

Enjeux, opportunités et outils d'une politique en faveur de la sobriété foncière

Au-delà des mots | SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET REVITALISATION URBAINE

11 septembre 2025



**école du
renouvellement
urbain**

Aujourd'hui, au sommaire

1. Genèse et débats autour du ZAN : une ambition nationale face aux réalités locales
2. Sobriété foncière dans les territoires de la revitalisation
3. Le renouvellement urbain : désenchevêtrer la complexité des tissus existants
4. Questions et échanges avec le public

1. Genèse et débats autour du ZAN : une ambition nationale face aux réalités locales

2. Sobriété foncière dans les territoires de la revitalisation

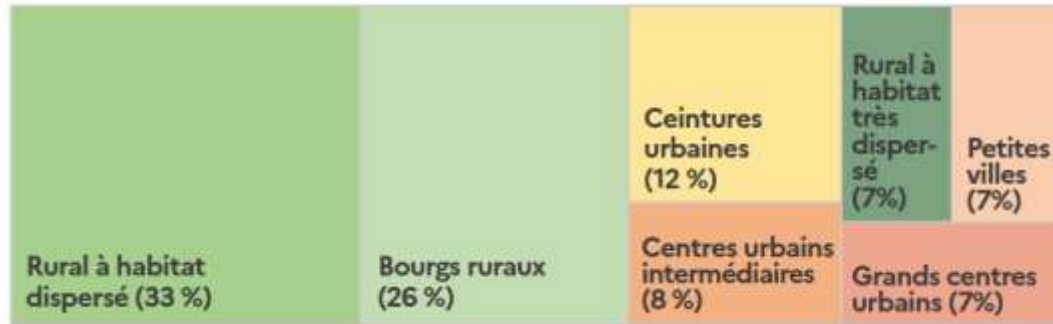
Maxence Naudin (UMR ART-Dev, UPVD)

11 septembre 2025



**école du
renouvellement
urbain**

Petites villes et centralités rurales au défi de la sobriété foncière



Répartition par commune de la consommation d'ENAF 2011-2021 selon la grille de densité INSEE. Source : MTECT, 2023

- La sobriété foncière « **fait système** » (Charmes, 2021) avec la revitalisation des centralités et le renouvellement urbain
- **Construire sur les terres agricoles** a été le moyen le moins onéreux de construire du logement (Castel et Jardinier, 2011). **Les traductions opérationnelles de la sobriété foncière** (recyclage foncier, renouvellement urbain, densification) sont « structurellement déficitaires » (MTECT, 2023)
- Tandis que les politiques de revitalisation rurale se concentrent sur l'amélioration du cadre de vie, **les projets immobiliers en faveur de la sobriété foncière** manquent souvent de financement (Bonnin-Oliveira et Reigner, 2024)



Logo de la politique publique nationale pour les petites villes



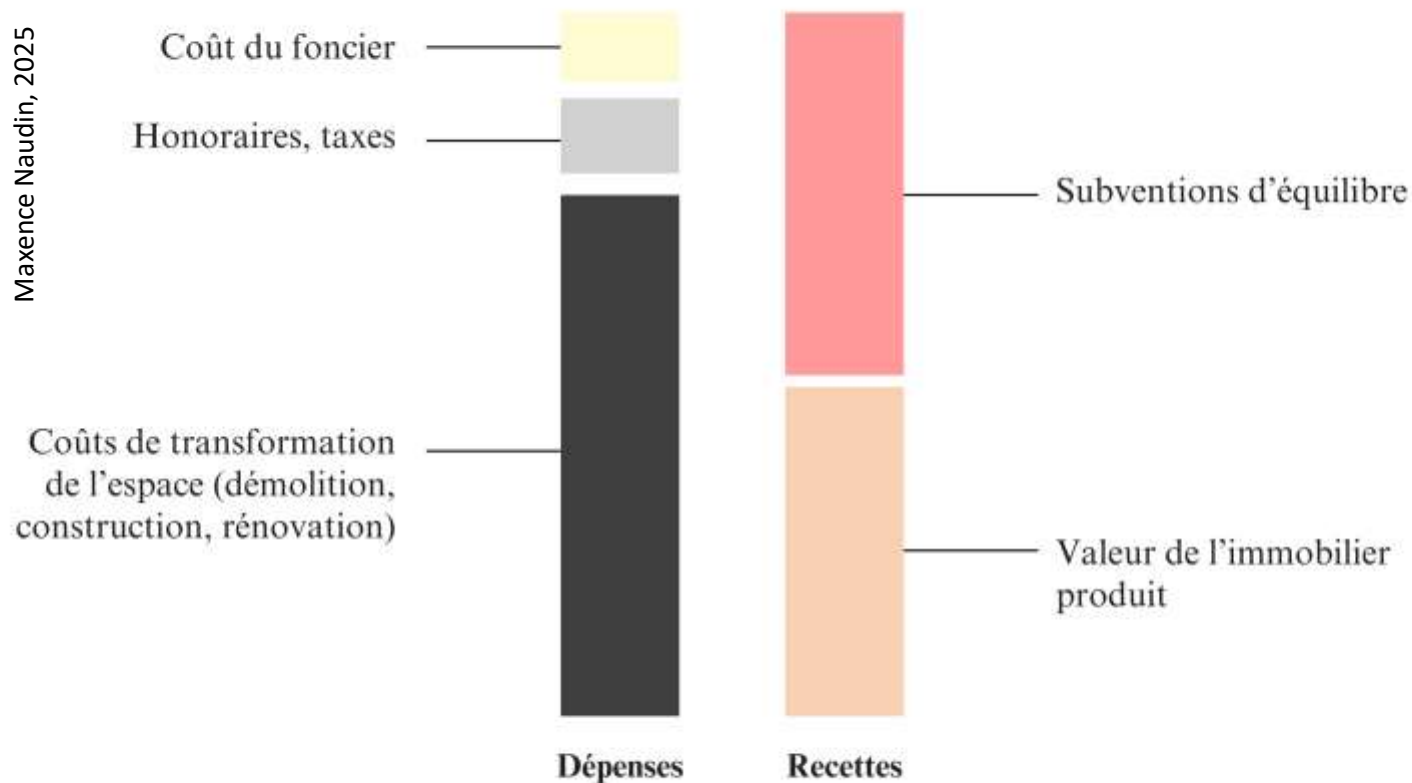
Logo de la politique publique régionale pour les petites villes

« Comment dégager un peu de rentabilité dans les espaces en déclin ? »

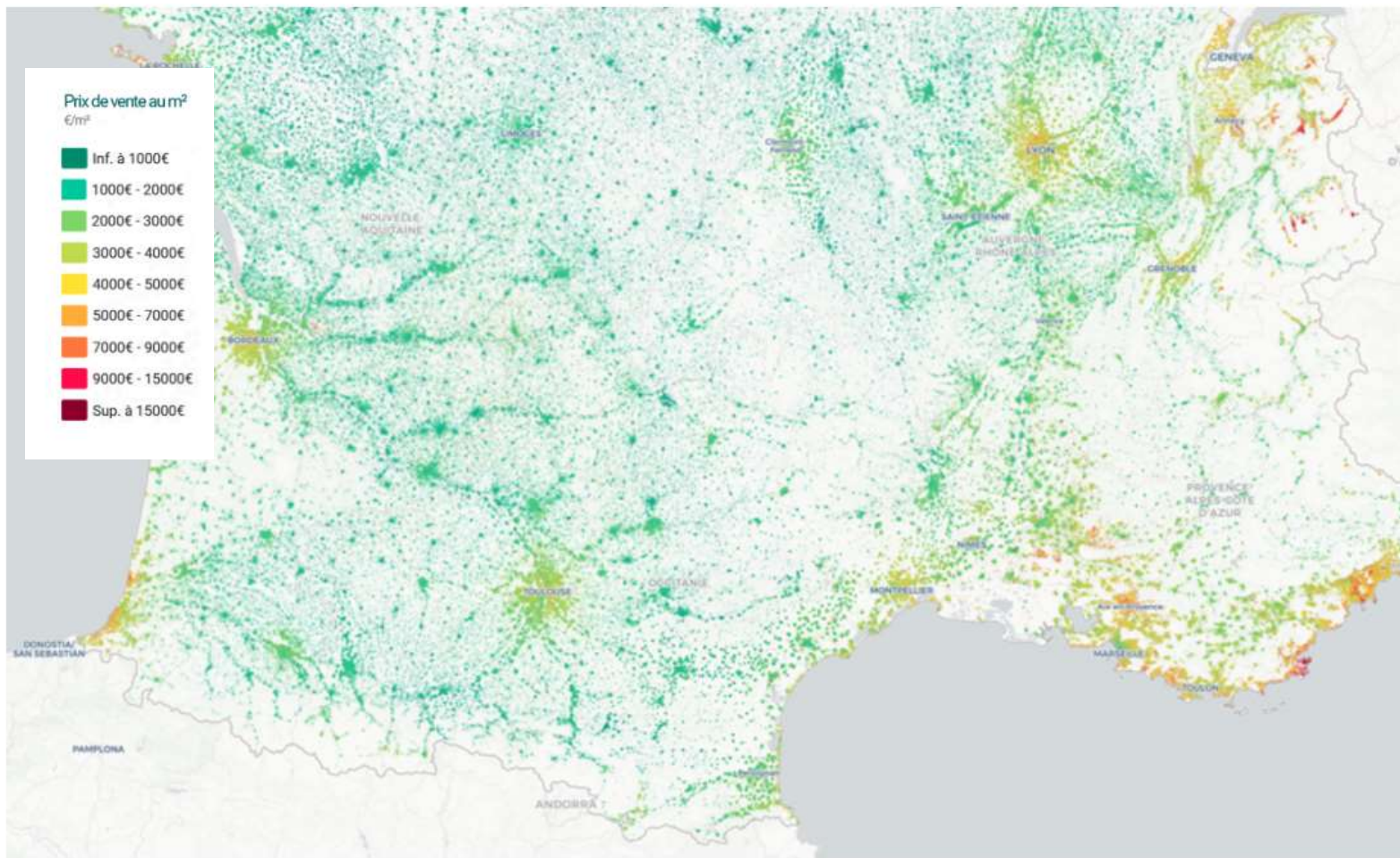


- Le contenu de la boîte à outils des politiques territoriales : **ingénierie, prêts et subventions**
- Les politiques territoriales ont besoin de **porteurs de projets locaux** pour formaliser des feuilles de route et assumer la responsabilité financière de projets (maîtrise d'ouvrage)
- Pas d'opérateurs privés lorsque « le modèle économique ne tourne pas »
- Le paradoxe des foncières de revitalisation (publiques, ESS, ...) : des acteurs entrepreneuriaux pour investir les espaces « hors marché »

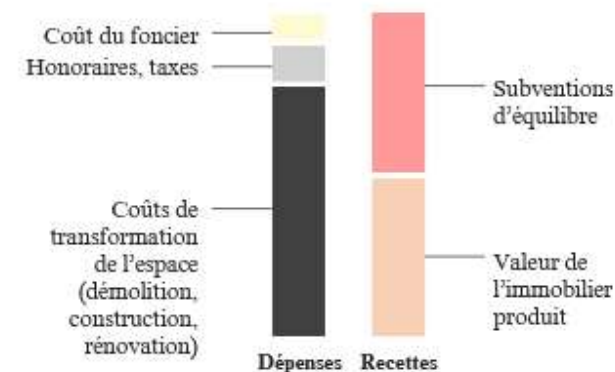
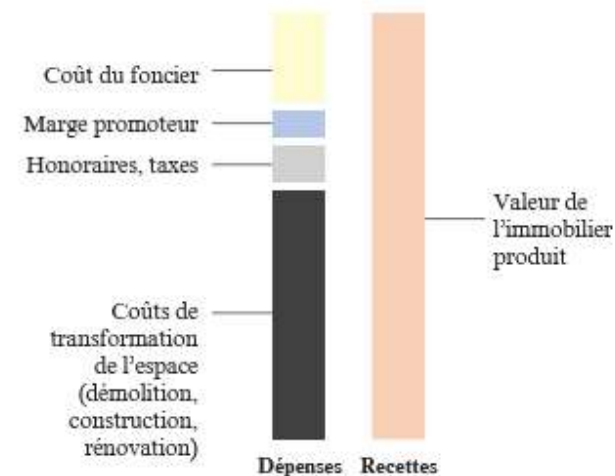
Un modèle économique structurellement déséquilibré



Une économie de la sobriété foncière spatialement différenciée

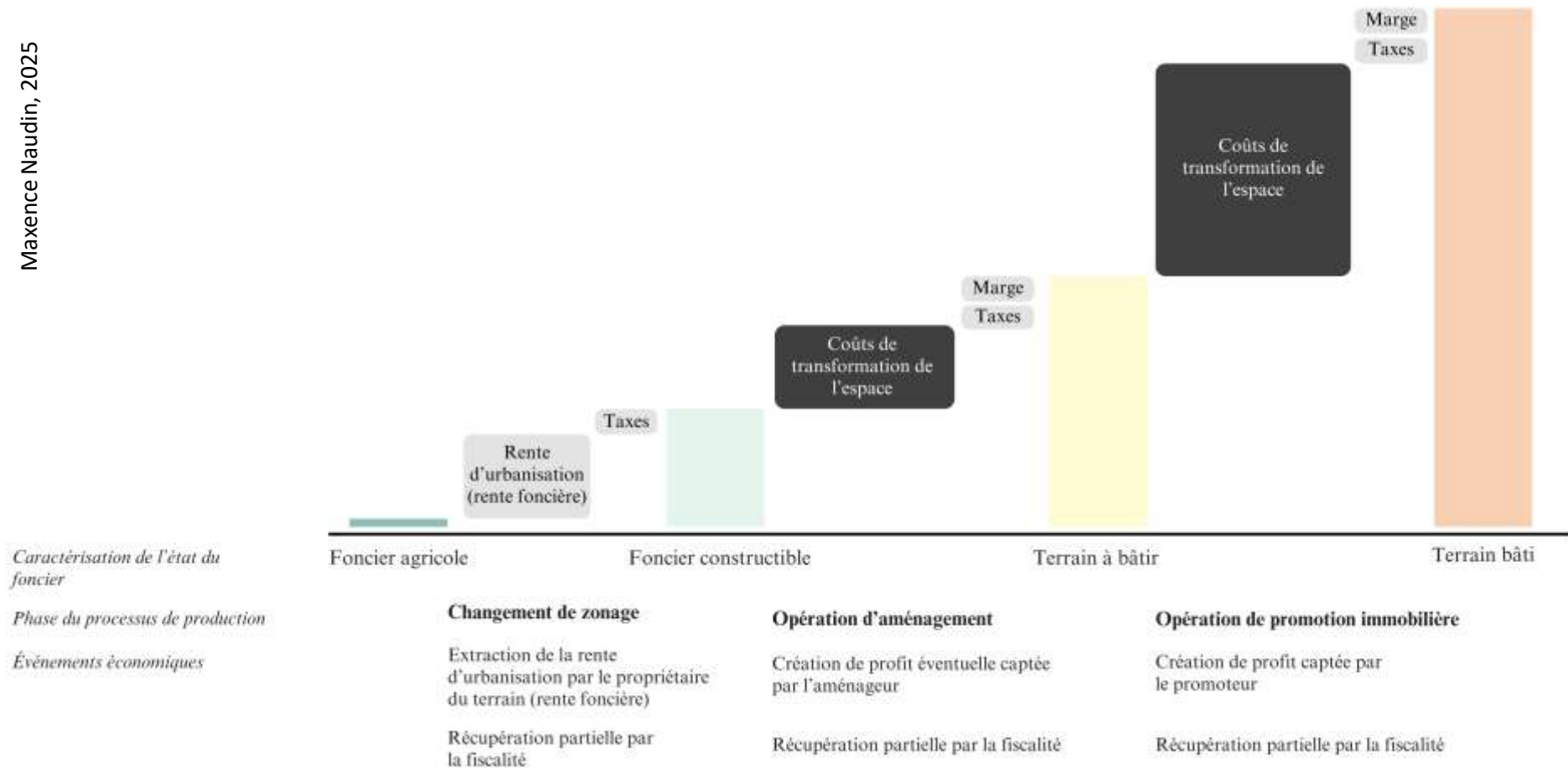


Source : Observatoire National du Bâtiment (ONB)



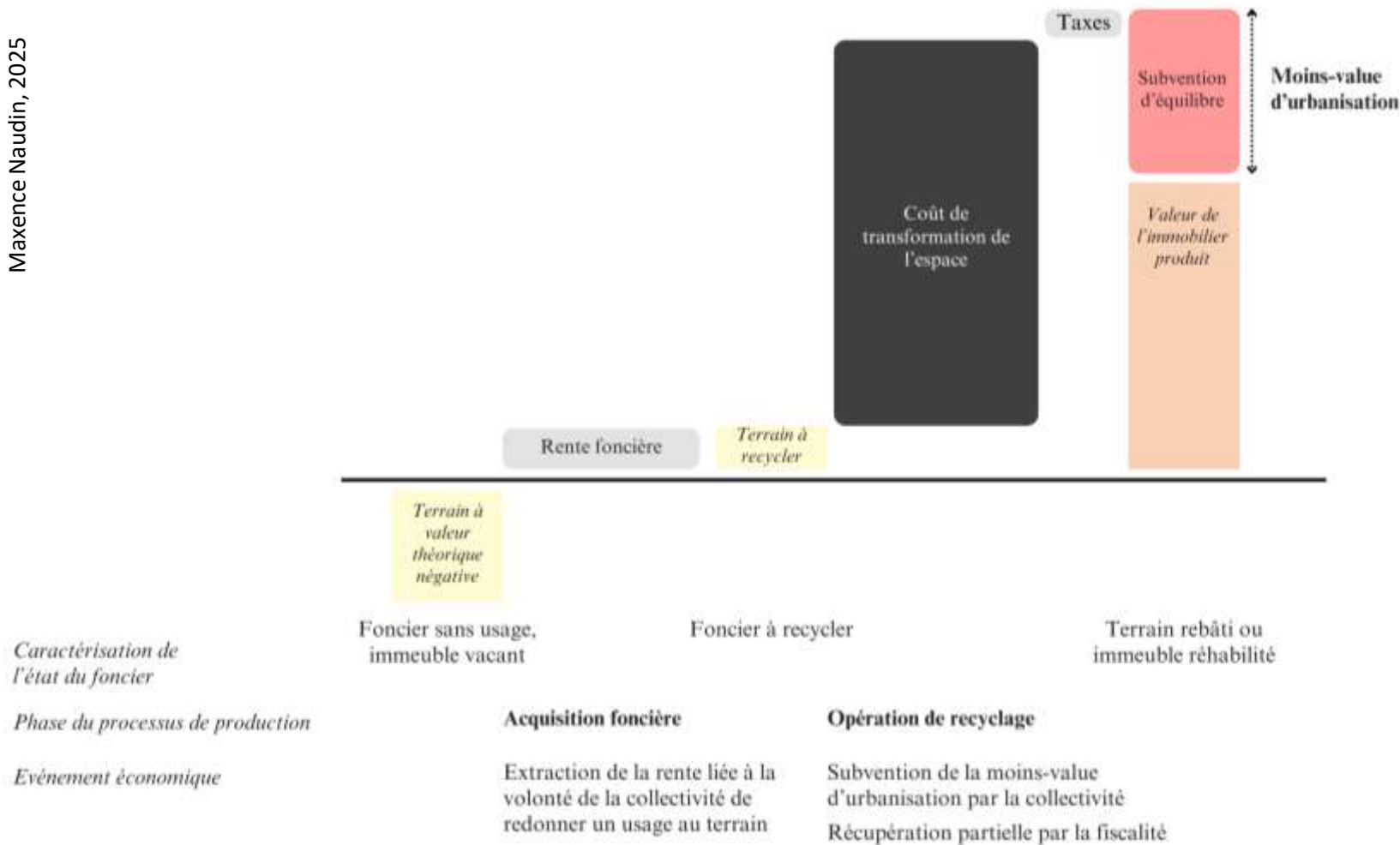
La plus-value d'urbanisation dans le cadre de l'extension urbaine

Maxence Naudin, 2025



Une moins-value d'urbanisation à « socialiser »

Maxence Naudin, 2025



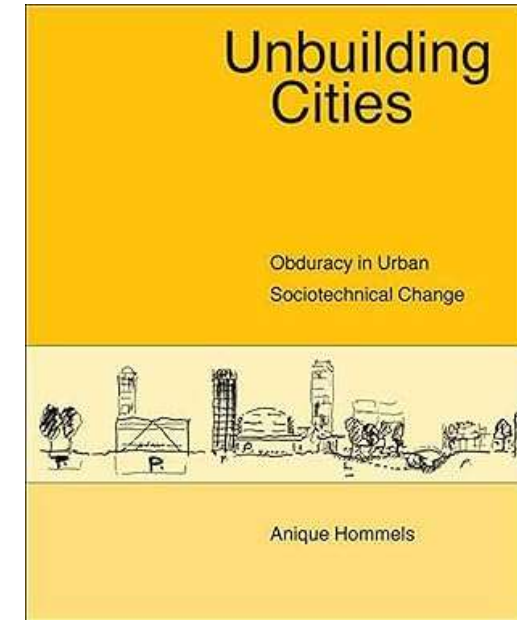
3. Le renouvellement urbain : désenchevêtrer la complexité des tissus existants

Faire du renouvellement urbain

- ... n'est pas un phénomène produit de lui-même par des acteurs de marché, car il reste systématiquement plus compliqué et moins intéressant sur le plan économique que d'urbaniser des terrains non bâtis.
- L'impulsion donnée par les outils du secteur public est indispensable à toute opération de renouvellement urbain pour réduire la complexité ou donner un intérêt économique à des acteurs privés d'intervenir.
- Les collectivités locales, en-dehors des métropoles, n'ont que trop rarement l'ingénierie ou les moyens de porter ces projets de renouvellement urbain elles-mêmes.

3. Le renouvellement urbain : désenchevêtrer la complexité des tissus existants

- Concept d'*obduracy* (Hommels, 2008) : résistance matérielle et sociale des artefacts urbains face aux tentatives de transformation.
- Sources de l'*obduracy*:
 - Contraintes patrimoniales, mobilisations habitantes.
 - Morcellement foncier et copropriétés complexes.
 - Solidarité structurelle des immeubles mitoyens.
 - Réseaux enfouis, aléas techniques et archéologiques.
 - Etc.
- Conséquences :
 - Coûts élevés et aléatoires → manifestation du problème.
 - Allongement et incertitude des délais de projet.
 - Désintérêt des opérateurs privés.
 - Justifie l'intervention du secteur public.
- Se transforme en une réflexion sur le « déficit d'opération » sans nécessairement chercher à en comprendre les causes exactes → **intérêt de désenchevêtrer ces faisceaux de causes, pour déplacer le regard.**



HOMMELS Anique, 2008,
*Unbuilding Cities: Obduracy in
Urban Sociotechnical Change*,
Cambridge, The MIT Press
(coll. « Inside Technology »),
281 p.

3. Le renouvellement urbain : désenchevêtrer la complexité des tissus existants

Le renouvellement urbain face au risque de la « myopie »

- Les projets de renouvellement urbain – qu’il s’agisse de résorber la vacance d’un centre ancien ou de requalifier une zone commerciale – prennent tout leur sens lorsqu’ils sont replacés dans les dynamiques de concurrence et de complémentarité à l’échelle du bassin de vie.
- Le renouvellement urbain devient réellement transformateur lorsqu’il articule l’opérationnel (micro/méso) qui apporte des réponses concrètes, et la planification (macro) qui définit une trajectoire de long terme et organise les équilibres territoriaux.
- La viabilité économique des projets à terme reposera sur une gestion rigoureuse de l’offre foncière : limiter l’extension augmente les recettes en sortie d’opération et réduit mécaniquement le déficit d’opération.

4. Questions et échanges avec le public

Prochainement

13 novembre | 13h-14h | Au-delà des mots

Projet de revitalisation urbaine : les enjeux de la conduite de projet et de la programmation

Conversation avec François Meunier, Architecte DPLG, programmiste urbaniste, cofondateur et directeur d'Attitudes Urbaines (Groupe Inddigo)

21 novembre, 11 et 12 décembre | Prochaine session de formation

Revitalisation urbaine : renouveler les cœurs de ville et centres-bourgs

Avec :

- *Alexandre Born, co-fondateur de la foncière Bellevilles*
- *Mikaël Dupuy Le Bourdellès, docteur en urbanisme, spécialiste en politiques de l'habitat, Ville & Habitat*
- *Stéphane Merlin, spécialiste en urbanisme commercial, gérant de PIVADIS*
- *François Meunier, architecte DPLG, programmiste, urbaniste, cofondateur et directeur d'Attitudes Urbaines - Groupe Inddigo*

