



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE

*Liberté
Égalité
Fraternité*



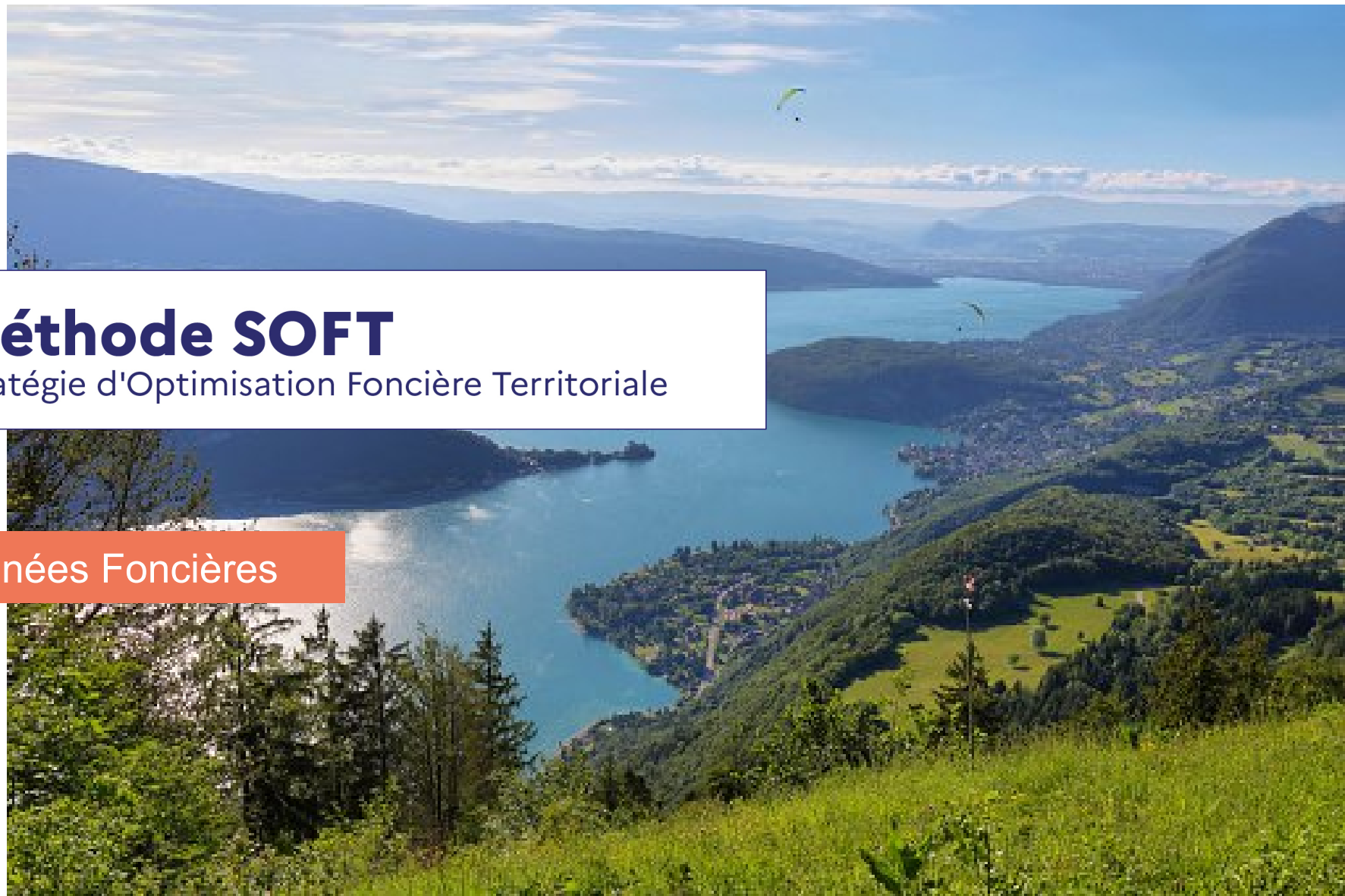
Cerema
CLIMAT & TERRITOIRES DE DEMAIN

Méthode SOFT

Stratégie d'Optimisation Foncière Territoriale

Journée Nationale des Données Foncières

1er juillet 2025



Une stratégie foncière, c'est quoi?

Ce n'est pas :

- ❌ un rapport de x pages
- ❌ un exercice exclusivement **technique** ou exclusivement **politique**
- ❌ un document **produit rapidement** à partir d'un outil ou d'une IA
- ❌ indépendant du **projet de territoire**
- ❌ arrêté à un **instant T** pour une période fixée

C'est :

- repérage et caractérisation
- d'un **ensemble de fonciers à enjeux**
- dont on souhaite **faire évoluer l'usage** vers une **nouvelle vocation**
- ou qu'on souhaite **préserver**,
- directement liés au **projet de territoire**,
- et pour lesquels des **actions adaptées** sont décidées
- ajustée au **fil du temps**

La méthode

Stratégie
Optimisation
Foncière
Territoriale

optimiser :
tirer le meilleur parti possible
protéger, préserver
être sobre
recycler

foncier :
des surfaces
et des sols

des ressources foncières pour (a)ménager le territoire



Une méthode pour tous les territoires



urbain

trouver du foncier
pour faire évoluer
les villes



tendu

foncier rare et cher



rural

diversité d'usages
du foncier



détendu

phénomènes de
vacance

tous les territoires ont intérêt à se doter d'une stratégie foncière

Une méthode en 4 dimensions

comprendre la
TRAJECTOIRE du territoire

recenser tous les
POTENTIELS fonciers et
immobiliers

identifier les **GISEMENTS**

assurer la **MUTATION** du
territoire

4 dimensions et non 4
étapes chronologiques

des liens forts entre les
dimensions

une nécessité
d'itérations

une stratégie foncière
pour un projet de
territoire

une méthode ni révolutionnaire ni presse-bouton



Trajectoire du territoire



diagnostic → observation, évaluation

état des lieux → trajectoires, tendances, dynamiques

intégrer les vulnérabilités du territoire dans l'analyse, avec une vision prospective

attractivité du territoire → vie du territoire

ne pas sur-estimer les besoins en logement et pour l'activité économique

consommation d'espace, processus d'artificialisation, mesure de l'efficacité

les « coups partis »

Tous les potentiels fonciers et immobiliers



LOCAUX BÂTIS

vacance résidentielle

vacance des locaux d'activité

optimisation de l'usage

FRICHES

pas que les friches industrielles

« petites friches »

futures friches

TERRAINS DENSIFIABLES

secteurs pavillonnaires

ZAE et tissus mixtes

parkings...

TERRAINS NUS

dans et hors enveloppe urbaine

à urbaniser, recycler, renaturer, préserver

un recensement à partir de données
et des échanges avec les acteurs du territoire

Identifier des gisements



quelle destination - usage futur ?

quelle mutabilité ? → des critères nécessaires de qualification des potentiels fonciers et immobiliers

des méthodes de notation pour travailler à grande échelle

des visites de terrain pour affiner et confirmer / infirmer

un gisement dans son environnement immédiat (gisements complexes)

intégrer la temporalité : un gisement à quelles échéances ?

une notion de coût : un gisement à quel prix ?

des arbitrages politiques

des gisements pour renaturer

Un territoire en mutation



PLANIFICATION

- trajectoire et PADD / PAS
- étude de densification,
- des OAP qui intègrent les gisements

URBANISME OPERATIONNEL

- densité des nouvelles opérations
- qualité des nouvelles opérations, nouvelles attentes
- équilibre économique, logement et locaux et abordables

ACTION FONCIERE

- négociations
- suivi des DIA
- processus de préemption / expropriations
- portage
- découplage foncier / bâti

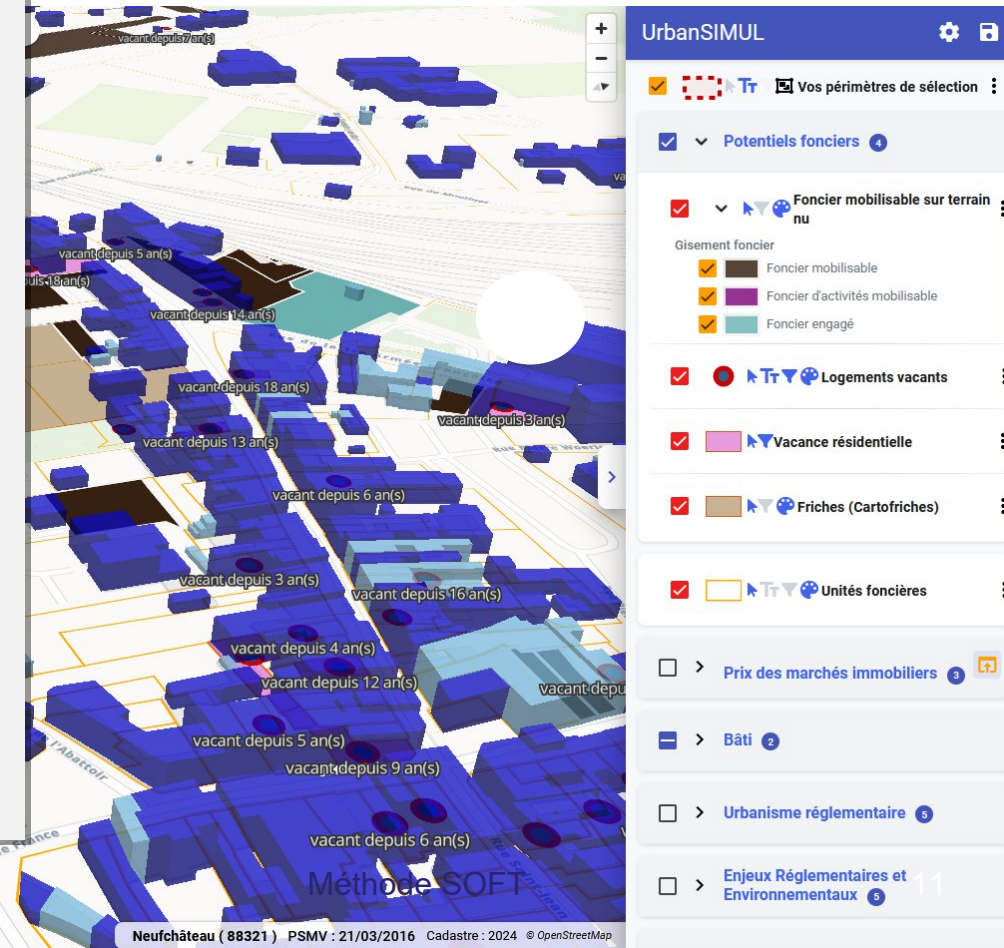
Des humains toujours



- ✓ projet de territoire dans un emboîtement d'échelles spatiales
- ✓ gouvernance territoriale solide
- ✓ mobilisation de tous les acteurs du territoire
- ✓ échanges élus / techniciens réguliers
- ✓ coopération entre services (urbanisme / habitat / SIG / foncier...)
- ✓ ingénierie à mobiliser efficacement

Intérêts de la méthode

- ✓ garantie de prendre en compte les **4 dimensions** (*ne pas aller trop vite sur la recherche de terrains à construire !*)
- ✓ apporter de la **visibilité** à une démarche complexe, itérative, partenariale
- ✓ une **adéquation** des différentes dimensions **avec les ressources techniques** disponibles du territoire
- ✓ des **outils** développés mobilisables en complémentarité pour cette méthode (Datafoncier, Urbansimul, Otelo, Cartofriches, portail de l'artificialisation...)
- ✓ permettre aux collectivités d'**éviter** les angles morts, les partis-pris non pertinents, les missions d'ingénierie inadaptées ou sous-utilisées...





Place aux échanges !

contacts :

isabelle.mesnard@cerema.fr (coordinatrice)

david-marie.vailhe@cerema.fr (stratégie territoriale)

magali.di-salvo@cerema.fr (SIG)