

Retour sur le Parcours "Stratégies foncières à l'heure de la sobriété" de la JNDF 2025 :

Le 1er juillet 2025 se sont tenues les Journées nationales des données foncières à Paris, comprenant temps en plénière et parcours spécifiques. Une cinquantaine de participants ont choisi de suivre un parcours explorant les défis et opportunités de l'élaboration de stratégies foncières face aux enjeux de sobriété foncière posés notamment par l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN). Cette journée d'échanges, qui a réuni des acteurs publics territoriaux, des établissements publics spécialisés, des organismes techniques nationaux, des universitaires ou encore et des consultants privés, a permis d'approfondir les méthodes et outils disponibles pour identifier et mobiliser efficacement les gisements fonciers.

L'objectif était d'illustrer la manière dont les données foncières, de par leur connaissance et leur mobilisation, constituent un levier pour lutter contre la vacance, densifier l'existant et orienter les projets d'aménagement en faveur d'une meilleure intégration des enjeux liés aux sols. Les participants ont apprécié la qualité des échanges et la complémentarité des approches présentées, soulignant l'importance de cette thématique pour leurs territoires respectifs.

Cette journée a suivi un fil conducteur pensé pour accompagner les territoires dans l'élaboration d'une stratégie foncière cohérente. La matinée a été consacrée aux fondements méthodologiques, avec la présentation de la méthode « Stratégie d'Optimisation Foncière Territoriale » (SOFT) du Cerema et l'analyse du potentiel de l'Habitat Dense Individuel illustrée par les travaux de la DDT d'Indre-et-Loire. L'après-midi s'est focalisée sur la diversité des gisements mobilisables, explorant d'une part la qualification des friches économiques avec l'exemple du Grand Périgueux, et d'autre part l'approche innovante de la renaturation comme gisement foncier développée à Epernay. Ces retours d'expérience issus d'études menées par le Cerema ont permis de dégager des enseignements transversaux sur l'importance des outils collaboratifs et de l'adaptation aux spécificités territoriales. Enfin, Sonia Guelton, urbaniste et présidente de la revue Fonciers en Débat a assuré le rôle de rapporteur de cette journée, synthétisant les échanges et les enseignements issus des différentes présentations et donnant quelques perspectives.

SOFT : une méthode structurée pour accompagner tous les territoires

La matinée a débuté par la présentation d'Isabelle Mesnard, responsable du groupe aménagement durable et cohésion territoriale et copilote de l'activité sur le foncier au Cerema, qui a exposé la méthode SOFT, une approche formalisée pour accompagner l'ensemble des territoires français dans l'élaboration de leur stratégie foncière. Cette méthode répond à un constat simple mais fondamental : tous les territoires, qu'ils soient urbains ou ruraux, tendus ou détendus, ont intérêt à se doter d'une stratégie foncière adaptée à leurs enjeux spécifiques.

Une stratégie foncière, c'est quoi?



La méthode SOFT s'articule autour de quatre dimensions complémentaires et non linéaires, formant un ensemble cohérent :

1. La **trajectoire** du territoire : incluant le diagnostic, l'observation des dynamiques territoriales et l'intégration des vulnérabilités dans une vision prospective. Il s'agit de comprendre finement les dynamiques territoriales et de vie, tout en évitant de surestimer les besoins en logement et en activité économique.
2. L'inventaire exhaustif de tous les **potentiels fonciers et immobiliers** : locaux bâtis vacants, friches de toutes tailles, terrains densifiables dans les secteurs pavillonnaires et les zones d'activité économique, ainsi que terrains nus à l'intérieur et à l'extérieur de l'enveloppe urbaine. Cette approche globale permet d'éviter les angles morts et de disposer d'une vision complète des ressources disponibles.
3. L'identification des **gisements fonciers** nécessitant une qualification fine selon leur destination future et leur mutabilité. Cette étape implique des arbitrages politiques importants, notamment pour déterminer quels espaces -bâtis et non bâtis- peuvent être mobilisés pour être recyclés et/ou renaturés, répondant ainsi aux nouveaux enjeux environnementaux.
4. La dimension mutation du territoire englobe la mise en œuvre opérationnelle à travers la **planification**, l'**action foncière** et l'**urbanisme opérationnel**. Cette approche nécessite une gouvernance territoriale solide, mobilisant tous les acteurs du territoire et favorisant la coopération entre services.

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



Habitat Dense Individuel : une redécouverte du modèle traditionnel

Eric Peigné de la DDT d'Indre-et-Loire a ensuite présenté une analyse approfondie du **modèle "maison de ville/maison de bourg"** en région Centre-Val de Loire, révélant un potentiel de densification acceptable parfois négligé par les praticiens de l'urbanisme. Cette étude¹, menée sur 620 logements dans 86 communes urbaines et rurales, démontre que l'Habitat Dense Individuel (HDI) constitue une réponse pertinente aux aspirations contemporaines tout en respectant les objectifs de sobriété foncière.



L'habitat dense individuel



HDI : cette étude réalisée porte exclusivement sur les maisons de ville et les maisons de bourg. Elles sont situées, pour la quasi-totalité, dans des tissus denses



Direction départementale des territoires 37

Journée Nationale des Données Foncières 01/07/2025

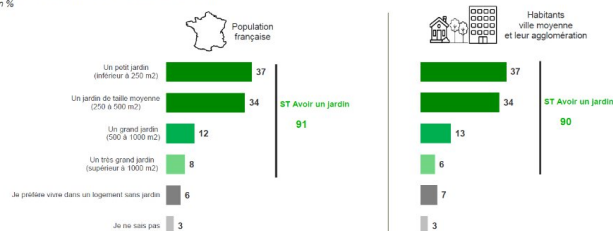
En effet, les résultats de l'enquête sont particulièrement éclairants : si 91% des Français souhaitent disposer d'un logement avec jardin, 71% se satisferaient d'un petit jardin de moins de 500 m² dont 37 % un petit jardin de moins de 250m². Cette donnée révèle un **décalage entre l'offre standardisée du marché immobilier et les attentes réelles des ménages**. Parallèlement, l'évolution démographique confirme la pertinence de ce modèle : les petits ménages de 1 à 2 personnes représentent désormais 70,1% des ménages français, avec une augmentation de près de 4 millions d'unités entre 2006 et 2021.

L'étude met également en évidence l'importance de la **diversité parcellaire** : dans les tissus urbains denses analysés, 65% des logements sont implantés sur une parcelle de moins de 400 m², avec une densité nette minimale de 28 logements par hectare. Cette diversité de tailles de terrains, où les petits sont majoritaires et les grands constituent l'exception, permet de répondre à la complexité des situations sociales contemporaines.

¹ 2022 (version 1) / 2025 (version 2) : [https://www.indre-et-loire.gouv.fr/contenu/telechargement/45716/317412/file/Livret 3 - Le foncier \(charte\) WEB_V2.pdf](https://www.indre-et-loire.gouv.fr/contenu/telechargement/45716/317412/file/Livret%203%20Le%20foncier%20(charte)%20WEB_V2.pdf)

Si le logement avec jardin est l'idéal de 9 Français sur 10, la plupart d'entre eux se suffira d'un jardin petit voire de taille moyenne.

Dans votre logement idéal, il est pour vous suffisant d'avoir ...
En %



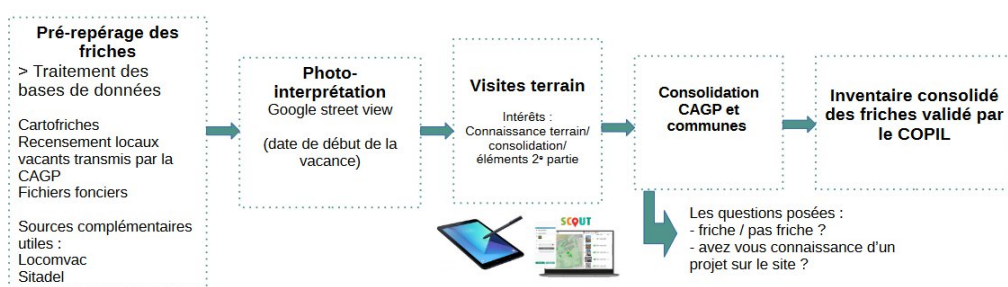
Source : «Etude Kantar Public pour la Fabrique de la Cité», 25 juillet 2022

Cette forme d'habitat traditionnel concilie ainsi aspirations individuelles et objectifs de densité, tout en s'adaptant à la diversité des situations familiales et des revenus. Le modèle HDI s'avère particulièrement inclusif pour les familles modestes, contrairement au pavillonnaire standard qui tend à uniformiser l'offre. A l'heure où la pression urbaine s'exerce sur les tissus urbains peu denses, tels les zones pavillonnaires, l'habitat dense individuel est une référence (taille de terrain, implantation, intimité) pour s'insérer en densification douce

Gisements fonciers : une mobilisation de leur diversité

L'après-midi a été consacrée à l'exploration concrète des différents types de gisements mobilisables dans une stratégie foncière territoriale. Céline Failly du Grand Périgueux et Anne-Laure Jaumouillié du Cerema Sud-Ouest ont présenté une méthodologie pour **inventorier et qualifier les friches économiques, commerciales et industrielles**.

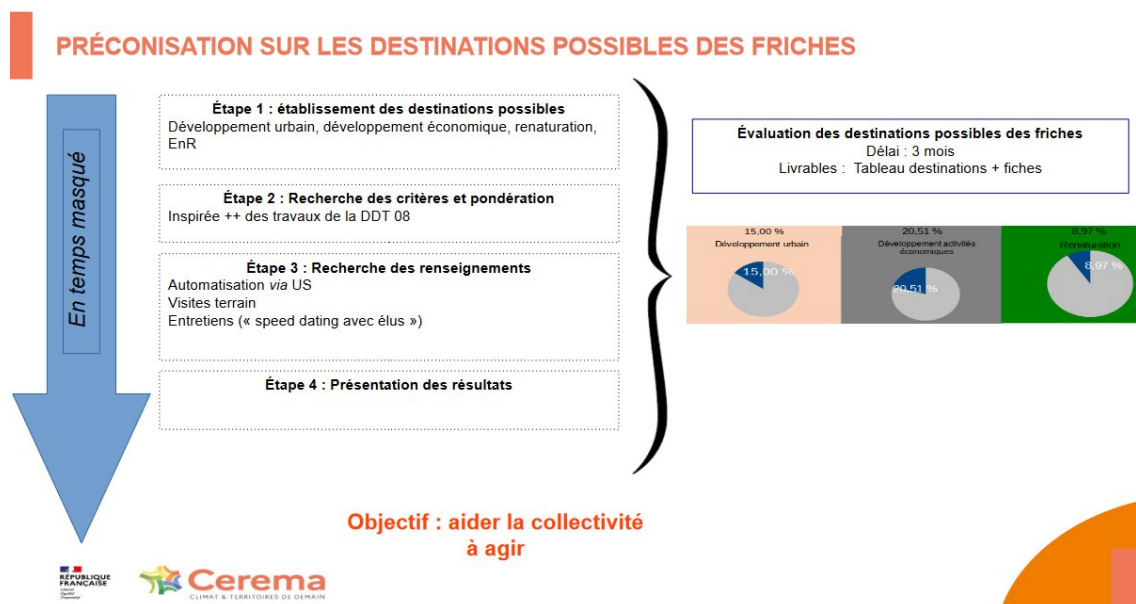
Les étapes de l'inventaire



Face aux objectifs ZAN imposant une réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de 784 hectares à 377 hectares sur la période 2021-2031, la Communauté d'Agglomération du Grand Périgueux a développé une approche méthodologique en trois étapes. La première phase d'identification et de géolocalisation combine exploitation des bases de données

(Cartofriches, fichiers fonciers, Locomvac), photo-interprétation et visites de terrain pour constituer un inventaire consolidé.

La **qualification du potentiel de mutabilité** constitue l'étape centrale de la démarche. Un **système de notation** permet d'évaluer la difficulté de mobilisation de chaque friche selon plusieurs critères : dureté foncière, réglementation applicable, écosystème local et perspectives d'avenir. Cette approche objectivée aide les collectivités à hiérarchiser leur action et à identifier les principaux freins à la remobilisation de ces potentiels fonciers.

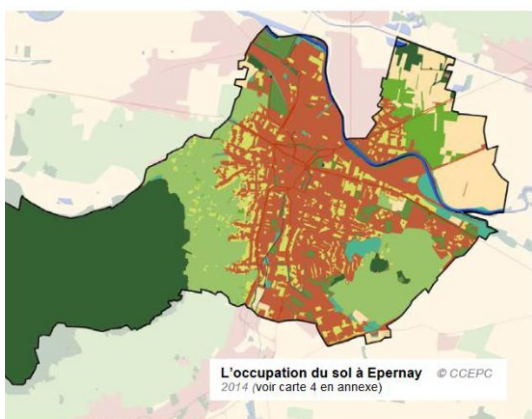


Les préconisations d'affectation par friche constituent la troisième étape, permettant d'**orienter chaque site vers sa destination la plus pertinente** : développement urbain, développement économique, renaturation ou énergies renouvelables. Cette méthodologie, adaptée aux spécificités du territoire périgourdin, illustre comment une approche collaborative permet de parvenir, à partir de données et d'outils mis au service des acteurs et ajustés au regard de leur connaissance locale et de leurs objectifs, à des orientations opérationnelles.

Renaturation : un nouveau paradigme foncier

L'intervention de Ludovic Hermant d'Epernay Agglomération et de Cécile Ginez du Cerema Est, a témoigné d'une approche innovante où **la renaturation constitue un acte de mobilisation d'un gisement foncier à part entière**. Cette démarche, développée dans le cadre de l'Appel à Manifestation d'Intérêt Action Cœur de Ville 2 "Sobriété Foncière" lancé par l'ANCT et le Cerema en 2024, illustre l'évolution des pratiques d'aménagement vers une vision plus intégrée du territoire.

OBJECTIFS : Identifier les gisements à renaturer en milieu urbain



- 1 méthode :
 - ✓ Adaptée au territoire d'Epernay
 - ✓ Facile d'appropriation (SIG)
 - ✓ Reproductible à l'échelle de l'Agglomération
- 1 outil d'identification gisements & suivi des opérations
- Pratiques collaboratives & autonomie UrbanSIMUL
- Réflexion partagée sur les stratégies & outils fonciers

La méthode développée avec UrbanSIMUL permet d'identifier les gisements à renaturer selon une approche croisant trois dimensions.

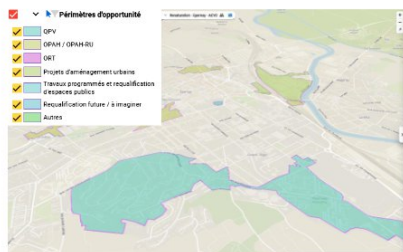
1. Les **secteurs à enjeux sont d'abord cartographiés selon quatre thématiques prioritaires** : lutte contre l'érosion de la biodiversité en privilégiant les corridors écologiques, limitation de la surchauffe urbaine dans les tissus les plus sensibles, réduction de la vulnérabilité au ruissellement des eaux pluviales et amélioration de l'accès aux services écosystémiques de la nature.
2. L'**évaluation du potentiel de gain en fonctionnalités des sols** constitue la seconde étape, postulant que les surfaces imperméables bâties et non bâties, du fait de l'importance de leur niveau d'altération initiale, présentent un meilleur potentiel de gain en fonctionnalités après renaturation.
3. Enfin, l'**identification des surfaces mutables** s'appuie sur la localisation des secteurs de veille, des périmètres de projet urbain programmés, des unités foncières sous-utilisées (friches, ensembles immobiliers vacants, etc.) et des propriétés publiques.

Cette méthodologie s'appuie sur une grille de mailles de 50 x 50 mètres permettant de qualifier chaque secteur selon les enjeux identifiés et les niveaux de pondération choisis par les utilisateurs. L'outil UrbanSIMUL offre ainsi aux collectivités un espace collaboratif pour repérer de manière autonome leurs secteurs prioritaires de renaturation, selon des critères qu'elles définissent en fonction de leurs enjeux locaux spécifiques.

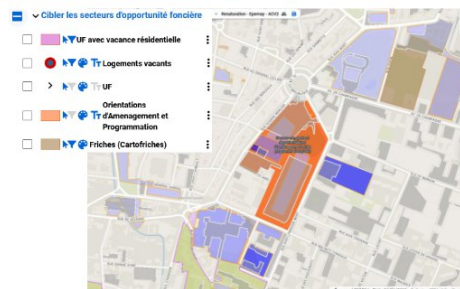
Etape 5 : identification des surfaces mutables

Identification des secteurs mutables :

- ✓ Secteur de veille, de réflexion ou d'orientations d'aménagement programmées
- ✓ Périmètres de projet urbain en cours ou de travaux programmés
- ✓ UF sous utilisées (friches, ilots dégradés, etc.) et propriétés publiques



Données locales :
QPV (Data.gouv),
OPAH-RU (Anah),
Dessin dans l'outil :
périmètres de projet /
requalification, friches



Données UrbanSIMUL : propriétés publiques
(Fichiers Fonciers, 2024), OAP sectorielles (GPU),
Friches (Cartofriches, 2025), vacance résidentielle
(LOVAC, 2024).

Identifier les gisements à renaturer avec
UrbanSIMUL - Epernay / Cerema

La philosophie d'accompagnement développée sur ce territoire illustre cette approche : au lieu de produire des analyses géomatiques techniques pour le compte de la collectivité, la méthode vise à créer un **outil d'autonomisation permettant aux agents territoriaux d'identifier eux-mêmes leurs secteurs d'intervention**. La force de cette approche réside dans l'articulation entre données objectives et connaissance de terrain, privilégiant la montée en compétences des équipes locales et encourageant l'intégration naturelle de la stratégie foncière, en transversalité, dans les pratiques quotidiennes de travail.

Perspectives et enseignements transversaux

En appui sur quelques éléments de synthèse partagés par Sonia Guelton, il résulte que cette journée d'échanges a permis de dégager plusieurs enseignements convergents. L'importance d'une **vision prospective partagée intégrant les vulnérabilités territoriales** apparaît comme un prérequis indispensable à toute stratégie foncière cohérente. Les participants ont souligné la nécessité de caractériser finement l'ensemble des types de gisements disponibles, en élargissant la notion au-delà de la seule constructibilité pour intégrer pleinement les enjeux de renaturation.

Le rôle central des **données foncières comme socle de connaissance pour l'action** a été confirmé par l'ensemble des interventions. Ces données ne constituent cependant pas une fin en soi, mais bien un moyen au service de stratégies territoriales adaptées aux spécificités locales comme cela a pu être exposé avec la méthodologie SOFT du Cerema. L'intérêt des outils collaboratifs pour faciliter l'appropriation par les acteurs locaux et assurer la continuité dans le temps des démarches engagées constitue un autre point de convergence majeur.

Les retours d'expérience ont également mis en évidence que **l'élaboration d'une stratégie foncière ne relève ni d'un exercice purement technique ni exclusivement politique, mais bien d'une démarche collaborative qui doit s'inscrire dans la durée**. Cette approche nécessite une capacité d'adaptation constante aux évolutions territoriales, réglementaires et contextuelles, confirmant le caractère itératif et évolutif de ces démarches stratégiques.

L'adaptation aux spécificités territoriales demeure un enjeu central, chaque territoire devant composer sa propre stratégie en combinant les différentes approches selon ses enjeux spécifiques, ses ressources disponibles et son contexte de gouvernance. Cette déclinaison « sur mesure » ne doit cependant pas faire perdre de vue l'intérêt des méthodes structurées et des outils partagés, qui permettent de mutualiser les expériences tout en respectant les particularités locales.

Au-delà des méthodes et outils présentés, cette journée d'échanges a illustré la **nécessité de dépasser les approches sectorielles pour adopter une vision systémique des enjeux fonciers**. Les retours d'expérience de la méthode SOFT du Cerema, l'analyse de l'Habitat Dense Individuel par la DDT d'Indre-et-Loire, la notation des friches du Grand Périgueux pour des critères de mutabilité et l'approche innovante de recherche de gisements en faveur de la renaturation de la ville d'Epernay convergent vers un même enseignement : l'importance de **mobiliser les données foncières avec discernement et dans une perspective multiscalaire et multi-acteurs**. Ce qui suppose de définir en amont les finalités des analyses, avec rigueur et objectivité, pour que les données puissent véritablement servir les stratégies territoriales. Cette mise en œuvre s'inscrit dans une démarche transversale articulant les différentes temporalités, entre dynamiques de fond et enjeux d'anticipations territoriales.

Contact :

David-Marie Vailhé, Direction technique Territoires et Ville, Chef de projets stratégies territoriales et foncière – david-marie.vailhe@cerema.fr

Romain Cadot, Direction territoriale Hauts-de-France, Directeur de projet aménagement du territoire – romain.cadot@cerema.fr