

Intensifier l'usage des bâtiments et des espaces

Zoom sur deux programmes nationaux français qui valorisent les bonnes pratiques locales

En France comme en Allemagne, une grande partie du **parc immobilier est sous-utilisée**. La surface moyenne habitée par personne augmente avec la diminution de la taille des ménages, tandis que le nombre de logements vacants et de résidences secondaires ne cesse de croître. Parallèlement, la surface des locaux tertiaires s'est fortement accrue alors que leur durée d'utilisation reste faible.

Face aux défis de la transition écologique, **optimiser l'usage des ressources spatiales** constitue un levier clé pour répondre aux besoins de logements, de bureaux et autres locaux tertiaires sans consommer davantage de terres naturelles ou de matériaux pour la construction neuve. Une utilisation plus sobre des mètres carrés permet également de réduire la consommation d'énergie liée au chauffage, à la climatisation ou à l'éclairage des bâtiments, qui représentent à eux seuls **40 % de la demande énergétique** dans l'Union européenne.

Rompant avec une culture de l'aménagement urbain et des politiques de logement traditionnellement axées sur la construction neuve et l'extension urbaine, de nombreuses collectivités innovent déjà pour **faire croître l'utilisation du parc plutôt que sa taille**. Hétérogènes dans leur portée et souvent isolées, ces démarches locales ont besoin du soutien des pouvoirs publics à l'échelle nationale pour gagner en ampleur et se généraliser.

En France, deux programmes nationaux ont été lancés dans cet objectif.



21 %

de la population des villes denses allemandes vivait dans un **logement sous-occupé** en 2023.

Statistisches Bundesamt, 2024



+60 %

Augmentation du nombre de **logements vacants** entre 1990 et 2023 en France.

Insee, 2023



984 000
m²

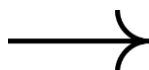
de **bureaux** étaient non utilisés à Berlin en 2023.

Statista, 2023

Recommandation du Forum pour l'avenir franco-allemand :

le Forum pour l'avenir recommande la mise en place d'un programme national dédié à l'accompagnement des collectivités dans l'identification des potentiels du bâti existant et la définition d'une stratégie cohérente pour en intensifier les usages.

Pour en savoir plus :



<https://forumpourlavenir.eu/favoriser-utilisation-plus-sobre-parc-logements>





Zoom sur... les « Trophées de la sobriété foncière et immobilière »

En juillet 2024, en France, l'ADEME (voir encadré) lance pour la première fois les « Trophées de la sobriété foncière et immobilière », un **concours destiné aux acteurs locaux**, publics ou privés, qui s'engagent dans des démarches innovantes destinées à optimiser l'utilisation des espaces déjà artificialisés et/ou bâtis.

Trois trophées seront attribués selon le caractère innovant, l'impact social et la reproductibilité des projets présentés. Ils distingueront les propositions jugées les plus inspirantes pour :

1. **Utiliser le déjà-là** : augmenter l'utilisation du foncier existant notamment à travers la lutte contre la vacance ou l'intensification des usages.
2. **Concevoir sobre** : construire pour répondre à un besoin concret en limitant l'impact environnemental de nouvelles infrastructures.
3. **Accompagner le changement** : sensibiliser et former la société civile ainsi que les élus aux démarches de sobriété afin de favoriser leur acceptabilité sociale.

Les lauréats distingués bénéficieront d'une **visibilité au niveau national** (actions presse, vidéo de promotion, publication dédiée...) et pourront présenter leur démarche lors d'une conférence nationale prévue pour le printemps 2025. Bien que se limitant à une gratification symbolique ponctuelle, ce programme témoigne de la volonté des pouvoirs publics français de **promouvoir un changement de paradigme** dans la gestion des espaces et des bâtiments à l'échelle des communes – un sujet encore assez peu exploré par les programmes nationaux.

L'**ADEME** (*Agence de la Transition Écologique*) est un établissement public placé sous la tutelle du ministère de la Transition écologique et du ministère de l'Enseignement supérieur et de la Recherche. Elle accompagne l'ensemble des acteurs qui contribuent à la transition écologique.



Zoom sur... les « Territoires pilotes de sobriété foncière »

Lancé en 2020, le programme « Territoires pilotes de sobriété foncière » est un dispositif destiné à accompagner certains territoires pionniers dans leur stratégie de sobriété foncière. Il propose aux collectivités sélectionnées un accompagnement pluriannuel dans la **définition et la mise en œuvre opérationnelle de leur stratégie de sobriété foncière**. Il est porté par l'ANCT et le PUCA (voir encadrés).

Les objectifs de cette « **démarche d'expérimentation nationale** » sont de **questionner** l'usage multiple des sols en tant que ressource commune limitée, d'**expérimenter** des stratégies « zéro artificialisation nette » à échelle locale et de participer ainsi à l'**émergence de nouveaux modèles** d'aménagement urbain répondant aux enjeux de la sobriété foncière.

L'**ANCT** (*Agence nationale de la cohésion des territoires*) est un établissement public qui conseille et soutient les collectivités territoriales en difficulté sur les plans démographique, économique, social ou environnemental.

Le **PUCA** (Plan Urbanisme Construction Architecture) est un service interministériel dédié à la recherche et à l'expérimentation dans les domaines de l'aménagement du territoire, du logement et de la construction.

Une fois les communes pilotes choisies, les étapes principales du projet consistent à :

1. **repérer les potentiels fonciers et immobiliers** dans le tissu urbain existant qui pourront être « mobilisables » comme sites démonstrateurs pour les projets pilotes ;
2. **réaliser des études** afin d'élaborer la faisabilité des projets et les concrétiser ;
3. **mettre en lien** les différents territoires pilotes pour leur permettre d'échanger sur les résultats des projets.

Concrètement, le programme accompagne les collectivités sélectionnées pendant 3 à 5 ans. Cet accompagnement prend la forme d'un **appui en ingénierie** par l'équipe nationale de coordination (suivi continu de la démarche, aide à l'organisation et au pilotage des projets, accès facilité aux outils techniques et financiers dédiés au recyclage urbain), du **financement** d'une partie des coûts d'étude et de coordination locale (jusqu'à 50 000 euros) et d'une **valorisation nationale** des démarches locales.

Transformation de friches désaffectées, densification de terrains pavillonnaires, conversion de parkings en jardin... Le programme a contribué à la mise en œuvre de **dizaines de projets concrets en sobriété foncière**. Les projets pilotes sont évalués en continu. Les enseignements sont mis à disposition d'autres communes et contribuent aux réflexions sur la mise en œuvre opérationnelle de l'objectif national « zéro artificialisation nette ».

Exemples de démarches accompagnées par le programme



Capitale régionale et ville étudiante, **Poitiers** (90 000 hab.) a travaillé à l'émergence de nouveaux modèles en matière de production de logement et de foncier économique.

Dans le cadre de sa participation au programme, la **Communauté urbaine du Grand Poitiers** a créé un « [Atlas du foncier invisible](#) », qui présente plusieurs méthodes innovantes pour créer des logements sans consommer de nouveaux terrains.

Cet atlas a été le point de départ d'un travail sur quatre sites démonstrateurs, dont l'intervention sur le foncier dans [l'îlot du Parc à fourrages](#). Dans ce quartier d'environ 100 pavillons ont été produits 80 nouveaux logements intercalés entre les maisons existantes ou en division de grandes maisons.

→ [Lien vers la présentation](#) en vidéo de l'expérimentation à Poitiers



Situé à environ 100 kilomètres de Paris, le territoire de **Louviers** (Agglomération Seine-Eure) est à la fois rural et industriel. Malgré une forte pression démographique, il connaît un taux élevé de logements vacants en centre-ville et la présence de plusieurs friches industrielles. Ses réflexions dans le cadre du programme portaient sur l'intensification des usages de ces espaces.

La participation de l'agglomération au programme a permis de réaliser une cartographie des gisements fonciers présentant un fort potentiel de revitalisation et d'optimisation des usages bâtis. Trois sites pilotes ont ensuite été choisis comme terrains d'expérimentation, dont l'ancien bâtiment de la gendarmerie, qui doit être transformé en écoquartier.

→ [Lien vers la synthèse](#) écrite de l'expérimentation à Louviers



Pour aller plus loin

- Agence de la Transition Écologique (ADEME). (n.d.). [Les Trophées de la sobriété foncière et immobilière: Règlement \(1ère Édition\)](#). Consulté le 10 janvier 2024.
- Agence nationale de la cohésion des territoires. (2021, 19 juillet). [Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Consulté le 13 janvier 2025.
- PUCA (Plan Urbanisme Construction Architecture). (n.d.). [Le programme Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Consulté le 10 janvier 2024.
- Agence nationale de la cohésion des territoires. (2020, octobre). [Territoires pilotes de sobriété foncière](#). Consulté le 13 janvier 2025.



Contact

Forum pour l'avenir franco-allemand
c/o Research Institute for Sustainability – Helmholtz Centre Potsdam (RIFS)

Autrice : Marion Davenas – marion.davenas@df-zukunftswerk.eu

Directrice scientifique : Julia Plessing – julia.plessing@df-zukunftswerk.eu

Dans le cadre de son travail avec des experts et acteurs de terrains engagés dans la transition écologique et sociale en Allemagne comme en France, le Forum pour l'avenir identifie des concepts et outils encore peu connus dans l'autre pays. À travers ces fiches de synthèse, notre équipe met en lumière ces instruments en fournissant les informations essentielles pour comprendre leur potentiel transformateur. Chaque fiche propose également une sélection de ressources additionnelles pour aller plus loin.



Mis en œuvre par

