

Phase d'approfondissement : modalités des tests

BILAN DE TRANSITION FONCIÈRE (BTF)

Le modèle économique de l'aménagement urbain repose, depuis des décennies, sur la cession de droits à construire : la charge foncière. Celle-ci s'échange dans le tableau financier récapitulatif d'un projet : le bilan d'opération. Structurellement, donc, la rentabilité repose sur la dégradation des sols. A travers ce prisme, la sobriété foncière n'est qu'un coût supplémentaire : recycler une friche, restructurer un bâti ancien, surélever, transformer l'usage, ne représente qu'une complexité et un coût de travaux supplémentaire, et l'effet positif sur les sols préservés - sur la dette écologique évitée par cette sobriété - n'est pas matérialisé financièrement. C'est pour y remédier que l'Institut a fait le choix de travailler un nouveau modèle de bilan de transition foncière, qui prenne en compte la nécessaire restauration à long terme des écosystèmes dégradés. Ce coût supplémentaire est en rapport avec deux nouvelles recettes, relatives à l'artificialisation évitée par mesures de sobriété foncière et à l'artificialisation réduite par mesures de renaturation.

Cet outil propose un modèle de bilan directement utilisable par les promoteurs, les aménageurs, les bailleurs, et reconnu par les autorités publiques pour leurs outils de financement (fonds nationaux, banques de compensation, etc). Fruit de près de deux ans de travail, et testée sur quatre opérations, la méthodologie de "bonus-malus" a donc fait la preuve, sur le terrain, de sa faisabilité. L'enjeu de la phase d'approfondissement est d'étudier les modalités du passage à l'échelle de l'utilisation du bilan de transition foncière - par exemple, à l'échelle d'une organisation - et d'approfondir certains points méthodologiques - comme le calcul de l'évitement.

Contexte : Un outil fonctionnel dont les modalités de déploiement vont être consolidées

L'Institut de la transition foncière a développé le “Bilan de transition foncière” pour proposer un modèle économique et opérationnel permettant d'intégrer la préservation des sols et la sobriété foncière dans les décisions d'aménagement urbain. Cet outil est devenu une action collective lors du Sommet de l'Université de la Ville de Demain (6 et 7 juillet 2023). Réunissant dirigeants publics, privés et associatifs, près de 30 dirigeants de collectivités, promoteurs, foncières, architectes, agences d'urbanisme, ont apporté leur soutien à cette démarche¹. En particulier, l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT), Altarea, l'AORIF, la Ville de Montbrison et Eodd ont été des partenaires privilégiés pour le développement de l'outil.

Partant du constat que les modèles économiques actuels favorisent encore l'étalement urbain et l'artificialisation des sols — notamment parce que les fonctions écologiques des sols ne sont pas prises en compte dans les bilans financiers des opérations — notre outil cherche à rééquilibrer les arbitrages réalisés. L'objectif principal est donc de **rendre visibles, mesurables et intégrables économiquement les impacts des projets d'aménagement sur les sols vivants, afin d'orienter les choix vers des formes urbaines plus durables**, en cohérence avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN).

L'outil de “Bilan de transition foncière” **complète donc le bilan d'opération classique par un système de bonus-malus**. Celui-ci repose sur l'évaluation des effets d'un projet selon trois dimensions : les surfaces artificialisées, les surfaces dont l'artificialisation est évitée (par recyclage urbain ou densification) et les surfaces renaturées. L'approche s'appuie sur les fonctions écologiques des sols (agronomique, biologique, hydrique et climatique) et l'atteinte du seuil de bon état écologique, sans monétariser les services écosystémiques ni créer de droits à artificialiser.

Lors de la phase de développement de l'outil, des **expérimentations ont été menées sur quatre opérations d'aménagement**, dans des contextes territoriaux variés, pour tester concrètement l'outil. Elles ont montré que la méthode peut être intégrée aux bilans d'opération existants sans en modifier profondément la structure, tout en **rendant visibles les impacts liés aux sols dans l'équilibre financier des projets**. Les résultats confirment la pertinence du principe de bonus-malus pour éclairer les arbitrages entre artificialisation, recyclage urbain et renaturation, et démontrent la capacité de l'outil à produire une **lecture partagée entre acteurs publics et privés**. Les tests ont toutefois mis en évidence des besoins d'amélioration, notamment pour l'estimation des surfaces évitées et la prise en compte des coûts de maintien dans le temps des fonctions écologiques restaurées, ouvrant des perspectives d'évolution pour un déploiement à plus grande échelle.

Par ailleurs, l'Institut souhaite explorer l'utilisation de l'outil à l'échelle d'une organisation pour identifier son impact sur les sols vivants grâce à l'agrégation des résultats de plusieurs projets. Ce point spécifique sera notamment approfondi avec Altarea.

¹ Les actions collectives sont le mode opératoire de l'UVD (une initiative de la Fondation Palladio), et consistent à lancer ou mettre à l'échelle des initiatives à fort impact environnemental ou social, qui requièrent par leur nature-même une coalition entre plusieurs acteurs publics et privés. Elles reposent sur un engagement volontaire des participants et ne nécessitent pas de changement de réglementation.

Modalités des tests : constitution d'une communauté

Objectif des tests : consolider la méthode

A la suite de la phase de développement de l'outil, il s'agit de tester le bilan de transition foncière sur de nouvelles opérations s'inscrivant dans des **contextes territoriaux variés** (marchés dynamiques ou non, urbain plus ou moins dense).

Il s'agit également, pour un test donné, d'étudier l'impact de l'utilisation du bilan de transition foncière **sur l'ensemble de la chaîne de valeur de l'aménagement** en jeu. Quelle est la sensibilité de chaque opérateur à ces nouvelles valeurs ?

Tests envisagés à date :

- **Altarea.** *Le test sera effectué sur 10 opérations conduites par Altarea, afin d'étudier la capacité du bilan à être déployé à l'échelle d'une organisation.*
- **Bouygues Immo.** *Le test sera effectué sur une opération presque totalement finalisée, mais sera l'occasion d'évaluer la manière dont l'approche BTF aurait influencé les scénarios de projet.*
- **SPL Marne-au-Bois.** *Le test aura lieu sur une opération d'aménagement et de création d'espaces publics liée aux travaux pour la ligne 15 du métro. Le BTF sera utilisé pour contribuer aux arbitrages sur le projet.*

Déroulé de cette phase d'approfondissement

Cette seconde phase test repose sur un accompagnement par l'Institut des partenaires testeurs et l'organisation de **groupes de travail** avec ces derniers pour capitaliser sur leurs retours.

La phase test se déroulera de mars à décembre 2026 :

- **Constitution d'une communauté** de testeurs par l'Institut (entre 3 et 5 acteurs) et animation de cette communauté pendant la durée de la phase test.
- **Phase préalable** : choix du projet testé par chaque partenaire, identification d'un interlocuteur référent par structure et précision du circuit de validation dans la structure pour le 2 pages communicant final associé au test.
- **Temps communs** d'échanges au cours de la phase test (2 COPIL et 2 GT) :
 - COPIL 1 : réunion de présentation des objectifs de l'Institut pour consolider le BTF et présentation des projets par les partenaires, temps de discussion.
 - COPIL 2 : réunion de clôture et d'échanges à partir des retours des partenaires.
 - GT 1 : atelier sur l'opérationnalisation et la passage à l'échelle du BTF.
 - GT 2 : atelier sur la valorisation des données obtenues grâce au BTF et son atterrissage dans les politiques publiques, ainsi que les pistes de recherche associées.
- **Temps individuel** avec chaque acteur (2 COTECH) :
 - COTECH 1 (2h) : réunion de lancement sur le site du test organisée par le partenaire testeur (ou à défaut dans les locaux du partenaire avec l'équipe concernée),
 - COTECH 2 (1h) : réunion de mi-parcours en visio à planifier au cours du test pour répondre aux questions de l'équipe testeuse.
- **Livrable** : deux-pages communicant sur le projet testeur et les résultats obtenus.

- Intégration des deux-pages communicants au rapport final et revue des recommandations et du BTF par l’Institut en fonction des retours.
- **Événement de valorisation** de cette phase d’approfondissement.

Pièces à fournir par les partenaires testeurs au moment de s’inscrire dans la démarche : plan masse avant projet, plan masse après projet, programmation, résultats des études qui ont déjà eu lieu (pollution, géotechnie, biodiversité).

Modalités de financement

Deux tarifs différenciés sont proposés :

- tarif adhérent : 5 000 € par test
- tarif non adhérent : 10 000 € par test

Pour toute question à ce sujet, merci de contacter : bas@transitionfonciere.fr

Calendrier

