

Bilan de transition foncière

Financer la régénération urbaine
et la sobriété foncière



Institut
de la **Transition**
Foncière

**Résumé pour
décideurs**

Décembre 2025

Contact

Margot Holvoet

Déléguée générale

holvoet@transitionfonciere.fr

06 85 80 39 64

Un modèle d'aménagement qui rémunère l'artificialisation

Un constat alarmant : 20 000 hectares de sols disparaissent chaque année

Chaque année en France, plus de 20 000 hectares d'une ressource non renouvelable – les sols – sont artificialisés. Ils abritent près de 60% de la biodiversité mondiale et sont les puits de carbone indispensables à toutes nos trajectoires climatiques. Cette dégradation massive, et qui ne ralentit pas, appelle à doter sans tarder davantage l'aménagement de son nouveau modèle économique. Comme le rappelle l'IPBES (2018), **la sobriété foncière est le levier le moins coûteux et le plus efficace de lutte contre le réchauffement climatique.**



390 000*

hectares de terres agricoles préservées par la mise en œuvre du ZAN dans sa version de 2021

*Institut de la Transition foncière, 2025, d'après les fichiers fonciers

L'absence de modèle économique est un frein majeur

Dans ce contexte, il apparaît urgent de proposer des solutions de financement issues de l'opérationnel, concertées avec la filière, les structures associatives et la recherche scientifique.



60 %

des acteurs de l'aménagement citent l'absence de modèle économique dédié comme le **premier frein à la mise en œuvre de la sobriété foncière.**

Un modèle économique déséquilibré

Aujourd'hui, le financement de l'aménagement repose intégralement sur la vente et l'acquisition de droits à construire. Les opérations de construction neuve restent donc structurellement privilégiées. À l'inverse, les projets de renouvellement urbain, bien que plus vertueux sur le plan environnemental, restent pénalisés par des surcoûts qui freinent leur développement : réhabilitation, démolition, préparation ou dépollution des terrains... Ce paradoxe illustre l'impasse d'un modèle où recycler coûte trop cher : la sobriété foncière est systématiquement désavantagée.

La France s'est engagée à atteindre l'absence d'artificialisation nette en 2050

Cet objectif de neutralité foncière pousse les collectivités, les promoteurs, les bailleurs sociaux, à investir massivement dans le recyclage des bâtiments existants, les densifications, en cœur de ville ou en fond de jardin, la transformation de bâtis vacants et de friches. Cet objectif n'a, pourtant, pas été doté par les pouvoirs publics d'un modèle économique dédié. Des aides existent (ANRU, ANCT, Fonds Vert) mais demeurent marginales pour réorienter massivement la production.



54%*

des communes ne consommant pas de foncier gagnent des habitants ou des emplois

*Institut de la Transition foncière, 2025, d'après les fichiers fonciers

C'est donc dans cette perspective que l'Institut de la Transition foncière a développé le bilan de transition foncière (BTF).

Financer la sobriété foncière et le ZAN avec le Bilan de transition foncière

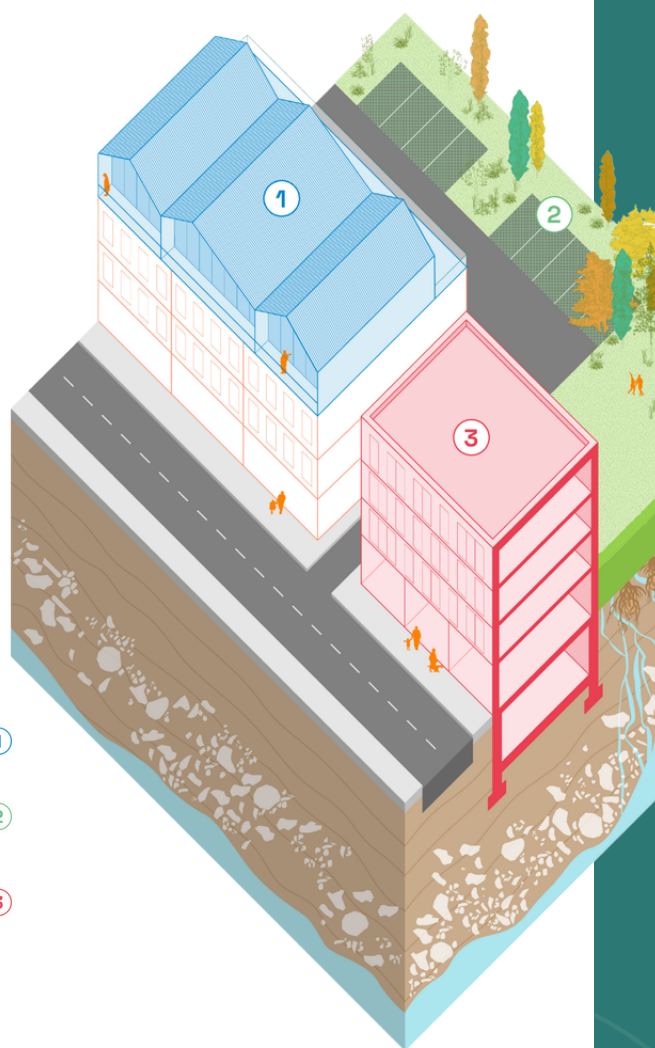
La méthode

Sur une opération, nous distinguons trois types de surfaces, qui correspondent aux trois effets possibles d'un projet d'aménagement :

- L'artificialisation
- L'évitement de l'artificialisation
- La renaturation

Ces trois surfaces donnent lieu à trois "dettes" ou "bonus-malus", intégrés dans le bilan d'opération classique de l'aménagement.

- Dettes évitées** ①
Recyclage et surélévation
- Dettes réduites** ②
Restauration des sols
- Dettes écologiques** ③
Artificialisation en extension



Les objectifs de cet outil



Transmettre une **connaissance de la qualité des sols** aux acteurs privés comme publics ; se basant sur les quatre fonctions reconnues par la loi climat et résilience ;



Mesurer les impacts sur les écosystèmes : **évitement de la dégradation, réduction des impacts résiduels, compensation et renaturation** ;



Surtout, faire apparaître dans un outil de modélisation financière une **valorisation économique de la sauvegarde ou de la dégradation des sols**, aussi bien au titre de **nouvelles recettes que de nouveaux coûts**.

Les avantages de la méthode



Un outil pratique, immédiatement utilisable

Le BTF est un “plug-in” qu’il est possible de brancher sur un bilan d’opération classique, l’outil de base de calcul des coûts et recettes et de fixation des charges foncières entre le propriétaire (ou l’aménageur) et le promoteur ou le bailleur.

Il permet de faire apparaître les sols dans les bilans, tout en conservant le langage et les méthodes des professionnels de l’aménagement.

Il a directement un impact sur les décisions de projet.

Il a déjà été expérimenté sur le terrain, avec des retours d’expérience de bailleurs sociaux, de promoteurs, de collectivités et d’un EPF.

Il est prêt à être déployé facilement dans les politiques publiques.



Un modèle économique pour le ZAN et utilisable par les pouvoirs publics

Notre méthode permet de valoriser l’évitement, et de financer la régénération urbaine. Il s’agit d’une variante d’un outil bien connu du financement de l’aménagement, les pouvoirs publics demandent déjà aux opérateurs de leur transmettre leur bilan d’opération, pour des subventions ou des exonérations fiscales. Il est donc possible dès maintenant d’introduire cette méthode dans les outils de financements existants afin de flécher ; et, à terme, l’Institut estime nécessaire que la loi soumette toute opération importante à la collecte du malus et au versement du bonus.



Donner un coût à la dégradation de la nature, sans monétariser les services écosystémiques

Le BTF évite de monétariser chaque élément d’un écosystème (eau, biodiversité, carbone) séparément. Il fait apparaître dans l’outil une valorisation économique de la préservation des sols, tout en évitant de réduire les fonctions écologiques à chacune un prix marchand (c’est un devis global à long terme).

Pour quels résultats ?

Retour sur 4 expérimentations du Bilan de Transition Foncière :

AORIF
L'UNION SOCIALE POUR L'UNITÉ
D'ÎLE-DE-FRANCE

Construction-
réhabilitation de 130
logements en
conception-
réalisation

Corbeil-Essonnes (91)

ALTAREA

Requalification du
secteur Tuileries

Massy (91)

 **RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
Liberté
Égalité
Fraternité  **anct** agence nationale
de la cohésion
des territoires

**VILLE DE
MONTBRISON**

Renaturation d'une
friche touristique

Chalmazel-
Jeansagnière (42)

**MONTIGNY95
lès-CORMEILLES**

Création d'un
groupe-scolaire

Montigny-lès-
Cormeilles (95)

 **RÉPUBLIQUE
FRANÇAISE**
Liberté
Égalité
Fraternité  **anct** agence nationale
de la cohésion
des territoires

Un outil qui s'adapte à des projets hétérogènes :

Les tests du bilan de transition foncière ont été menés sur des projets de natures différentes et d'échelles variées :

- **Grands projets urbains** (Massy, Montigny-lès-Cormeilles) : valorisation de surfaces importantes et mise en évidence de bonus d'évitement significatifs dans des opérations de renouvellement urbain.
- **Recyclage de friches ou équipements existants** (Corbeil-Essonnes) : transformation d'un ancien hôpital en logements, générant un bonus important lié à l'évitement d'artificialisation nouvelle.
- **Projets de petite échelle ou à dominante écologique** (Chalmazel-Jeansagnière) : valorisation spécifique des surfaces renaturées via un bonus renaturation.

Une traduction économique des mesures en faveur de la sobriété foncière :

- À **Massy**, le **bonus d'évitement couvre 50 % du coût de revient** de l'opération de réhabilitation de l'existant grâce à la surélévation du bâti.
- À **Corbeil-Essonnes**, le cumul des bonus finance 2 % du coût total de l'opération, soit **un montant équivalent à une aide publique à la production de logements sociaux**.
- À **Montigny-lès-Cormeilles**, le bonus pour la restructuration d'un quartier de ville est **trois fois supérieur au malus**, traduisant financièrement les mesures environnementales mises en place.
- À **Chalmazel-Jeansagnière**, **80 000 €** viennent soutenir la renaturation d'un site dégradé.

Pour quels résultats ?

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES RÉSULTATS DES TESTS

	DETTE ÉCOLOGIQUE		
Projet	m ² artificialisés	Malus artificialisation	Ratio en €/m ²
Construction-réhabilitation de 130 logements en conception-réalisation à Corbeil-Essonnes	1500	319 000 €	213
Requalification du secteur Tuileries à Massy (EODD)	5 000	525 000 €	105
Création d'un centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles	225	24 000 €	105
Renaturation d'une friche touristique à Chalmazel-Jeansagnière	0	N/A	N/A

	DETTE ÉVITÉE		
Projet	m ² d'artificialisation évités	Bonus évitement	Ratio en €/m ²
Construction-réhabilitation de 130 logements en conception-réalisation à Corbeil-Essonnes	4 500	890 000 €	198
Requalification du secteur Tuileries à Massy (EODD)	140 000	13 400 000 €	96
Création d'un centre-ville à Montigny-lès-Cormeilles	450	58 000 €	129
Renaturation d'une friche touristique à Chalmazel-Jeansagnière	0	N/A	N/A

Ces quatre expérimentations ont montré que le bilan de transition foncière **permet de favoriser économiquement la sobriété foncière**, le recyclage urbain, la préservation des sols et la renaturation des espaces.

Verbatims

"Le modèle linéaire d'aménagement de nos villes et nos territoires, qui utilise dès le départ une parcelle de terrain nu par défaut, est une impasse totale. Pour les nouveaux maires de 2026, pour le secteur du logement en pleine crise, il est urgent que le recyclage de la ville sur elle-même soit aussi avantageux, voire plus avantageux, que l'artificialisation sur des terres agricoles ou naturelles. Le Bilan de Transition foncière est un outil simple, utilisable sur tout type d'opération, que nous proposons aux pouvoirs publics. Il permet de mesurer en euros réels les coûts écologiques cachés de l'artificialisation, et au contraire, les coûts écologiques évités d'une opération de recyclage".



Jean GUIONY, urbaniste

Président de l'Institut de la transition foncière, membre du Conseil national de l'habitat.

"L'intérêt écologique de notre démarche [sur le projet des Tuileries (91) est] objectivé par l'expérimentation du bilan de transition foncière."

Antonin Vorkafer, Directeur du développement d'Altarea*

"L'application de la méthodologie du bilan de transition foncière vient récompenser l'ensemble de la démarche [portée par I3F sur le projet des Mozarts], en objectivant l'effort d'évitement de notre opération, ce qui ouvre la voie à sa valorisation économique."

Claudine Pays, directrice de projets chez I3F

Nazir Safra, directeur du développement Ile-de-France chez I3F*

"Le partenariat avec l'Institut de la Transition foncière nous a permis de réaliser un diagnostic précis des sols amenés à être renaturés. Nous pouvons ainsi projeter l'ampleur de l'amélioration des fonctions écologiques des sols de notre opération et mesurer notre contribution à la réduction de la dette écologique du territoire."

Christophe Bazile, maire de Montbrison et président de Loire Forez Agglomération*

"L'élaboration du bilan de transition foncière permet à la commune de disposer d'un outil qui mesure les impacts écologiques de l'opération [de mutation du boulevard Bordier] sur les sols. Cela participe à la volonté municipale d'inscrire ce projet dans un processus de transition écologique et de développement durable."

Le pôle développement urbain durable de la ville de Montigny-lès-Cormeilles*

*Rapport Bilan de transition foncière. Financer la régénération urbaine et la sobriété foncière, 2025



Institut
de la **Transition
Foncière**

DU FONCIER AUX **SOLS VIVANTS**

Qui sommes-nous ?

L'Institut de la Transition Foncière est une association reconnue d'intérêt général qui œuvre pour la préservation et la restauration des sols vivants. Notre mission : replacer les sols vivants au cœur des politiques publiques et des activités des entreprises, tant dans les milieux liés à l'aménagement et à la construction que dans la société civile.

L'Institut aujourd'hui, c'est :

- **5 collèges, près de 30 adhérents** : Collectivités locales, Entreprises, Recherche, Associations, Opérateurs de l'État
- **Une équipe de 8 personnes**
- **Un membre du Conseil national de l'habitat**

Nos objectifs

- **Favoriser la recherche appliquée** sur les sols vivants et permettre un réel transfert de connaissances vers le monde opérationnel, grâce à la Chaire Transition Foncière, première Chaire de recherche pluridisciplinaire sur les sols en France, portée avec la Fondation Université Gustave Eiffel et l'Institut CDC pour la Recherche,
- **Développer les outils** qui permettent d'intégrer des standards de préservation des sols dans les pratiques opérationnelles des collectivités et des entreprises
- **Assurer un plaidoyer et un rôle de think-tank** sur la question des sols, avec la valorisation de ressources et d'expertises sur le sujet, le soutien de notre Appel pour une politique nationale des sols, et l'organisation du Forum annuel de la Transition Foncière.

