

**Zeitschrift:** Tracés : bulletin technique de la Suisse romande  
**Herausgeber:** Société suisse des ingénieurs et des architectes  
**Band:** 133 (2007)  
**Heft:** 12: Défricher la ville

**Artikel:** L'action foncière pour régénérer des sites urbains  
**Autor:** Gerber, Caroline  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-99587>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 30.06.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# L'action foncière pour régénérer des sites urbains

**Les politiques urbaine et foncière mises en œuvre par la collectivité publique ont pour enjeu d'accompagner un certain nombre de mutations sociales et économiques. La croissance très rapide de la demande de surfaces bâties est poussée depuis quelques années par l'afflux d'argent sur les marchés financiers mondiaux, qui conduit les investisseurs à chercher des placements financiers dans le patrimoine bâti.**

La mobilité accrue des activités, des capitaux et des personnes ont transformé l'échelle des marchés (de biens et de services, de l'emploi, de l'immobilier et du foncier) et, par voie de conséquence, l'organisation du territoire dans lequel ils s'inscrivent. La périurbanisation est une conséquence directe de l'effet conjugué du surenchérissement de l'immobilier et de l'amélioration de la qualité des moyens de transports, qui contribuent à l'étalement urbain. Enfin, la population, majoritairement urbaine, devient de plus en plus exigeante en termes de services et de cadre de vie<sup>1</sup>.

Les villes doivent aujourd'hui répondre à la triple contrainte de faciliter les déplacements, de créer de l'activité et d'offrir des services et des équipements de qualité y compris dans des secteurs de faible densité. Dans ce contexte urbain, le rôle du recyclage foncier est de permettre au tissu existant de s'adapter aux évolutions. Il s'agit de :

- favoriser la densification de secteurs urbains qui, autrefois périphériques, sont devenus centraux en raison de l'accroissement des villes ;
- offrir des espaces adaptés aux nouvelles demandes de services et d'aménités ;
- développer des espaces pouvant accueillir de nouvelles activités créatrices d'emploi plus ou moins nuisantes.

Le renouvellement urbain n'est pas un problème en soi : les villes ont toujours connu des vagues de densifications successives au fur et à mesure de l'afflux de populations nouvelles. Le problème est celui de la concurrence entre espaces périphériques et espaces en renouvellement. D'abord, le coût du mètre carré de bâtiment pour une construction en hauteur peut augmenter jusqu'à 30% par rapport à une construction

à rez-de-chaussée – modèle constructif dominant dans l'espace périurbain et dans la grande périphérie des villes<sup>2</sup>. Ensuite, cette situation défavorable est renforcée par un grand nombre de contraintes techniques, surtout en cas de présence de bâti ou d'infrastructures et/ou de pollutions. Si les techniques et les compétences permettent des opérations de recyclage de qualité, les niveaux d'incertitude élevés au début des opérations se traduisent par des surcharges financières qui nécessitent la recherche de financements complémentaires, parfois même après le démarrage de l'opération. Enfin, on le verra plus loin, la multiplicité des acteurs impliqués rend les opérations plus complexes et, surtout, allonge les délais de réalisation.

Cette concurrence avec les espaces en périphérie des villes se traduit par une augmentation du coût de production du mètre carré constructible qui peut bloquer tout renouvellement urbain « spontané ». C'est le cas dans trois situations :

- Les quartiers d'habitat social, qui posent le problème de l'introduction d'un marché privé immobilier destiné aux classes moyennes sur un secteur où la propriété est souvent publique et dévalorisée (marquage social).
- Les quartiers anciens dégradés résultent bien souvent d'un cercle vicieux : disparition d'activités et détérioration du bâti créent un risque trop élevé pour l'investissement privé.
- Enfin, les friches industrielles ou ferroviaires, d'une échelle disproportionnée par rapport à leur voisinage urbain, peuvent par ailleurs présenter des caractéristiques formelles, techniques, et une structure foncière qui nécessite une réorganisation à grande échelle.

Dans ces situations, les différentiels de valeurs du mètre carré constructible par rapport au marché sont tels qu'au-

<sup>1</sup> Le présent article se réfère à deux auteurs qui ont contribué aux travaux de l'association des études foncières (ADEF) :

JOSEPH COMBY : « Savoir choisir une stratégie de recyclage urbain », Etudes foncières, n°89 / « La formation de la valeur sur les six marchés fonciers », Etudes Foncières n°101 / « Quelques idées simples sur les politiques foncières locales », Etudes foncières, n°110

THIERRY VILMIN : « L'aménagement urbain en France : une approche systémique », Certu, Lyon, 1999 (ouvrage en cours de réédition)

<sup>2</sup> « Bilan coûts avantages des basses densités résidentielles », ADEF, pour CFF/UNCMI.

cun acteur n'accepte d'intervenir sur un secteur en renouvellement. La collectivité doit viser à recréer de la valeur afin d'attirer les populations, les activités nouvelles et les investisseurs. Pour cela, elle dispose de trois leviers :

- réduire les coûts d'acquisition ;
- réduire les coûts d'aménagement ;
- revaloriser les droits à bâtir cessibles après l'aménagement.

Selon les situations, elle doit arbitrer entre deux stratégies de reconquête. Dans le cas où les valeurs foncières sont relativement proches du marché (peu de coûts de dépollution, pas de marquage social) et où la structure foncière est adaptée aux usages futurs, la collectivité peut consacrer « un peu » d'argent public à restaurer l'image du quartier et à améliorer son accessibilité afin d'attirer des investisseurs (action sur la revalorisation exclusivement). Dans le cas où les valeurs foncières sont très éloignées du marché (secteur en déprise, pollutions et/ou restructurations importantes, etc.), il peut être contre-productif de procéder à des investissements publics par petites touches, qui se révéleront insuffisants pour attirer l'investissement privé et risquent de survaloriser le foncier à restructurer. La stratégie, nécessairement portée sur le long terme, consiste alors à accepter la poursuite de la dévalorisation des terrains pour pouvoir réaliser les investissements publics « lourds » au moment où l'on aura décidé de refaire venir le marché sur le secteur, en mettant en œuvre des stratégies de transition en direction des populations les plus fragiles (actions sur les coûts d'acquisition, les coûts d'aménagement et la revalorisation).

### Un jeu d'acteurs incontournable

Le choix de la stratégie la plus adaptée conditionne les montants de l'investissement public dans des secteurs en renouvellement. Or cet investissement, même s'il atteint des montants très élevés, ne trouve de réelle efficacité que si la collectivité a construit sa politique en intégrant les contraintes des marchés immobiliers et fonciers et a acquis une vision d'ensemble du développement urbain de l'agglomération et du jeu des acteurs locaux. Cela suppose de coordonner, en concertation avec les acteurs, la production de droits à bâtir entre la périphérie et le cœur des agglomérations afin d'éviter des concurrences qui défavoriseraient les secteurs les plus difficiles à faire évoluer. Il s'agit également d'intégrer le temps long du renouvellement urbain, lié à la complexité du jeu des acteurs au niveau local.

Pourquoi cette complexité ? L'accumulation d'histoires urbaines plus ou moins anciennes qui ont conduit à la formation du tissu urbain existant met en présence de nombreux acteurs aux logiques et aux intérêts extrêmement variés :

anciens propriétaires sur un foncier à restructurer ; anciens usagers à déplacer ou à reloger ; associations de défense du citoyen, de quartier, de protection de l'environnement, de défense du patrimoine bâti ou paysager ; futurs utilisateurs ou futurs propriétaires présents en amont des opérations (entreprises, organisme de logement social, investisseur immobilier) ; opérateurs fonciers publics ; aménageurs publics ou privés ou « développeurs » en situation de concurrence ; prestataires de services (bureaux d'études techniques, urbanistes, juristes, etc.) ; entreprises du BTP, entreprises d'assainissement et de dépollution.

A cela vient s'ajouter une administration publique elle-même divisée, soit en raison de son système d'organisation, soit en raison des besoins financiers poussant les collectivités à récolter des fonds auprès des institutions à l'échelon supérieur, en particulier dans le cas où le recyclage nécessite un investissement massif. L'enjeu sera donc, pour la collectivité locale, d'acquérir un savoir-faire de négociation et une parfaite connaissance des mécanismes économiques en jeu afin de construire une programmation dans l'espace et dans le temps qui concilie les intérêts des différents acteurs et les objectifs des politiques d'aménagement urbain.

### Construire une vision collective et l'appliquer dans le temps

L'analyse des opérations urbaines dans divers pays d'Europe montre que l'implication des acteurs dans la mise au point d'une politique foncière adaptée implique :

- la construction, par la collectivité, d'une « vision » urbaine et d'un projet à l'échelle de l'agglomération, en concertation avec l'ensemble des acteurs ;
- l'ouverture du projet urbain aux opportunités et aux mutations, afin que chaque acteur puisse prendre sa propre part de responsabilité en limitant ses facteurs d'incertitude ;
- le développement et le partage, le plus en amont possible, de la connaissance du foncier au sein du réseau des acteurs locaux, ce qui permet de limiter les incertitudes sur l'état des sols et le marché.

La mise en œuvre d'une telle connaissance suppose de passer outre la grande réticence de l'ensemble des acteurs à diffuser leurs propres données. L'intégration de données environnementales dans les analyses semble néanmoins être une clef d'entrée consensuelle, qui pourrait favoriser l'émergence de nouvelles pratiques.

Caroline Gerber, Directrice de l'Adef  
Association des études foncières  
7 avenue de la République  
F - 75011 Paris