

# Évaluation des conséquences de la sobriété foncière sur l'économie de l'aménagement du territoire

Dossier de rédaction de H2o  
May 2026

À

La loi Climat et Résilience constitue un texte majeur pour la préservation des sols, face aux impacts écologiques et socio-économiques de l'étalement urbain fixant une trajectoire nationale de sobriété foncière avec un objectif de "zéro artificialisation nette" (ZAN) en 2050 et un jalon intermédiaire en 2031 de réduction par deux de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Aujourd'hui, au moins 43 % de l'activité de construction est d'ores-et-déjà réalisée en renouvellement urbain. La trajectoire de sobriété foncière implique d'atteindre, à terme, 100 % de production bâtie sur du foncier déjà urbanisé. Cette transition n'aura qu'un impact négligeable sur les recettes des collectivités territoriales. L'effort accru de renouvellement génèrera en revanche des coûts pour la puissance publique et en particulier pour les collectivités territoriales. La mission conjointe IGF/IGEDD a réalisé des scénarios de chiffrage de l'effort de renouvellement urbain supplémentaire - par rapport à ce qui est déjà fait aujourd'hui - nécessaire pour respecter le jalon intermédiaire de 2031 fixé par la loi Climat et Résilience.

En multipliant cet effort par le déficit moyen des opérations en renouvellement actuellement observé (de l'ordre de 750 000 euros/ha), le coût de cet effort supplémentaire de renouvellement urbain serait ainsi compris entre 0 et 3,4 milliards d'euros par an jusqu'en 2031. Ces coûts supplémentaires s'inscrivent dans un contexte de disparités territoriales en termes de marchés immobiliers et de capacités d'ingénierie. Il est par conséquent nécessaire de mettre en place des outils visant à garantir l'équilibre économique du nouveau modèle de l'aménagement induit par le ZAN et à faciliter sa mise en œuvre sur l'ensemble du territoire. Les outils proposés par la mission sont à la fois de nature réglementaire, budgétaire et fiscale et visent quatre finalités : optimiser l'usage du stock de foncier ; conserver les usages et les services rendus par les espaces naturels, agricoles et forestiers ; soutenir l'absorption des coûts ; et renforcer le pilotage de la politique publique et de sa territorialisation. La mission a considéré que le bloc communal (communes et intercommunalités) devait être au cœur de la mise en œuvre de cette politique publique, afin d'en renforcer l'efficacité. Elle propose donc de le soutenir à travers un nouveau fonds dédié, le "fonds de soutien à la sobriété foncière". Ce fonds serait alimenté par les recettes fiscales nouvelles résultant des propositions de la mission. La densification des opérations d'aménagement constitue un levier déterminant pour limiter ces coûts supplémentaires : elle permet de répondre à plus de besoins sur une même surface. Un scénario central de doublement de la densité pour les opérations en extension et d'augmentation de 10 % pour celles en renouvellement représenterait un coût supplémentaire total d'environ 800 millions d'euros par an. S'agissant des recettes qui pourraient être affectées au fonds, la mise en œuvre de l'ensemble des propositions de la mission en matière fiscale permettrait de générer une ressource de l'ordre de 700 à 800 millions d'euros par an.

IGEDD