

Compte-rendu atelier Prospective Sobriété foncière 2050

Séminaire Politiques Locales de l'Habitat

DREAL Occitanie

25 juin 2026 à Toulouse

Animation : Aurélie Alquié-Corbineau



Atelier prospective 2050

1

Nous sommes en 2026, listez les freins et les difficultés que vous rencontrez sur la sobriété foncière sur votre territoire aujourd'hui. *Vous pouvez rédiger sur la partie A de la Gazette.*

2

En 2050, l'Occitanie est devenue un territoire idéal, montré régulièrement en exemple dans les médias et ce, grâce à toutes vos actions locales sur la sobriété foncière. La presse se déplace sur votre territoire et vient vous interroger sur ces évolutions réussies concernant la sobriété foncière. Vous décrierez au journaliste comment, avec les freins et difficultés qui étaient les vôtres il y a presque 25 ans, vous avez enclenché des actions, mis en place des initiatives qui ont fait de notre région, ce territoire montré en exemple. *Vous pouvez rédiger sur la partie B de la Gazette.*

Atelier prospective 2050

3

Sur la une de journal qui vous est fournie:

A) Faites un résumé des difficultés initiales.

B) Explicitez dans un article ces solutions.

C) Proposez un titre résumant les solutions trouvées.

La Gazette 16 octobre 2050 - N° 6895

Titre: **C**

Image: **A**

Listez ici vos freins difficultés aujourd'hui en 2026

Ecrivez ici, en 2050, comment vous avez surmonté les freins et les difficultés que vous aviez en 2026

B

Atelier prospective 2050

Et le désir d'habiter devient RÉALITÉ dans la Vallée dorée

Freins et difficultés en 2026

Manque de connaissance des élus, manque d'ingénierie et de financement ; Acceptation des élus, des habitants et des acteurs d'un changement de modèle, de projets de densification, de collectifs en rénovation ; Coût et complexité de réutiliser le foncier par rapport à un TAB (dépollution, ingénierie) ; Opérateurs peu présents, peu nombreux ; Projets au long cours

Leviers utilisés entre 2026 et 2050

Sensibiliser à la sobriété foncière les habitants et les élus ; Identifier les îlots et les plans de déplacement sur lesquels agir ; Croiser les regards (usagers, architectes, futurs habitants, coopératives d'habitants) ; Ingénierie encouragée et soutenue, emploi local ; Partager, accompagner le changement de modèle, lieux de rencontre et de partage en commun

La Gazette 25 juin 2050 - N° 6895

Titre: Et le désir d'habiter devient RÉALITÉ dans la Vallée dorée.

Listez ici vos freins difficultés aujourd'hui en 2026

- Manque de connaissance des élus, manque d'ingénierie et de financement.
- Acceptation des élus, des habitants et des acteurs d'un changement de modèle, de projets de densification, de collectifs en rénovation.

Image

* Coût et complexité de réutiliser le foncier par rapport à un TAB (dépollution, ingénierie)

x opérateurs peu présents, peu nombreux.

x des projets au long cours.

Ecrivez ici, en 2050, comment vous avez surmonté les freins et les difficultés que vous aviez en 2026

- x Sensibiliser à la sobriété foncière les habitants et les élus
- x identifier les îlots, plan de déplacement sur lesquels agir
- x croiser les regards - usagers - architectes - futurs habitants } des coopératives d'habitants.
- x Une ingénierie encouragée et soutenue, de l'emploi local.
- x Partager, Accompagner le changement de modèle lieux de rencontre / de partage en commun.

Atelier prospective 2050

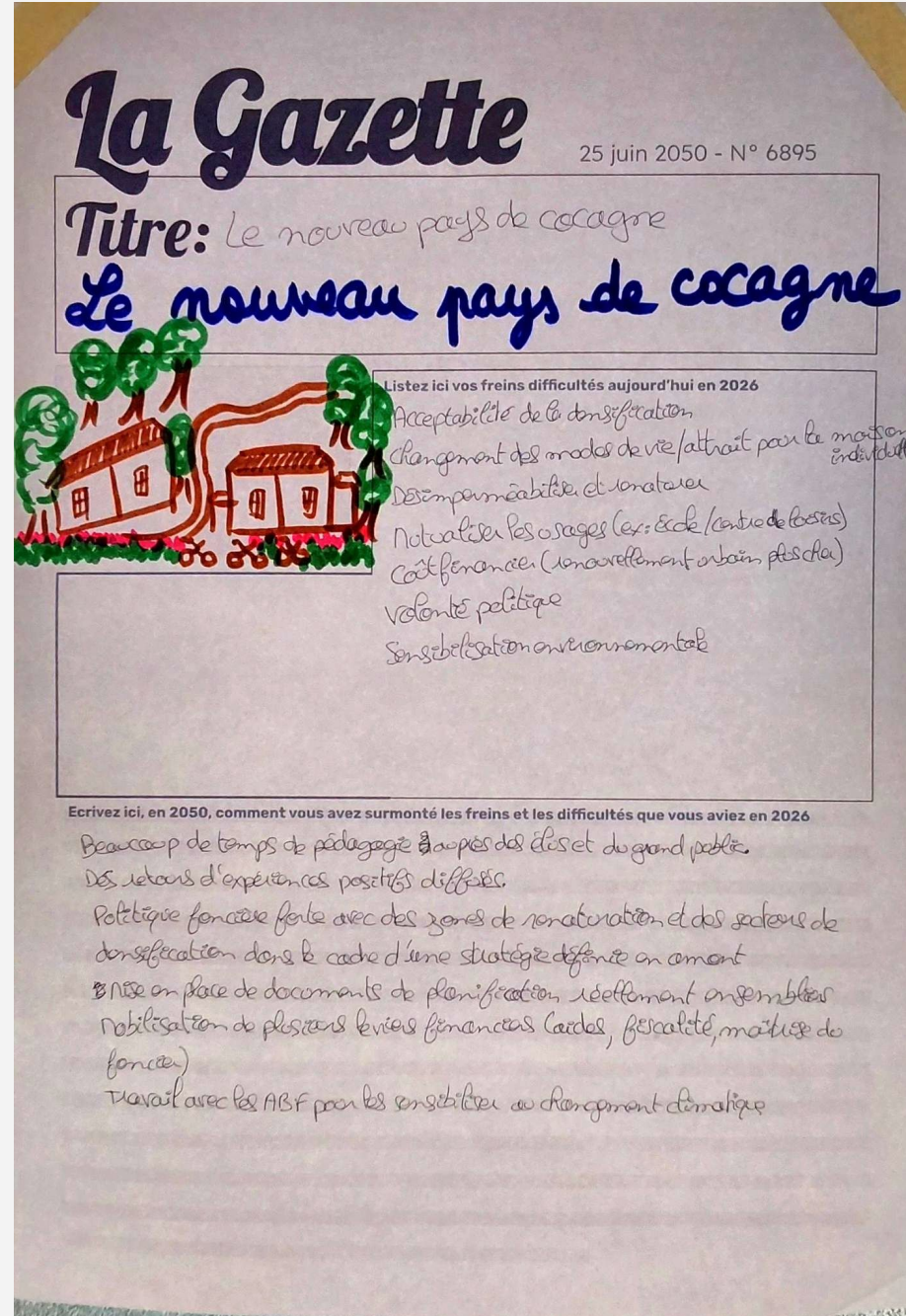
Le nouveau pays de cocagne

Freins et difficultés en 2026

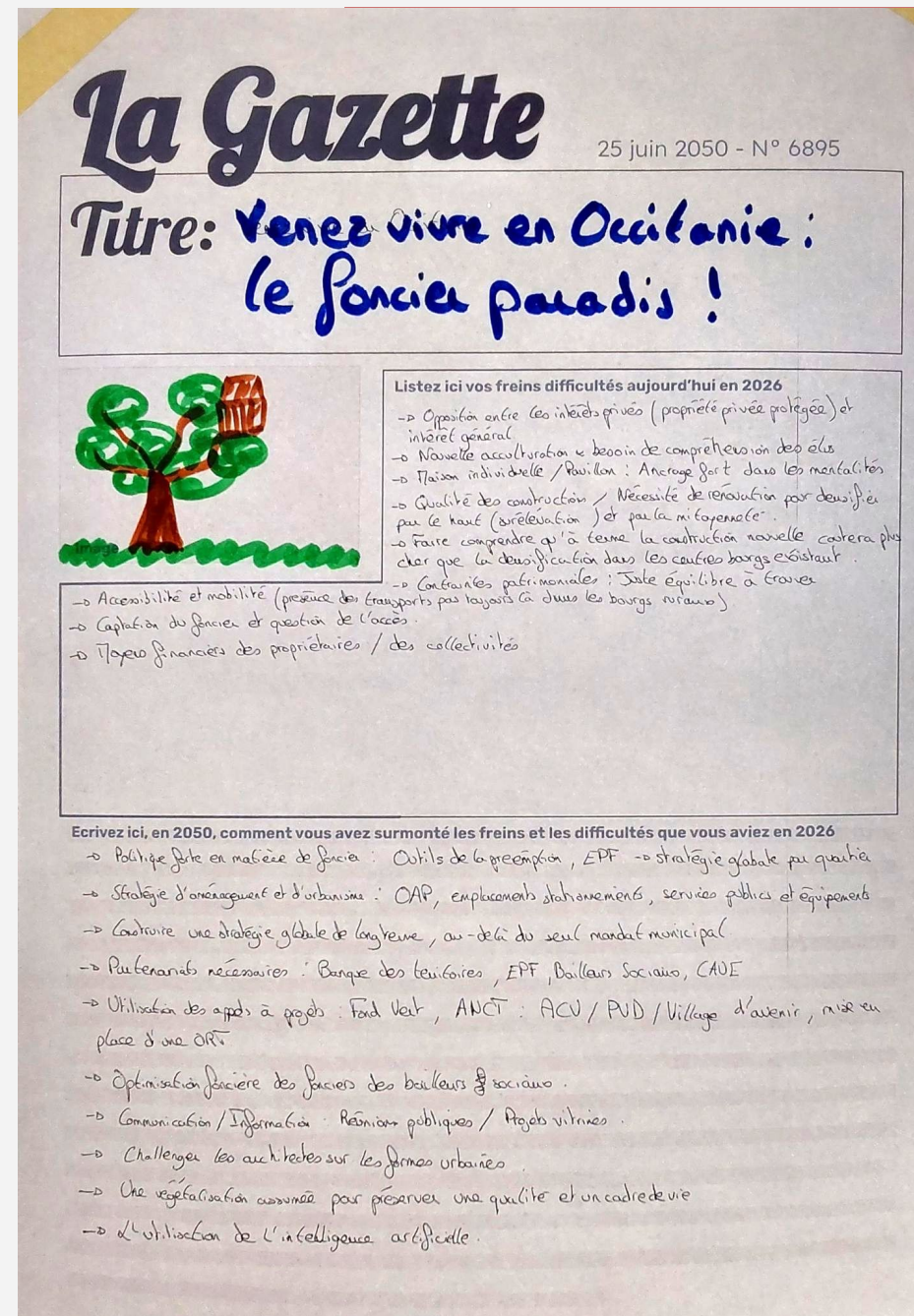
Acceptabilité de la densification ;
Changement des modes de vie / attrait pour la maison individuelle ;
Désimperméabilisation et renaturation ;
Mutualiser les usages (ex : école / centre de loisirs) ; Coût foncier (renouvellement urbain, plus cher) ;
Volonté politique ; Sensibilisation environnementale

Leviers utilisés entre 2026 et 2050

Beaucoup de temps de pédagogie auprès des élus et du grand public ;
Retours d'expériences positifs diffusés ;
Politique foncière forte avec zones de renaturation et secteurs de densification dans une stratégie définie en amont ;
Mise en place de documents de planification réellement ensembliers ;
Mobilisation de plusieurs leviers financiers (aides, fiscalité, maîtrise du foncier) ;
Travail avec les ABF pour les sensibiliser au changement climatique



Atelier prospective 2050



Venez vivre en Occitanie : le foncier paradis!

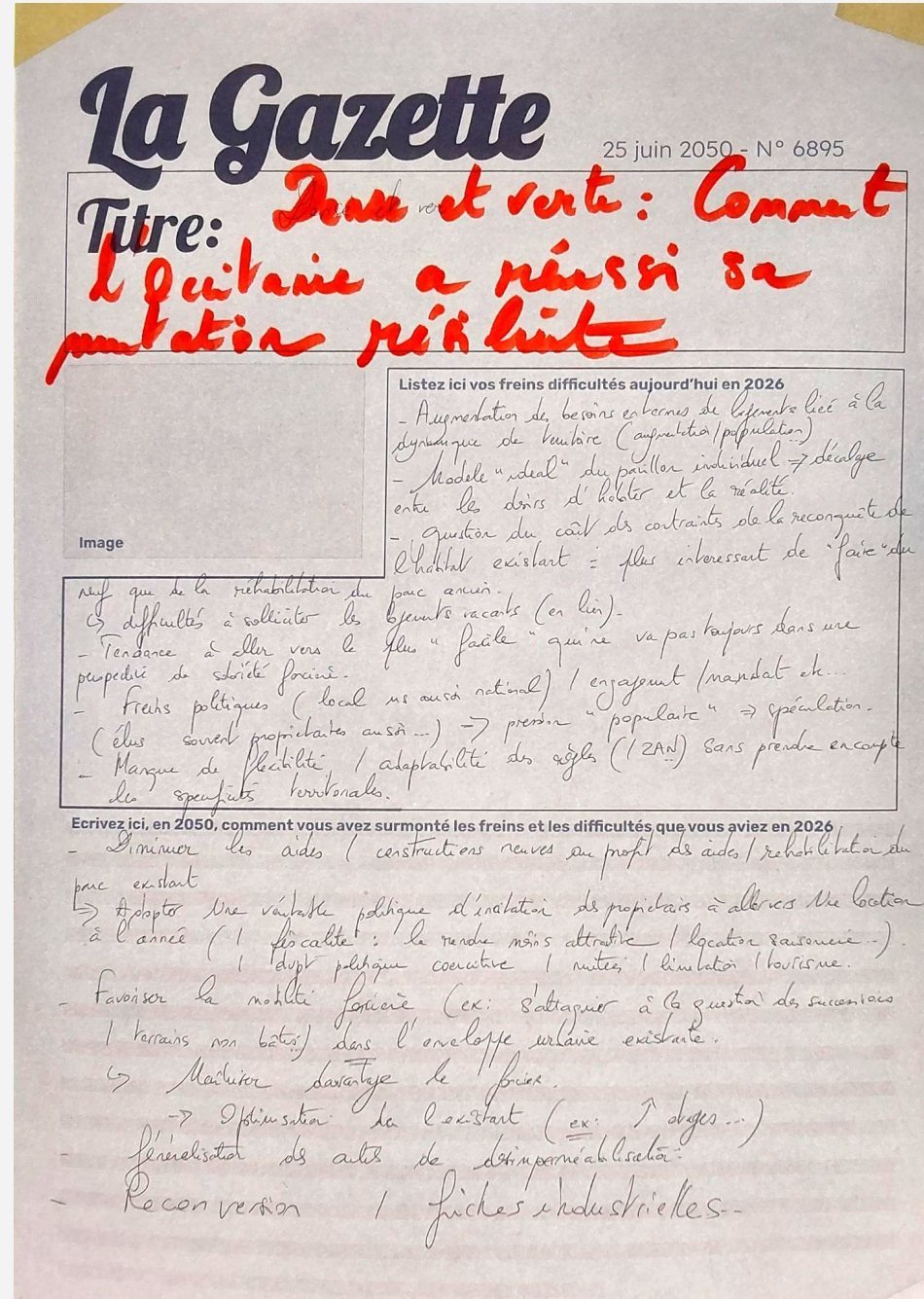
Freins et difficultés en 2026

Opposition entre intérêts privés (propriété privée protégée) et intérêt général ; Nouvelle acculturation et besoin de compréhension des élus ; Maison individuelle / pavillon, ancrage fort dans les mentalités ; Qualité des constructions, nécessité de rénovation pour densifier par le haut (surélévation) et par la mitoyenneté ; Faire comprendre qu'à terme la construction nouvelle coûtera plus cher que la densification dans les centres-bourgs existants ; Contraintes patrimoniales, juste équilibre à trouver ; Accessibilité et mobilité (transports pas toujours présents dans les bourgs ruraux) ; Captation du foncier et question de l'accès ; Moyens financiers des propriétaires et des collectivités

Leviers utilisés entre 2026 et 2050

Politique forte en matière de foncier : outils de préemption, EPF, stratégie globale par quartier ; Stratégie d'aménagement et d'urbanisme : OAP, emplacements de stationnement, services publics et équipements ; Stratégie globale de long terme, au-delà du seul mandat municipal ; Partenariats : Banque des territoires, EPF, bailleurs sociaux, CAUE ; Utilisation des appels à projets : Fonds Vert, ANCT, ACV / PVD / Village d'avenir, mise en place d'une ORT ; Optimisation foncière des fonciers des bailleurs sociaux ; Communication / information : réunions publiques, projets vitrines ; Challenger les architectes sur les formes urbaines ; Végétalisation assurée pour préserver la qualité et le cadre de vie ; Utilisation de l'intelligence artificielle

Atelier prospective 2050



Dense et verte : Comment l'Occitanie a réussi sa mutation résiliente

Freins et difficultés en 2026

Augmentation des besoins en logements liée à la dynamique de territoire (attractivité / population) ; Modèle « idéal » du pavillon individuel, décalage entre désirs d'habiter et réalité ; Coût et contraintes de la reconquête de l'habitat existant, plus intéressant de faire du neuf que de réhabiliter le parc ancien, difficultés à solliciter les gisements vacants ; Tendance à aller vers le « plus facile » qui ne va pas toujours vers la sobriété foncière ; Freins politiques (locaux et nationaux), engagement, mandats, élus souvent propriétaires, pression « populaire », spéculation ; Manque de flexibilité / adaptabilité des règles (ZAN) sans prise en compte des spécificités territoriales

Leviers utilisés entre 2026 et 2050

Diminuer les aides à la construction neuve au profit des aides à la réhabilitation du parc existant ; Politique d'incitation des propriétaires vers la location à l'année (fiscalité moins attractive pour la location saisonnière, politique coercitive, quotas, limitation du tourisme) ; Favoriser la mobilité foncière (successions, terrains non bâtis) dans l'enveloppe urbaine existante ; Mobiliser davantage le foncier ; Optimisation de l'existant (par exemple augmentation des étages) ; Généralisation des aides de désimperperméabilisation ; Reconversion des friches industrielles

Synthèse Atelier prospective 2050

En 2026, les participants identifient d'abord un **déficit de connaissances des élus**, un **manque d'ingénierie et de financements**, ainsi qu'une **présence limitée des opérateurs**, ce qui freine les projets longs et complexes. S'ajoute une **faible acceptabilité de la densification et des projets collectifs**, aussi bien chez les élus que chez les habitants et les acteurs locaux, sur **fond d'attachement très fort au modèle du pavillon individuel**. Les **coûts et la complexité de la réutilisation du foncier** (dépollution, ingénierie) rendent souvent plus attractifs les projets de construction neuve sur terrain agricole ou vierge. **La désimperméabilisation, la renaturation, la mutualisation des usages et la reconquête de l'habitat existant sont perçues comme coûteuses, techniquement difficiles et politiquement sensibles**. Les participants pointent aussi le **poids des intérêts privés, la protection de la propriété, les contraintes patrimoniales** et la **faiblesse des transports collectifs dans les bourgs ruraux**, qui compliquent l'accès et la mobilité. Enfin, ils évoquent la **rigidité des règles ZAN**, le **manque de flexibilité pour tenir compte des spécificités territoriales** et la **persistance de freins politiques et spéculatifs**.

À l'horizon 2050, le récit collectif imagine une **Occitanie « dense et verte »**, devenue territoire exemplaire grâce à un ensemble de leviers activés dans la durée. Un axe majeur concerne la **pédagogie** : de nombreux temps de sensibilisation sont menés auprès des élus, des habitants et des acteurs professionnels, avec diffusion de retours d'expériences positifs. Les territoires **identifient finement les îlots** et les **plans de déplacement** sur lesquels agir, en **croisant les regards d'usagers, d'architectes, de futurs habitants** et de coopératives d'habitants. **L'ingénierie locale est soutenue et professionnalisée**, créant de l'emploi et une capacité à accompagner des projets complexes et de long terme. Les documents de planification deviennent réellement « ensembliers », **articulant politique foncière, renaturation, secteurs de densification et programmation des équipements publics**. Une politique foncière forte se déploie, combinant préemption, EPF, OAP, maîtrise foncière et mobilisant de multiples leviers financiers (aides, fiscalité, partenariats avec Banque des territoires, bailleurs, CAUE, etc.). Les participants imaginent également une **réorientation des aides de la construction neuve vers la réhabilitation, la désimperméabilisation et la reconversion des friches**. Des politiques incitatives et coercitives sont mises en place pour **favoriser la location à l'année**, limiter la location saisonnière et **stimuler la mobilité foncière dans les enveloppes urbaines existantes**. **L'optimisation de l'existant** (surélévation, densification par la mitoyenneté) devient la norme, avec un **travail fin sur les formes urbaines et la végétalisation** pour préserver le cadre de vie. Enfin, la **communication** (réunions publiques, projets vitrines), le **travail avec les ABF sur le changement climatique** et l'usage de l'intelligence artificielle complètent ce tableau d'une mutation résiliente vers un « foncier paradis » en Occitanie.