

Les sols, nouveaux communs politiques ?

Plaidoyer pour une trajectoire intractiviste des territoires

Par Patrick HENRY

Architecte et urbaniste, professeur de théorie et pratiques de la conception architecturale et urbaine (TPCAU)
Co-directeur de l'IPRAUS (Unité de recherche), École nationale supérieure d'architecture
de Paris-Belleville – Responsable du DSA Architecture des territoires

L'urbanisme face à l'épuisement du modèle extractiviste

Depuis la Révolution industrielle, l'urbanisme moderne repose sur une logique de croissance illimitée, traitant les sols comme une ressource inépuisable. Pourtant, les crises écologiques et sociales actuelles révèlent l'échec de ce modèle. En Europe, 1 500 km² de nature disparaissent chaque année, menaçant 75 % des écosystèmes et aggravant les inégalités spatiales. En France, malgré le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) adopté en 2021, l'artificialisation progresse.

Repenser l'extractivisme urbain

L'urbanisme actuel, fondé sur l'exploitation intensive des sols, privilégie la rentabilité économique au détriment des enjeux socio-écologiques. Selon le Portail de l'artificialisation des sols du Cerema, la surface d'espaces naturels, agricoles et forestiers, consommée entre 2011 et 2024, approche les 3 000 000 hectares. La densification, souvent présentée comme une solution, accentue la gentrification et tend à standardiser les espaces, sans résoudre la crise du logement abordable. Ces éléments illustrent l'urgence d'un changement de paradigme.

L'alternative intractiviste

Emprunté aux travaux de Karen Barad, la notion d'intractivisme propose de substituer la logique extractiviste par une approche fondée sur la réciprocité et l'attention aux sols. Il valorise les existants (bâtiments, paysages, mémoires) et intègre les savoirs locaux, considérant les territoires comme des réseaux de relations plutôt que comme des surfaces à exploiter. Cette approche invite à une gouvernance collective des sols, combinant innovation juridique et comptabilité écologique pour évaluer l'impact des projets.

Vers une transition concrète

L'intractivisme n'est pas une utopie : il s'agit d'un contre-projet politique visant à démocratiser l'accès à la terre et à transformer les contraintes en opportunités de résilience. Cela implique de repenser la propriété privée, de développer des outils de gestion collective et d'intégrer des indicateurs écologiques dans les décisions. Une large mobilisation est nécessaire pour ancrer ces principes dans les politiques locales d'aménagement locales.

Introduction

Depuis la Révolution industrielle, l'urbanisme moderne s'est construit sur un paradigme de croissance illimitée, d'extension spatiale et de maîtrise technique des territoires. Les sols ont été traités comme une ressource inépuisable, un simple support pour l'expansion urbaine et économique. Pourtant, les crises écologiques, sociales et économiques contemporaines révèlent l'épuisement de ce modèle.

Malgré les annonces, l'artificialisation des sols progresse à un rythme alarmant.

En France, elle est quatre fois plus rapide que la croissance démographique depuis les années 1980. À l'échelle européenne, ce sont 1 500 km² de nature qui disparaissent chaque année, soit l'équivalent de la superficie de Londres. Ces chiffres, issus du projet *Green To Grey*¹, montrent que les objectifs de neutralité écologique fixés pour 2050 sont dès aujourd'hui compromis.

¹ <https://greentogrey.eu>

L'échec des modèles urbains actuels

L'artificialisation des sols, un phénomène européen aux conséquences dramatiques

L'artificialisation des sols est devenue en Europe un phénomène systémique, avec des conséquences directes sur la biodiversité, avec la fragmentation des habitats naturels qui menace 75 % des écosystèmes européens (Rapport IPBES, 2019); sur le climat avec l'augmentation des îlots de chaleur urbains qui réduisent la capacité d'absorption du CO₂; sur les inégalités sociales avec l'étalement urbain qui renforce la ségrégation spatiale, en éloignant les populations modestes des centres-villes et des services publics.

En France, malgré les discours sur la sobriété foncière, les politiques publiques peinent à inverser la tendance. Le Zéro Artificialisation Nette² (ZAN), adopté en 2021, ambitionne de diviser par deux le rythme d'artificialisation d'ici 2030 pour le réduire totalement à l'horizon 2050. Pourtant, son application reste inégale selon les territoires. La sobriété reste largement perçue comme un frein au développement des territoires et la densification du bâti est mal acceptée, en particulier dans les zones « détendues »³.

La contestation de la densification

La densification, considérée comme une solution pour limiter l'étalement urbain, est aussi ressentie comme une artificialisation accrue des quartiers au détriment de la qualité de vie et comme une standardisation des formes urbaines. Elle est aussi synonyme d'une ville qui se construit pour les autres. Comme le déclare l'urbaniste David Rottmann⁴, la production immobilière actuelle, qu'elle soit publique ou privée, ne parvient pas à loger les classes populaires et moyennes. La hausse des coûts de l'immobilier chasse ces populations modestes vers les périphéries.

Pourtant conçus dans les années 1970 comme une alternative à « la planification trop schématique et trop mécanique de l'espace »⁵, les projets urbains font aujourd'hui l'objet de critiques croissantes de la part de collectifs d'habitants. Ceux-ci redoutent une transformation de leur cadre de vie et une modification de la sociologie de leur quartier. En effet, la création de nouvelles centralités urbaines s'inscrit souvent dans des logiques politiques axées sur la croissance et la compétitivité économique. Ces projets visent à renforcer l'attractivité en développant des activités économiques et peuvent favoriser des phénomènes comme la gentrification⁶.

Dépasser l'extractivisme urbain

L'enjeu n'est pas de choisir entre ville dense et étalement urbain. Il s'agit de réfléchir aux façons de s'adapt-

ter aux contextes locaux avec une attention aux besoins et aux ressources. Cela suppose de repenser radicalement un système reposant sur l'exploitation illimitée des ressources (Azam, 2010).

Le concept d'extractivisme a été forgé pour décrire l'exploitation intensive des ressources naturelles, notamment en Amérique latine. Appliqué à l'urbanisme, il désigne une logique où les sols sont considérés comme une surface passive, exploitable à l'infini (Henry, 2023). Les effets de ces pratiques se traduisent par une perte massive de terres agricoles⁷, ainsi que la dégradation des paysages entraînant une homogénéisation des territoires sans pour autant résoudre la crise du logement abordable et endiguer l'explosion des prix.

Face à cette situation, l'intractivisme émerge comme une réponse radicale. Cette approche propose de substituer la logique extractiviste fondée sur l'exploitation des ressources (Simay, 2024), par une culture de l'attention aux sols (Henry, 2023, 2025), des existants et des besoins réels des populations. Il invite à une refonte démocratique de l'urbanisme, où la planification devient un acte collectif et situé.

L'intractivisme, pour un urbanisme de la réciprocité et de l'assemblage

L'intractivisme est une proposition radicale, librement inspirée des travaux de la philosophe Karen Barad sur l'intra-action. Barad, avec ce néologisme, présente la matière comme dynamique, réactive et vivante. Espace, temps, matière et sens ne préexistent pas, mais se redéfinissent par leurs intra-actions, leurs enchevêtrements. Contrairement à l'interaction où les entités préexistent à leur relation, l'intra-action considère que les éléments émergent à travers leurs relations. L'intractivisme valorise les existants (bâtiments, paysages, mémoires...) plutôt que de tout détruire pour reconstruire. Il intègre, dès la conception, les savoirs situés (Haraway, 1988) le travail de subsistance (Pruvot, 2021), la gestion et de la maintenance (Denis et Pontille, 2022) dans un souci de justice sociale (Frayser, 2011).

Il abolit les frontières entre les humains et les non-humains (Houdard et Thiery, 2011) considérant le territoire comme un réseau de relations, et non comme une simple surface à exploiter : les sols, dans leur épaisseur et leur complexité, deviennent des communs à préserver (Desrousseaux, 2022).

Consommer et produire localement ne signifie pas épouser les idées d'un localisme identitaire fermé. La lutte contre le dérèglement climatique n'implique pas de figer les paysages et les villages comme sur une carte postale, en référence à une réalité qui n'a, dans la majorité des cas, jamais existé.

Où ont été produites nos toilettes ?

L'intractivisme propose de recentrer la production économique et alimentaire à une échelle locale afin de diminuer les dégradations écologiques associées. Toutefois, réfléchir aux intra-actions n'exclut pas d'étendre géographiquement

²<https://www.ecologie.gouv.fr/politiques-publiques/artificialisation-sols>

³ *Densification et sobriété foncière en zone détendue*, étude DREAL Nouvelle-Aquitaine/CEREMA, septembre 2023. https://www.cerema.fr/system/files/documents/2023/12/etude_dreal_na_2023_-_etude_integrale.pdf

⁴https://www.lemonde.fr/economie/article/2026/01/14/david-rottmann-urbaniste-les-promoteurs-immobiliers-ne-peuvent-plus-loger-les-classes-moyennes_6662155_3234.html

⁵ RONCAYOLO M., 2000, « Mémoires, représentations, pratiques - réflexions autour du projet urbain », in *Le Projet urbain. Enjeux, expérimentations et professions*, Paris, Éd. de la Villette, pp. 2531.

⁶ LUCE M, « Les grands projets urbains sont-ils encore désirables dans les métropoles ? », *The Conversation*, 15 décembre 2022, <https://doi.org/10.64628/AAK.w4mhrffj>

⁷ Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2024, données au 1^{er} janvier 2024. <https://www.cerema.fr/fr/actualites/cerema-publie-donnees-2009-2023-consommation-fonciere>

le champ d'investigation, dans la mesure où l'on procède par réciprocité et solidarité entre territoires et communautés. Il défend une dimension ouverte et cosmopolite.

L'ensemble de ces démarches doit être imaginé, conçu, planifié et déployé en fonction des spécificités locales, dans une approche globale des préoccupations. En effet, produire localement peut difficilement concerner l'ensemble des matériaux et composantes d'une construction ou d'un aménagement. Cela nécessite d'étendre les périmètres dans des limites raisonnables en termes d'empreintes carbone. Pour autant, la création de nouvelles filières, de nouvelles chaînes de production nécessite des alliances territoriales et politiques pour couvrir l'ensemble des matériaux nécessaires à la transformation de l'existant.

Car, comme l'écrit Charlotte Malterre-Barthes de l'École Polytechnique Fédérale de Lausanne, autrice du moratoire sur les nouvelles constructions, « *il n'y a pas d'innocence du bâti* ».

« Ne pas démolir, ne pas construire neuf, construire moins, construire avec ce qui existe, l'habiter différemment, et en prendre soin » nécessite de maîtriser, jusqu'à la vis d'assemblage, la provenance et la qualité de l'ensemble des fournitures nécessaires au-delà des éléments structurels ne provenant pas d'un processus d'extraction non maîtrisée. En 2021, l'Asie a fabriqué près de 65 % de la céramique sanitaire mondiale⁸ alors que l'Europe (UE) n'a participé qu'à 13 % des échanges totaux.

Cette réflexion exige une analyse rigoureuse et précise des filières existantes, mais aussi du parc immobilier inoccupé, afin de recenser l'ensemble des ressources disponibles. Des protocoles innovants adossés à des politiques publiques sont nécessaires pour tracer l'origine des matériaux, gérer leur fin de vie et optimiser leur réemploi et leur entretien. En parallèle, il est indispensable d'accompagner de nouvelles filières à se structurer et de développer des réseaux d'opérateurs capables de porter ces projets complexes sur la durée.

Les sols comme communs politiques

Vers une gouvernance écologique et collective des sols

L'intracivisme invite à une refonte des processus de gouvernance, pour que la planification urbaine devienne participative et équitable entre territoires en associant les citoyens dès la définition des projets. De quoi a-t-on besoin ? Quelles sont les ressources matérielles et immatérielles à disposition ? La prise en compte des inégalités sociales et écologiques implique la transparence d'accès aux données sur les sols et les ressources, ainsi qu'une clarté budgétaire intégrant la maintenance et la gestion dans la prise de décision.

Bien que la propriété privée des terres soit souvent présentée comme un pilier des économies modernes, elle n'a rien de naturel ou d'universel, comme le rappelle l'historien

Fabien Locher⁹. Ce modèle, en plus d'aggraver les inégalités et la fragmentation sociale, pose un défi écologique majeur. Pourtant, la propriété collective, tel que mise en œuvre en URSS et en Chine avant 1989, n'a pas non plus garanti une protection de l'environnement¹⁰. Ni la propriété privée ni la propriété collective, dans leurs formes historiques, n'ont su éviter les désastres écologiques.

Repenser les modalités de la propriété privée

Pour répondre à ces défis, il est urgent de repenser notre rapport à la terre en s'inspirant de formes alternatives d'appropriation, déjà expérimentées dans l'histoire. Par exemple, les débats post-révolutionnaires en France sur les forêts considèrent ces dernières comme des biens à fonction collective en raison de leur rôle climatique et rappellent que la propriété ne saurait ignorer ses impacts environnementaux.

Face à ces enjeux, il est essentiel de développer des alternatives fondées sur la responsabilité écologique, l'innovation juridique et fiscale, et des modèles de gestion collective. Ces approches, loin d'être utopiques, s'appuient sur des expériences historiques où la propriété a su s'adapter pour préserver à la fois les équilibres sociaux et les écosystèmes.

Doter les sols de statuts juridiques alternatifs

La propriété privée ne peut être le seul horizon de nos politiques d'aménagement. Des statuts juridiques doivent reconnaître les sols comme des biens communs, gérés dans l'intérêt collectif plutôt que comme des actifs spéculatifs. Des structures comme les fiducies foncières communautaires¹¹ permettent de séparer la propriété du sol de celle des bâtiments, garantissant un accès équitable à la terre tout en empêchant sa privatisation abusive.

Des statuts de « terres inaliénables » interdisent la vente des terres, les réservant à un usage collectif ou écologique, en s'inspirant des traditions autochtones ou des modèles comme les *ejidos* mexicains¹² (mode de partage, d'attribution et d'usage des terres agricoles).

Enfin, les servitudes écologiques imposent des obligations de préservation de la biodiversité, même en cas de changement de propriétaire. En Écosse, le *Community Right to Buy*¹³ permet aux communautés locales de racheter des terres pour les gérer collectivement, renforçant la résilience locale et la protection des écosystèmes.

Instaurer une comptabilité écologique

Évaluer la valeur des projets uniquement à l'aune de leur rentabilité financière est une impasse. Une comptabilité

⁹ <https://lejournal.cnrs.fr/articles/la-propriete-privee-na-absolument-rien-de-naturel>

¹⁰ En URSS, malgré des réserves naturelles et une législation environnementale, les pollutions et la mauvaise gestion des territoires ont persisté. En Chine, la collectivisation des terres sous Mao a accéléré la destruction des écosystèmes, et les réformes de Deng Xiaoping, bien qu'orientées vers une économie de marché, n'ont pas réussi à inverser cette tendance.

¹¹ L'AVALLÉE, H. (2016), La fiducie foncière communautaire, une solution d'avenir, *Relations*, (785), pp. 22-22, <https://id.erudit.org/iderudit/82587ac>

¹² <https://geoconfluences.ens-lyon.fr/glossaire/ejido-mexique#:~:text=Le%20système%20de%20l'ejido,une%20réforme%20constitutionnelle%20en%201992.>

¹³ <https://neweconomics.org/2023/09/the-community-right-to-buy>

⁸ *Ceramic World Review*, n° 149/2022, *World Sanitaryware exports and imports*, de Luca Baraldi (l.baraldi@mecs.org), MECS / Acimac Research Dept.

écologique intégrerait systématiquement l'impact des activités humaines sur la biodiversité, les sols et les ressources naturelles. Concrètement, cela implique d'établir des bilans carbone et biodiversité obligatoires préalables à toute transaction ou à tout projet d'aménagement afin d'évaluer son empreinte écologique, le cas échéant, avec des mécanismes de compensation ou de restauration.

En instaurant des indicateurs de santé des sols, il est possible de mesurer la fertilité, la capacité de rétention d'eau ou la présence de micro-organismes pour guider les décisions d'usage. Si des méthodes comme la comptabilité écosystémique du capital naturel¹⁴ montrent la voie d'une fiscalité installant des taxes ou subventions écologiques afin de récompenser les pratiques vertueuses (agroécologie, reforestation...) et de pénaliser les activités destructrices (artificialisation, monocultures...), leur généralisation reste un défi politique.

Développer des outils de conduite collective de projets

La transition vers une gestion collective des sols nécessite des structures adaptées, capables de fédérer les responsables locaux et de garantir une gouvernance transparente. La mise en place de plateformes numériques participatives¹⁵ facilite la cartographie collaborative des ressources et le partage de savoirs. Elles enseignent les procédures des réunions citoyennes locales, imaginées comme des lieux de délibération où les gens déterminent collectivement l'affectation des sols (terres agricoles, espaces naturels, logements sociaux). À partir de ces travaux, des coopératives foncières permettent à des groupes de citoyens, d'agriculteurs ou d'entreprises de mutualiser l'achat et la gestion de terres, comme le font les *Community Land Trusts*¹⁶ aux États-Unis ou *Terre de Liens*¹⁷ en France.

La trajectoire intractiviste

Les droits à l'usage ou à l'appropriation, sans nier ceux de la propriété, doivent être réinventés pour les mettre au service du bien commun et de la préservation des écosystèmes. Pour cela, il est indispensable de penser l'interdisciplinarité, en croisant l'ensemble des compétences concernées. Sécuriser les statuts alternatifs par l'innovation juridique permet d'envisager l'intégration systématique de la comptabilité écologique¹⁸ dans les décisions économiques, en renforçant les outils de gestion collective indispensables à la démocratisation de l'accès à la terre.

Les transformations de nos systèmes pour sortir des dogmes de la croissance face à l'urgence écologique et sociale doivent être imaginées, conçues, planifiées et déployées en fonction des spécificités locales,

dans une approche à la fois globale et contextualisée. L'intractivisme nous invite à adopter une vision dynamique des situations, à accepter le trouble des inter-actions (Altés Arlandi et Lieberman, 2013). Celles-ci génèrent des dispositifs et des agencements originaux, voire inattendus au travers de trajectoires qui comptent autant, si ce n'est pas plus que le résultat.

L'intractivisme n'est pas une utopie inaccessible. Il est un contre-projet politique pour sortir des dogmes de la croissance et rétablir la démocratie locale autour des enjeux territoriaux. Repenser notre rapport aux sols comme un bien commun et transformer les contraintes en opportunités de résilience et de justice ne sera possible qu'avec une forte mobilisation citoyenne.

Bibliographie

ALTÉS ARLANDIS A., LIEBERMAN O. (eds) (2013), *Intravention, Durations, Effects: Notes of Expansive Sites and Relational Architectures*, Gamberg, Spurbuchverlag, AADR – Art Architecture Design Research.

AZAM G. (2010), *Le Temps du monde fini. Vers l'après-capitalisme*, Paris, Les Liens qui libèrent, 2010.

BARAD K. (2007), *Meeting the Universe Halfway: Quantum Physics and the Entanglement of Matter and Meaning*, Duke University Press.

DENIS J., PONTILLE D. (2022), *Le soin des choses. Politiques de la maintenance*, Paris, La Découverte.

DESROUSSEAUX M. (2022), *Reconnaître juridiquement la valeur environnementale des sols urbains*, Grenoble, PUG, Coll. « Le virus de la recherche ».

FRAYSER N. (2011), *Qu'est-ce que la justice sociale ? Reconnaissance et redistribution*, Paris, La découverte poche.

HARAWAY D. (2007), *Manifeste cyborg. Situated Knowledge* [1988], Paris, Exils.

HENRY P. (2023), *Des traces aux traces. Pour un urbanisme des sols*, Rennes, Apogée.

HENRY P. (2025), *Horizon commun. Explorer les potentiels de la sobriété foncière*, Nantes, Les p'tits papiers.

HOUDARD S. & THIERY O. (coord.) (2011), *Humains, non-humains. Comment repeupler les sciences sociales*, Paris, La découverte.

LOCHER F. & GRABER F. (2018), *Posséder la nature. Environnement et propriété dans l'histoire*, Paris, éditions Amsterdam.

MALTERRE-BARTHES C. (2025), *A Moratorium on New Construction*, Londres, Sternberg Press.

PRUVOST G. (2021), *Quotidien politique. Féminisme, écologie, subsistance*. La Découverte, L'horizon des possibles.

ROTTMANN D. (2025), *Faire la ville sans les promoteurs immobiliers*, Rennes, Apogée.

SIMAY P. (2024), *Bâtir avec ce qui reste*, Souvigny, Les éditions Terre urbaine.

¹⁴ <https://agritrop.cirad.fr/596468/>

¹⁵ <https://cis.cnrs.fr/participation-et-citoyennete-numeriques/>

¹⁶ Daniela Festa, « Les *Community Land Trusts* : vers l'émergence de communs de l'habitat ? », *Métropolitiques*, 11 mai 2023, URL : <https://metropolitiques.eu/Les-Community-Land-Trusts-vers-l-emergence-de-communs-de-l-habitat.html>

¹⁷ Le Monnier J. (2013). *Terre de Liens : histoire de convergences*. Pour, 220(4), 289-296. <https://doi.org/10.3917/pour.220.0287>.

¹⁸ C. Feger, Harold Levrel, Alexandre Rambaud, « Trois méthodes comptables pour mettre les problèmes écologiques au cœur de la chose publique », *Revue française d'administration publique*, 2022, 2022/3 (183), pp. 815-829, 10.3917/rfap.183.0174, hal-03977774.