

Zéro artificialisation nette : la Fédération nationale des Scot et l'Unam proposent un simulateur aux élus

La Fédération nationale des Scot et l'Union nationale des aménageurs (Unam) viennent de mettre en ligne un simulateur permettant aux élus de mesurer les conséquences concrètes de la première étape du dispositif visant le "zéro artificialisation nette" en cours d'adoption au Parlement dans le cadre du projet de loi Climat et Résilience. D'après l'outil, l'objectif intermédiaire de division par deux du rythme d'artificialisation serait inatteignable pour un grand nombre de territoires, les plus dynamiques.



© DR avec objectif-zan.com et pixabay

Un simulateur aux allures de crash-test. Afin de confronter "un discours technocratique, une vision administrative, une méthode peu qualitative" sur le "zéro artificialisation nette" du projet de loi Climat aux réalités du terrain, la Fédération nationale des Scot et l'nationale des aménageurs (Unam) ont mis sur pied un simulateur – objectif-zan.com. L'outil permet aux élus de tester, à l'échelle des schémas de cohérence territoriale (Scot), si leur projet politique est compatible avec la première étape du dispositif – une réduction par deux du rythme d'artificialisation des sols sur les dix prochaines années par rapport aux dix années précédentes. Soit "9.168 hectares annuels ouverts à l'urbanisation", précise François Rieussec, président de l'Unam, qui a présenté l'outil ce 29 juin, aux côtés de Michel Heinrich, président de la Fédération nationale des Scot. Si tous deux déclarent "partager les objectifs" poursuivis, ils déplorent en effet "un projet de loi décidé avant d'en calculer son impact". Il est vrai que l'étude d'impact du gouvernement reste muette sur les conséquences concrètes de ces dispositions – "de nature programmatique", pour reprendre les termes de l'avis du Conseil d'État – actuellement en cours d'adoption au Parlement.

Moins de 40% des besoins en logement couverts

Grâce à des données (Insee, Cerema) préenregistrées, mais modifiables, le simulateur permet à l' élu – ou autre – de déterminer son besoin en logements et ses objectifs de densification (taux de renouvellement urbain et densité réalisable en extension, en nombre de logements/hectare) et de les confronter au potentiel foncier. Le hic est qu'en réalisant la simulation sur la France entière (en retenant une densité de 20 logements à l'hectare), les deux organismes relèvent que cet objectif intermédiaire ne serait atteint que sur 57% du territoire (sur lesquels vivent seulement 30% de la population), le tout en couvrant moins de 40% des besoins en logements. Dans le détail, si l'objectif paraît tenable dans la France de la "diagonale du vide", il serait particulièrement hors de portée pour les régions – premier échelle d'application arrêtée par le gouvernement

www.banquedesterritoires.fr

Pays : France

Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

– Île-de-France, Auvergne-Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur. A l'échelle des Scot, l'est du pays, les Hauts-de-France, la Corse ainsi que les façades méditerranéenne et atlantique apparaissent également en position fortement défavorable.

Une hyper-densification rejetée

"La reconstruction de la ville sur la ville ne permettra pas de répondre à un besoin de près de 6 millions de logements à horizon 2030", avertit François Rieussec. Il pointe en outre "le télescopage, la contradiction entre l'injonction à l'hyperdensification, pas viable, promue par ce projet de loi, et le désir des habitants" de davantage d'espace, que la crise a mis en lumière, voire exacerbé (voir notre article du 11 février 2021). "Le modèle d'urbanisation mis en avant par l'État est de 50 à 100 logements l'hectare, soit des densités de 10.000 à 20.000 habitants au km². C'est un modèle qui ne correspond pas à ce que vivent nos concitoyens. Les projets d'aménagement actuels ont des densités de 25 à 30 logements l'hectare", précise-t-il, soulignant "que les métropoles les plus denses cherchent à dédensifier, en transformant du bâti en zone naturelle" et qu'"on ne peut pas à la fois protéger les zones vertes des secteurs urbanisés et vouloir les densifier". Il insiste en conséquence sur la nécessité de "passer d'une culture de la construction à une culture d'aménagement, par quartiers, qui seule permet de résoudre la question des logements et des équipements". Un "rapide calcul de coin de table" à l'appui, Nicolas Thouvenin, délégué général de l'Unam, confirme le diagnostic : "Considérant un besoin annuel en logements de 500.000 unités, avec un objectif de renouvellement de 50%, soit 250.000 logements en extension urbaine, et compte tenu d'une consommation moyenne annuelle d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (Enaf) de 18.000 hectares selon le Cerema, soit 9.000 hectares demain, cela signifie des densités pour les zones qui demeureront ouvertes à l'urbanisation de 30 logements à l'hectare." Or ces niveaux ne sont, selon lui, "pas acceptables dans bien des Scot". Si "on supprime le potentiel urbanisable, on va favoriser une dispersion dans les différents territoires sans service, sans commerce, sans tout ce qui fait la vie sociale, on va accroître et subdiviser l'émiettement. Là où il y avait un gilet jaune, il y en aura deux", prédit François Rieussec, qui pronostique des "difficultés à faire des grands logements abordables pour tous les concitoyens et à produire des logements sociaux". Pour lui, les effets indésirables se font déjà ressentir : "Les préfets demandent déjà, de façon très autoritaire, des déclassements fonciers, avec des flambées de prix à venir."

Des élus locaux pas inactifs

Un non-sens selon lui, alors que "l'usage foncier moyen ces dix dernières années concerne environ un demi-millième du territoire national par an", ce qui reviendrait, en extrapolant, "à passer le territoire urbanisé d'ici 2050 de 6,5% à 8%" du total. Et de rappeler "qu'un tiers de nos villes est composé de parcs et jardins et que, dans le même temps, le triple des surfaces passe de l'agriculture à la forêt ou à la friche". Renvoyant l'État à ses propres errements, Stella Gass, directrice de la Fédération des Scot, insiste pour sa part sur le "virage opéré depuis 2009, marquant le début d'une baisse significative, drastique, de l'artificialisation mise en œuvre par les élus locaux", certes "avec des différences entre des territoires plus ou moins vertueux, mais la loi ne demandait pas aux élus de fixer un objectif précis de réduction de l'artificialisation, juste de réduire la consommation. Ce qu'ils ont fait". Bref, plutôt qu'une gestion "comptable et quantitative", les organismes invitent le législateur à privilégier "une approche qualitative et cousue main", et de faire confiance au terrain.

Une fiscalité qui va à l'encontre de la sobriété foncière

Concrètement, les présidents des deux organismes demandent aux parlementaires de revenir sur la "définition, qui n'est pas nette", de la notion d'artificialisation, en privilégiant la notion de "fonctionnalité des sols", "notamment pour ne pas pénaliser la mobilisation d'enclaves en secteur urbanisé et les opérations de subdivision foncières". Ils demandent également au législateur de rétablir les conventions de sobriété foncière ou encore de simplifier les procédures d'autorisation de projets vertueux. Comme il l'avait déjà fait devant la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire de l'Assemblée nationale, le 19

www.banquedesterritoires.fr

Pays : France

Dynamisme : 10



[Visualiser l'article](#)

mai dernier (voir notre article du 21 mai 2021), Michel Heinrich a par ailleurs de nouveau plaidé pour "revoir une fiscalité qui va à l'encontre de la sobriété foncière", et plus généralement pour faciliter la réhabilitation de l'ancien et la lutte contre la vacance, "alors que tout est fait aujourd'hui pour favoriser le neuf". Et François Rieussec de conclure : "Il ne s'agit pas d'interdire aux opérateurs de faire, mais de leur permettre de faire différemment et mieux", appelant par ailleurs "à sortir de la tranchée qu'on ne cesse de creuser entre le public et le privé".