



## La Fédération des SCoT et l'Unam développent un simulateur pour spatialiser les besoins en foncier



© altitudedrone / Adobe Stock

**La Fédération des SCoT** et l'**Union Nationale des Aménageurs (Unam)** ont développé un simulateur permettant de spatialiser les besoins en foncier à partir d'une territorialisation des besoins en logements et d'objectifs de densification du tissu urbain existant. L'outil doit permettre aux élus de tester si la réduction par deux du rythme de l'artificialisation est compatible avec leur projet politique et les efforts déjà consentis en matière de gestion économe du foncier à laquelle ils souscrivent tous.

Le test réalisé à l'échelle des 439 SCoT et des 203 EPCI (non couverts par un SCOT) a montré que l'objectif ZAN sera atteint sur 57 % du territoire si, en moyenne, toutes les communes concernées observent un objectif de renouvellement urbain de 45 % et des densités minimales de 20 logements à l'hectare sur les nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation. Cette approche comptable masque néanmoins les difficultés rencontrées par les collectivités pour répondre à l'ensemble des besoins en logements. Car quelques soient les objectifs de densification retenus, au moins 50% des besoins nouveaux en logements ne pourront être satisfaits sur les territoires les plus peuplés, qui concentrent 60 % de la population nationale et où l'objectif ZAN apparaît impossible.

Les économies réalisées sur les territoires où l'objectif est atteint ne permettront pas de compenser la pénurie dans les territoires sous tension. En saturant la contrainte de renouvellement urbain à 45 % et une enveloppe ZAN dédiée à l'habitat de 9 000 hectares (contre 18 000 ha artificialisés en moyenne chaque année sur la dernière décennie), toute ouverture nouvelle à l'urbanisation devrait théoriquement prescrire des densités minimales de 30 logements à l'hectare pour répondre à un besoin annuel de 500 000 logements. Des niveaux de densités que seules des opérations d'aménagement mixtes peuvent atteindre pour ne pas renoncer à la construction de maisons individuelles. **La Fédération des SCoT** et l'**Unam** espèrent que la commission mixte paritaire programmée le 12 juillet prochain permettra de trouver la voie du consensus et les bons compromis.