

Artificialisation : la Fédération des Scot et les aménageurs créent un simulateur



Lotissement à Mions (69) © WikiCommons / Louis Chabert

POLITIQUES FONCIÈRES. L'Unam et la FNScot ont mis au point un simulateur permettant aux collectivités de "*spatialiser les besoins en foncier*" en fonction du besoin en logements et d'objectifs de densification. Sur les territoires étudiés, aucun scénario ne permettrait de satisfaire tous les besoins en logements. Inquiets de l'objectif du projet de loi Climat et résilience de diviser par deux, sur les dix prochaines années, le rythme d'artificialisation des sols, les aménageurs, rassemblés au sein de l'Unam, et la Fédération nationale des Scot, ont mis au point un outil de simulation. Adressé aux collectivités, il permet de "*spatialiser les besoins en foncier à partir d'une territorialisation des besoins en logements et d'objectifs de densification du tissu urbain existant*". Ils l'ont présenté lors d'un colloque, le 29 juin. La situation est d'autant plus urgente, préviennent-ils, que les élus auront six ans, en l'état actuel du texte - la commission mixte paritaire doit se



[Visualiser l'article](#)

réunir le 12 juillet - pour mettre en compatibilité les documents de planification et réduire par deux le rythme de l'artificialisation de sols sur leur territoire.

"Dans ce contexte, élus et opérateurs locaux doivent rapidement trouver des solutions pour supporter la contrainte Zan [Zéro artificialisation nette] et se questionner sur le futur de la construction et de l'aménagement en France" , défendent les concepteurs du simulateur. 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"* . Les territoires les plus peuplés n'atteindront pas leurs objectifs de construction

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"* , d'après les auteurs de l'étude. *"Car quels que 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 n'est pas atteint"* .

Les économies réalisées sur les territoires où l'objectif est atteint *"ne permettront pas de compenser la pénurie dans les territoires sous tension"* , préviennent la FNScot et l' Unam. 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"* , défendent en particulier les aménageurs.

"Faire du Zan par la qualité, pas par la quantité"

La Fédération des SCoT et l' Unam espèrent que la commission mixte paritaire programmée le 12 juillet prochain *"permettra de trouver les bons compromis"* pour *"donner une définition claire de l'artificialisation pour ne pas pénaliser la mobilisation d'enclaves en secteur urbanisé (dents creuses) ni les opérations de subdivisions foncières"* . Ils demandent aux parlementaires de tenir compte de la capacité des territoires les plus dynamiques et *"ne pas pénaliser ceux qui ont fait de gros efforts de réduction de consommation du foncier par le passé"* .

Ils souhaitent que soit privilégiée *"une approche qualitative et 'cousue main' pour favoriser les opérations vertueuses au regard de l'artificialisation des sols"* et ainsi *"faire du Zan par la qualité, pas par la quantité"* . Enfin, ils demandent que soient promues les opérations d'aménagement, qui permettent, mieux que dans le diffus, *"d'optimiser l'occupation et l'usage des sols au regard de leurs fonctions, en particulier des fonctions biologiques, hydriques et climatiques"* .