

## ZAN : Un simulateur mis en place pour spatialiser les besoins en logements



Afin de trouver des solutions pour « supporter » la contrainte Z ero Artificialisation Nette (ZAN) qui vise à réduire par deux le rythme de l'artificialisation des sols, la fédération des SCoT et l' Union nationale des aménageurs (UNAM) ont développé un simulateur qui permet notamment de spatialiser les besoins en foncier et en logements. Rencontre avec Stella Gass, directrice de la fédération des SCoT.

Le simulateur en ligne [objectif-zan.com](http://objectif-zan.com) est spécialement dédié aux élus qui pilotent des schémas de cohérence territoriale (SCoT) et aux techniciens qui les accompagnent. Cet outil permet notamment de regarder l'impact de la loi Climat et Résilience sur l'artificialisation des sols, à l'échelle du périmètre des SCoT. Il détermine les objectifs de lutte contre l'artificialisation, et se concentre également sur la gestion économique du foncier, ainsi que sur les politiques publiques. Basé sur les données de l'INSEE, l'outil évalue entre autres les scénarios d'évolution démographique en ne prenant en compte que le plus défavorable.



[Visualiser l'article](#)

« *Nous sélectionnons les scénarios les plus faibles pour éviter que le simulateur surestime les évolutions* », précise Stella Gass, directrice de la fédération des SCoT.

Se rapprocher de la réalité du terrain

Le test réalisé à l'échelle des 439 SCoT et des 203 EPCI (non couverts par un SCoT) a montré que l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pourrait être 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.

L'objectif de cet outil permettra donc aux élus de tester si la réduction par deux du rythme de l'artificialisation est compatible, ou non, avec leur projet politique et les efforts déjà consentis en matière de gestion économe du foncier à laquelle ils souscrivent tous. « *Il veut montrer la complexité de ces objectifs et incite à une approche pragmatique, plus proche de la réalité du terrain et de la diversité des territoires* », explique Stella Gass.

« *Le texte de loi Climat et Résilience, le gouvernement et les parlementaires, fixent un objectif uniforme de zéro artificialisation, sans études et qui en plus ne correspond pas uniformément au dynamisme économique et démographique de chaque territoire. Les besoins en logements varient d'un territoire à l'autre. Par exemple, les régions du Rhin, PACA, Ile-de-France et Corse, vont avoir beaucoup de mal à répondre aux objectifs fixés par le gouvernement. Ils ne tiennent pas non plus en compte les efforts fournis par certains territoires en gestion de politique foncière. Il faut compenser l'approche comptable en projetant la réalité opérationnelle du texte* », ajoute la directrice de la fédération des SCoT.

Évaluer les besoins en foncier

Au-delà d'évaluer les besoins en logements, ce simulateur estime également les besoins en foncier « *L'enjeu est de continuer de répondre aux politiques publiques pour les habitants et donc de produire suffisamment de logements à coût abordable. La raréfaction du foncier peut entraîner une hausse des prix, exacerbée aussi par la pénurie de matériaux et la crise du covid qui a redistribué les cartes du résidentiel. Il faut éviter que les personnes en situation de pauvreté soient en plus grandes difficultés* », souligne Stella Gass.

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 apparaît impossible* », estiment toutefois l'Unam et la Fédération des SCoT

Malgré cela, Stella Gass rappelle que le simulateur permet de continuer à échanger avec les acteurs concernés, de relever les problèmes en rapport avec l'artificialisation des sols, à améliorer la qualité de l'aménagement urbain et à analyser, en parallèle du simulateur, des travaux et des opérations en communs.