



Paris, le 1er juillet 2021

Un simulateur pour spatialiser les besoins en foncier et se questionner sur le futur de la construction et de l'aménagement en France.

En dépit du travail intense et constructif réalisé par nos parlementaires au cours des 6 derniers mois dans le cadre de l'examen du projet de loi Climat et Résilience, le Gouvernement demeure très ambitieux au regard des objectifs fixés. Six ans pour mettre en compatibilité les documents de planification et réduire par deux le rythme de l'artificialisation de sols, la barre est haute.

Dans ce contexte, élus et opérateurs locaux doivent rapidement trouver des solutions pour supporter la contrainte ZAN et se questionner sur le futur de la construction et de l'aménagement en France.

Inscrites dans cette démarche, la Fédération des SCoT et l'Union Nationale des Aménageurs 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.

OBJECTIF-ZAN.COM

Convention Citoyenne pour le Climat

Loi Climat
et Résilience

A l'horizon 2030, diviser par deux le rythme d'artificialisation par rapport à la consommation d'espaces observée depuis 2010.

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.

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 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. 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 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 ;
- 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 ;
- privilégier une approche qualitative et « cousue main » pour favoriser les opérations vertueuses au regard de l'artificialisation des sols (faire du ZAN par la qualité, pas par la quantité) ;
- mobiliser l'ingénierie publique et privée au profit d'opérations d'aménagement permettant d'optimiser l'occupation et l'usage des sols au regard de leurs fonctions, en particulier des fonctions biologiques, hydriques et climatiques.
- garantir une production de logements à coût abordable et répondre à la diversité des besoins.

Les 15 prochains jours doivent nous permettre d'éviter une crise durable du logement, sociale et économique, qu'il est encore possible d'éviter.

À propos

L'UNAM

L'UNAM (Union nationale des aménageurs) est l'organisation professionnelle des acteurs de l'aménagement des territoires. Elle réunit 300 entreprises, majoritairement privées, organisées en 14 chambres régionales. Sa mission est de représenter et d'accompagner les aménageurs dans leur mission d'intérêt général au service des territoires, et de faciliter l'accès à leurs compétences aux élus et aux collectivités territoriales. Les aménageurs interviennent sur des opérations visant à réaliser des quartiers d'habitation, des équipements collectifs, des commerces, des zones logistiques, la reconversion de friches. Plus d'informations sur : www.unam-territoires.fr

Contact presse de l'Unam

Ambre Mazzolini – ambre.mazzolini@agencebabel.com – 06 62 11 98 57

-

La Fédération Nationale des SCoT

La Fédération Nationale des SCoT, créée en juin 2010, a pour ambition de regrouper l'ensemble des structures porteuses de SCoT avec un objectif double : mettre en réseau et capitaliser les expériences de chacun, et participer activement aux politiques nationales d'aménagement du territoire. Elle est, depuis le 22 avril 2011, présidée par Michel Heinrich, également Président syndicat mixte du SCoT des Vosges Centrales et de la communauté d'agglomération d'Épinal. Les instances de la Fédération reproduisent le binôme « élus/techniciens » qui existe dans les établissements publics en charge des SCoT. C'est par la richesse de cette complémentarité des approches politiques et techniques que se dessine une vision d'avenir pour les territoires. C'est pourquoi la Fédération nationale des SCoT se veut un endroit d'échanges et de réflexions, au plus près des réalités territoriales et des préoccupations de chacun : elle représente tous les SCoT, qu'ils soient urbains, ruraux ou périurbains.

Contact presse de la Fédération Nationale des SCoT

Maxence Challut - maxence.challut@ha-ha.fr 06 40 78 86 19