



[Débat] La sobriété foncière, défi de l'urbanisation de demain



« Il ne faut pas se laisser griser par les chantiers en cours ! Une grande part est du rattrapage. Nous craignons une chute drastique de l'activité à partir de 2022, une année qui s'annonce douloureuse faute d'opérations qui ne se lancent pas sans compter la sobriété foncière demandée par la loi Climat et résilience », lance Patrick Ceccotti, président de l'association Académie du bâtiment et de la cité de demain lors d'un colloque sur « la révolution territoriale, maintenant ou jamais », ce 12 octobre au palais des congrès de La Grande-Motte. Pour l'occasion, plus de 200 acteurs professionnels de l'acte de bâtir et des collectivités étaient réunis. Ce colloque a notamment montré que l'enjeu du foncier se pose en pierre angulaire des défis à relever par les collectivités comme par la profession. « Nous sommes soumis à la Zéro artificialisation nette, ou Zan, à horizon 2050 ! », souligne Hervé Vanaldewereld, président de l'Unam Languedoc Roussillon. La mise en œuvre de cette loi requiert l'adaptation des documents d'aménagement du territoire et d'urbanisme : le Srdad, le document de planification d'aménagement régional qui sera révisé d'ici 2023, le Scot en 2026 et les PLU en 2027. « Si ces documents ne sont pas révisés dans les délais, les permis ne seront pas attribués », complète Hervé Vanaldewereld.

L'accès au foncier : limité

« Si on applique le Zan, il reste 133 ha à urbaniser face aux 266 ha déjà consommés par l'habitat depuis 2009 dans l'Hérault. Infine, 81,5 % des constructions se feront sur du foncier déjà artificialisé », indique Hervé Vanaldewereld. La directrice de l'EPF Occitanie, Sophie Lafenêtre, craint que la tension foncière soit exacerbée. « Nous n'avons pas encore de vision précise sur les compensations foncières qu'il faudra appliquer aux futurs fonciers qui seront urbanisés » souligne-t-elle. Elle confirme toutefois que « l'EPF sera facilitateur de cette compensation. »

D'une crise de la demande, l'immobilier est passé à une crise structurelle de l'offre faute de foncier disponible. « L'accès au foncier est un souci et se retrouve dans la main des élus qui vont devoir faire accepter la notion



[Visualiser l'article](#)

de densité et donner une nouvelle dimension aux documents d'urbanisme avec une planification en 3D », note Sophie Lafenêtre. Elle ajoute : « Le littoral cristallise aussi les enjeux du foncier sans obérer les co-propriétés à vocation touristique qui pourraient muter vers du logement classique et pérenne ».

Des contradictions

Pour François Rieussec, président national Unam, la sobriété foncière n'est pas la solution. « *On se tire une balle dans le pied alors que notre démographie est une des plus importantes d'Europe, indique-t-il. La loi Climat et résilience n'est plus en phase avec les attentes post Covid. On vote cette loi alors que les citoyens espèrent d'autres choix : des surfaces plus grandes et des extérieurs. Il y a une contradiction entre deux modèles* ». Pour s'adapter malgré tout à la loi, il propose la création d'un permis d'aménager bioclimatique. « *Les PLU pourraient prévoir des secteurs d'aménagement et ne pas bêtement diviser par deux les surfaces à urbaniser. Il s'agira d'atteindre le ZAN par l'opération elle-même. Le permis d'aménager permettrait donc de garder la fonction des sols* », explique François Rieussec.

Les friches : la solution

Si l'étalement urbain se trouve contraint, l'utilisation des friches est peut-être la solution. « *Le territoire disposant de peu de friches, on ne peut pas raser des lotissements pour faire des collectifs* », constate Hervé Vanaldewereld. Pour autant, « *il y a de plus en plus de friches commerciales dans les centres urbains*, signale Sophie Lafenêtre. *Les grands centres pollués étant plutôt situés dans l'ouest de l'Occitanie mais il y en a à Nîmes. L'EPF prendra option sur ce type de foncier. Toutes les friches ne pourront être ré-urbaniser. La question est de savoir si celles-ci auront valeur de compensation ?* ». L'EPF Occitanie accompagne déjà les collectivités pour identifier les friches sur l'agglomération de Sète, à Lunel, à Nîmes... « *Des discussions sont en cours avec la métropole de Montpellier* », selon Sophie Lafenêtre. Le recyclage des friches a fait l'objet d'un appel à projet. « *Les 40 lauréats ont des projets sur 70 ha de friches* », souligne Nicolas Rasson, directeur « aménagement » à la Dreal Occitanie. *Les projets concernent majoritairement l'habitat soit 2 000 logements et des activités économiques. Le deuxième appel à projet affiche autant de dossiers déposés, c'est donc un gisement et un dispositif qui sera pérennisé par le gouvernement* ».