

## Comment articuler la lutte contre l'artificialisation des sols avec la nécessité de construire demain plus de logements et de meilleure qualité ?



Retour sur l'atelier logement et urbanisme des Journées nationales France urbaine de Nantes.

Comment articuler la lutte contre l'artificialisation des sols avec la nécessité de construire demain plus de logements et de meilleure qualité ? Telle était la difficile équation à laquelle ont tenté de répondre les participants à l'atelier n°3 des dernières Journées nationales de France urbaine, organisé à Nantes le 9 septembre après-midi. Le sujet préoccupe, comme l'a montré la forte affluence, cet atelier ayant mobilisé plus d'une centaine de participants. La table-ronde était composée de François Rebsamen, maire de Dijon, président de Dijon métropole, Catherine Vautrin, présidente de la communauté urbaine du Grand Reims et co-présidente de la Commission Logement/urbanisme, Jean-Baptiste Butlen, sous-directeur de l'aménagement durable à la DHUP, Renaud PAYRE, vice-président de la Métropole de Lyon délégué au logement et à la politique de la ville et François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs (UNAM).

L'ensemble des intervenants ont partagé le constat qu'il importait d'inventer un nouveau modèle de développement urbain :

En effet, la planification urbaine et le logement sont au cœur des actuelles transformations écologiques et énergétiques mais aussi un puissant vecteur d'aménagement des territoires. La fabrique de la ville doit s'inscrire dans une optique de résilience des ensembles urbains et du bâti en général, face au réchauffement et aux dérèglements climatiques.

Avec le zéro artificialisation nette (ZAN), l'acte de construire évolue au service d'une consommation plus sobre en terres, avec la nécessité, par ailleurs, de prendre en compte de nouvelles attentes sociétales liées au cadre de vie, au confort des pièces à vivre, aux besoins de verdure et d'extérieurs (balcons, terrasses) et d'espaces publics mieux aménagés et végétalisés.

La crise de la COVID 19 et les confinements qu'elle a imposés ont été des accélérateurs d'évolutions qui étaient déjà en germe ces dernières années, avec la nécessité de réconcilier villes et campagnes et renforcer encore la place de la nature en ville.



[Visualiser l'article](#)

### ZAN : définition et conditions d'application

Très attendue, l'intervention de Jean-Baptiste Butlen a permis de définir des contenus et préciser les attentes de l'Etat en matière de zéro artificialisation nette (ZAN), tout en revenant sur le cadre posé par la loi Climat et résilience récemment adoptée au Parlement . Il reste désormais, non seulement à définir de manière opérationnelle la notion d'artificialisation, mais également à identifier les modalités de territorialisation des objectifs de diminution de l'artificialisation. Ce sera l'objectif des deux premiers décrets d'application dont l'élaboration devrait intervenir dans les prochaines semaines en concertation avec l'ensemble des acteurs concernés. France urbaine apportera naturellement sa contribution à ces travaux, cruciaux pour inscrire la sobriété foncière dans les territoires.

De la parole aux actes ou comment mettre en musique ces principes dans les territoires urbains ? C'est la question à laquelle a tenté de répondre Catherine Vautrin à partir de son expérience de présidente du Grand Reims ainsi que Renaud Payre , récemment élu à la métropole de Lyon. Avec ces nouvelles contraintes, la construction de logements, notamment sociaux, paraît en effet plus ardue, malgré les besoins identifiés et les demandes exponentielles de familles fragilisées par la crise.

Renaud Payre a signalé les diverses initiatives prises par Lyon métropole pour répondre aux besoins des populations en logements abordables, en particulier avec le développement d'offices fonciers solidaires (OFS) qui permettent de distinguer bâti et foncier et, partant, facilitent l'accession à la propriété en cœur de ville et agglomération pour les classes moyennes et intermédiaires. Il reste néanmoins que l'objectif fixé par le gouvernement de 250 000 logements sociaux agréés en 2021 et 2022 semble à ce stade difficile à atteindre, alors que la barre des 100 000 logements agréés devrait tout juste être franchie cette année.

### Rapport Rebsamen : les premières pistes dévoilées

En amont de sa présentation officielle qui devait intervenir en fin de journée, François Rebsamen a révélé au public de Nantes les principales recommandations qu'il a remises officiellement au premier ministre Jean Castex, lequel lui avait confié, en juin, la préparation d'un rapport sur la relance de la construction durable de logements dans les territoires tendus. Partant du constat largement partagé par ses membres d'une dévalorisation de l'acte de construire, la commission propose, dans le premier tome de son rapport, un certain nombre de mesures financières et fiscales, dont la mesure phare est la compensation intégrale de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties accordées par les collectivités locales aux organismes de logement social. FUH a eu l'occasion de revenir récemment dans un article dédié sur les 13 propositions de nature budgétaire et fiscale du premier tome du rapport éponyme :

### La question du foncier et des autorisations d'urbanisme

La question du foncier, de sa disponibilité et de son coût, est bien évidemment centrale si l'on veut relancer la construction de logements abordables. Sur ce point, François Rieussec et Catherine Vautrin convergent sur l'idée d'un partenariat accru, dès l'amont de la conception des opérations d'aménagement, entre les opérateurs et les collectivités locales. Ils se déclarent favorables aux mesures visant à faciliter, mieux qu'aujourd'hui, la libération du foncier détenu par l'Etat et ses établissements publics.

Même accord quant aux mesures visant à accompagner les élus locaux dans les projets de densification du tissu urbain, via notamment la pérennisation du Fonds Friches récemment annoncée par le Président de la République, dont ils se demandent cependant si son volume actuel sera suffisant pour répondre aux enjeux financiers très lourds de la construction de la ville sur la ville. S'agissant de l'accélération des procédures d'urbanisme, Catherine Vautrin s'est en revanche montrée très réservée vis-à-vis de mesures contraignantes vis-à-vis des collectivités locales ou limitant leurs prérogatives en matière d'aménagement de leur territoire, leur préférant largement le dialogue accru entre l'ensemble des parties prenantes.

Bientôt un contrat entre l'Etat et l'intercommunalité pour relancer la construction sur les territoires

[Visualiser l'article](#)

Face à la diminution des recettes communales associées à l'accueil de nouveaux habitants et à la suppression progressive de la taxe d'habitation, la commission Rebsamen propose de créer un contrat local pour le logement, conclu entre l'Etat, les communes et intercommunalités. Cet outil doit permettre, dans les territoires les plus tendus, d'objectiver les besoins en logements, de les comparer, en toute transparence, aux constructions réalisées et de soutenir financièrement les maires-bâisseurs. Cette disposition, à la condition qu'elle n'induisse pas une forme de reprise en mains de la compétence urbanisme des collectivités locales, semble aller dans le bon sens et correspond aux demandes de contractualisation/territorialisation portées par France urbaine.

Ce contrat local fixerait des objectifs en fonction des besoins en logements dès 2022, avec un coût estimé de 200 millions d'euros sur un ou deux ans, venant s'ajouter aux 350 millions d'euros déjà budgétés pour le dispositif initial (aide à la relance de la construction durable - ARCD). Du reste, il conviendra de voir si ce contrat pourrait, le moment venu, être rattaché et intégré aux contrats de relance et de transition écologique (CRTE) ou rejoindre les programmes locaux de l'habitat (PLH) modifiés en conséquence. La piste des CRTE paraît plus réaliste, compte tenu des délais de révision des PLH.

Emmanuel Heyraud

Directeur cohésion sociale et développement urbain, en charge du Logement, de la Politique de la ville, du Sport et de la Santé

e.heyraud@franceurbaine.org

01 44 39 34 58

Philippe Angotti

Délégué adjoint en charge de la Transition écologique, de l'urbanisme et responsable des ressources humaines

p.angotti@franceurbaine.org

01 42 22 29 61

Benoît Cormier

Responsable de la communication et de la presse

b.cormier@franceurbaine.org

06 40 86 45 38