



PMIE®IONS

Les nouveaux outils des promoteurs et élus

Les promoteurs immobiliers, aménageurs et élus locaux s'adaptent à la nouvelle donne de la perspective de la zéro artificialisation nette.

Comment continuer à construire sur un foncier qui s'amenuise ? Face à cette équation à multiples inconnues, les professionnels rivalisent d'idées. La plus évidente est de construire plus haut. « *La zéro artificialisation nette (ZAN) peut pousser les communes à densifier les cœurs de ville. Si on arrête l'étalement urbain, il faudra bien monter en hauteur* », fait valoir Rémy de Lecubarri, dirigeant de Corim, un promoteur indépendant montpelliérain. Pas facile à faire passer : frileux, certains élus locaux s'abritent derrière l'attente de la révision que le ZAN impose aux documents d'urbanisme comme le Sdrad et à l'échelle régionale d'ici à août 2023 ou le PLUI à l'échelle intercommunale. « *Quand on sent que le temps politique va être long, on n'insiste pas. A la seule façon d'être reçu, on voit vite s'il y a une volonté de bâtir ou pas* », regrette le promoteur.

« Brand urbanisme »

Olivier Pavy, membre du comité directeur de l'Association des maires de France chargé de l'urbanisme et du logement, propose de déconnecter le foncier du bâti. Parmi les outils, les OFS (offices fonciers solidaires), qui permettent de réguler le prix du foncier, et les établissements publics fonciers qui peuvent se rendre propriétaires de zones à réhabiliter, pour le compte de collectivités.

Autre piste, à l'attention des collectivités : le « brand urbanisme », quand des quartiers sont affublés de noms de grands comptes, comme les stades. Une solution pour certains, alors qu'il va falloir financer la ville dans un contexte de baisse de la fiscalité locale.

Les besoins en foncier

L'Union nationale des aménageurs (Unam) prône la création d'un permis d'aménager bioclimatique, sorte d'assouplissement du ZAN en fonction des efforts réalisés par les opérateurs en matière d'agriculture urbaine, de plantations d'arbres et de couloirs de biodiversité.

Au côté de la Fédération des Scot (schémas de cohérence territoriale), le syndicat professionnel vient par ailleurs de mettre en ligne le site www.objectif-zan.com, un simulateur qui permet de spatialiser les besoins en foncier. Une fonctionnalité en 3 dimensions va être intégrée, en paramétrant les objectifs de renouvellement urbain et de densification optimale. « *Cet outil permet d'imaginer la reconversion du tissu urbain existant, et de se projeter dans le territoire de demain, en testant des surélévations de bâti* », précise Nicolas Thouvenin, délégué général de l'Unam.

Sur le littoral d'Occitanie, où le foncier se fait rare, les collectivités multiplient les opérations de

reconquête urbaine, comme sur les friches industrialo-portuaires à l'entrée de Sète ou sur la zone d'activité du marché-gare, à l'ouest de Nîmes. A Béziers, le maire Robert Ménard impose depuis 2014 une règle aux promoteurs : une résidence sur un terrain vierge n'est autorisée que si le promoteur réalise une opération en renouvellement urbain. —

H. V.

L'Unam prône la création d'un permis d'aménager bioclimatique.