



Comment concilier sobriété foncière et habitat individuel ?



Concilier habitat individuel et sobriété foncière : c'est l'objectif que s'est donné l'Ordre des géomètres-experts, qui a constitué, en septembre, un groupe de travail rassemblant les grandes organisations du secteur de l'aménagement et du logement. Ce groupe de travail a remis, le 15 décembre, son rapport à la ministre du Logement Emmanuelle Wargon. Ministre qui avait elle-même pointé un certain modèle de maison individuelle comme obsolète, alors qu'une majorité de Français continue de l'identifier comme leur type de logement préféré.

à lire aussi





Le foncier et la densité, thèmes centraux d'"Habiter la France de demain"

S'ils défendent la maison individuelle comme l'une des formes d'habitat à continuer de produire, en lien avec cette demande des ménages, les membres du groupe de travail (Pôle Habitat FFB, Fédération des promoteurs immobiliers, Union nationale des aménageurs, Fédération nationale des Scot, Constructeurs de maisons individuelles, Ordre des architectes) savent que les pouvoirs publics sont engagés dans une trajectoire de sobriété foncière, matérialisée, dans la loi Climat et résilience, par l'objectif -lointain- du Zéro artificialisation nette (Zan), et l'obligation -dès maintenant- de diviser par deux le rythme d'artificialisation des sols.

A la recherche de la "densité heureuse"... dans l'individuel

C'est cette *"injonction contradictoire"* que le groupe de travail tente, à travers une longue série de propositions, de résoudre. Des propositions portant *"autant sur l'intensification urbaine douce que sur le développement d'une offre nouvelle intégrant les enjeux de sobriété foncière"*. Avec un premier constat : celui que l'habitat individuel, *"par sa souplesse d'organisation spatiale, permet d'utiliser des emprises foncières de petite taille ou de configuration complexe et représente une réponse pertinente pour fabriquer une densité de proximité heureuse, traiter les discontinuités urbaines et territoriales, et recycler les friches urbaines et périurbaines"*. Pour le tissu d'habitat individuel existant, une *"double opportunité d'amélioration et d'intensification"* est ainsi identifiée. Ce, afin de proposer des formes urbaines adaptées plus économes en foncier. Trois axes de travail sont posés. Il s'agit en premier lieu d'*"améliorer la qualité de l'existant avec des approches mutualisées à l'échelle*





du territoire ou du quartier". Deuxièmement, de "lever les freins, notamment réglementaires, à la densification", et de créer une incitation fiscale. Et enfin, de "renforcer l'approche opérationnelle et professionnelle de la densification, en favorisant l'innovation et acculturant les collectivités à un urbanisme de projet". Les organisations proposent ainsi d'étendre largement les avantages Pinel et PTZ aux zones détendues et à l'habitat individuel, d'adapter le régime de la taxe d'aménagement pour encourager la rénovation de l'existant, ou encore d'exonérer de l'impôt sur les plus-values la vente de terrains à bâtir.

Revitaliser tous les territoires (hors des grandes villes)

Convaincu que l'habitat individuel "constitue également un moyen de conforter la place des pôles urbains secondaires et tertiaires", le groupe de travail a identifié trois champs d'interventions prioritaires pour permettre un développement d'une offre "sobriété foncière" dans ces territoires. Il propose en premier lieu d'agir sur la fiscalité pour "lutter contre la rétention foncière et encourager le développement de l'offre nouvelle à proximité des bassins d'emplois, de services et de transports et en secteur urbain constitué". Le groupe de travail souhaite ensuite que soit promu le développement de formes plus denses, en "redéfinissant la notion d'habitat individuel, groupé ou organisé". Enfin, il suggère de "renforcer la qualité de la planification et des documents d'urbanisme", et de lutter contre les règles contraires à l'objectif de sobriété foncière. En particulier, le groupe de travail demande l'encadrement des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui, via des exigences de coefficients de biotope et d'emprise au sol, vont parfois "à l'encontre des objectifs de densification mentionnés dans le rapport de présentation du document". Et, plus encore, de



Famille du média : Médias professionnels

Périodicité : Quotidienne

Audience : N.C.

Sujet du média : BTP-Architecture



Edition : 24 janvier 2022 P.36-39

Journalistes : -

Nombre de mots : 632

"renforcer le contrôle de légalité" des PLU pour "faire obstacle aux différentes stratégies de contournement des dispositions légales et réglementaires en matière de densification". A bon entendeur.

