

Famille du média : Médias professionnels

Périodicité : Quotidienne

Audience : N.C.

Sujet du média : BTP-Architecture

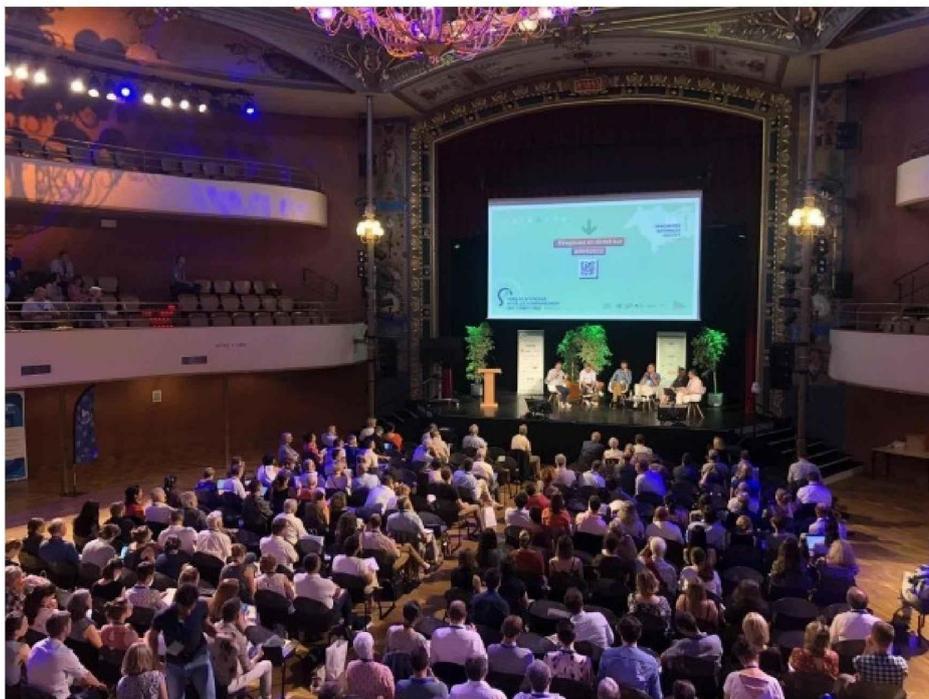


Edition : 05 aout 2022 P.29-34

Journalistes : -

Nombre de mots : 908

Le monde de l'aménagement au défi de l'équation économique du Zéro artificialisation nette



Avec la montée en puissance des impératifs climatique et, en particulier, celui de limiter au maximum l'artificialisation des sols, comment réinventer le modèle économique de l'aménagement ? La question s'est trouvée au cœur des débats des 16e Rencontres nationales des Scot, les 16 et 17 juin, à Besançon. Avec le Zéro artificialisation nette comme horizon instauré par la



loi, le Schéma de cohérence territorial doit opérer sa "révolution", a plaidé le président de la Fédération des Scot, Michel Heinrich.

Plus largement, c'est toute la logique de développement des territoires qui doit être revue, défend Sébastien Maire, président de France Ville durable. *"La logique de développement durable qui irrigue la vision de l'aménagement depuis 20 ans tend à faire croire que l'on peut faire comme avant, en verdissant. C'est totalement faux. La SNBC [Stratégie nationale bas-carbone] impose des choix beaucoup plus radicaux"*.

Les bons exemples existent : Argentan, Saint-Étienne...

Plutôt que cet "oxymore" qu'est la notion de "développement durable", l'expert préfère celle de sobriété, qui implique de *"se développer mais dans le cadre des limites physiques de la planète"*. Et de rappeler que celles-ci sont beaucoup plus larges que la simple problématique des émissions de CO2... Ces limites physiques, il faut les intégrer aux documents de planification, plaide Sébastien Maire. Plusieurs territoires, en avance sur leur temps, ont opéré ce changement. C'est le cas, argumente-il, de la Communauté de communes d'Argentan (Normandie), *"qui a érigé la sobriété comme axe principal de toutes ses politiques : ça fonctionne"*

très bien et c'est facteur d'améliorations". Le Scot Sud-Loire, autour de Saint-Étienne, a même "caractérisé les limites planétaires à l'échelle du territoire" pour en faire le cadre du projet de développement. "Tout est là, disponible", pour transformer en profondeur les manières de programmer l'aménagement, martèle Sébastien Maire.

"Trop d'élus, d'acteurs locaux versent des larmes de crocodiles sur les cœurs de ville dévitalisés mais sont vent debout contre le Zan".

Encore faut-il que les élus soient convaincus de la nécessité d'intégrer ces limites dans les documents d'urbanisme. Une opinion loin d'être unanime, d'après les nombreux intervenants de ces deux jours, même si ceux qui travaillent sur les Scot sont désormais bien au fait de l'enjeu. *"Trop d'élus, d'acteurs locaux versent des larmes de crocodiles sur les cœurs de ville dévitalisés mais sont vent debout contre le Zan. Il y a beaucoup d'hypocrisie, de malhonnêteté intellectuelle",* dénonce Eric Houlley, vice-président de la Région Bourgogne-Franche-Comté en charge notamment de l'aménagement. La sobriété foncière est une *"nécessité, mais il ne faut pas le faire brutalement, aveuglément".* Et pour *"basculer vers un autre modèle de développement, il faut se poser, à chaque fois, la question de l'efficacité de l'artificialisation".*

Parler projet plutôt que parler chiffres, un leitmotiv revenu tout au long des Rencontres nationales des Scot.

à lire aussi

Le nouveau calendrier du Zéro artificialisation nette

Un modèle économique qui "permet des péréquations"

En tant qu'aménageur, François Rieussec, qui préside l'Unam, considère que le besoin de produire du logement neuf, et notamment de la maison individuelle, continuera d'exister. La solution réside, selon lui, dans la planification, car les opérations d'aménagement consomment beaucoup moins de foncier par logement que la construction dans le diffus. De plus, le modèle économique de l'aménagement "*permet de faire des péréquations, de financer les équipements publics par le biais du foncier*", rappelle-t-il. Avec le permis d'aménager, notamment multisites, "*on peut réaménager en cœur de ville, qui est la partie onéreuse, en finançant par une extension urbaine*". Sachant que "*plus on fait des petits projets, moins cela marche*". Le maître-mot, pour François Rieussec, est de négocier en amont, avant même le classement foncier, en s'assurant que le propriétaire ait une compensation acceptable. "*Là, on peut réaliser des*

projets qui répondent aux attentes et qui s'insèrent dans un modèle économique".

Les bailleurs sociaux peuvent palier les faiblesses du privé

Raphaëlle d'Armancourt, de l'Union sociale pour l'habitat (USH), appelle les collectivités à s'appuyer sur les bailleurs sociaux et leur "*capacité à mobiliser leur foncier pour le transformer*". "*Les bailleurs démolissent pour reconstruire sur site ou ailleurs, en produisant deux fois plus, du logement diversifié, en qualité de maître d'ouvrage ou non*". Là où le modèle économique de privé se casse les dents, celui du secteur social est "*solide, avec les moyens d'Action Logement, notamment*". Le Zan oblige à "*revenir à des stratégies foncières publiques, une maîtrise publique du foncier, sinon nous aurons une privatisation de la densification*". "*Les EPF, les Zones d'aménagement différé, il y a des outils. La question du modèle économique c'est 'comment faire que la valeur ne soit pas captée par les intérêts privés'*". Or, selon elle, "*la fiscalité française contribue à cette captation*". L'enjeu pour la collectivité est dès lors de "*trouver le moyen de capter une partie de cette création de valeur*".

Pour une "agence Zan", interlocutrice unique avec des crédits fiscaux fléchés

Jean-Baptiste Blanc, sénateur (LR) du Vaucluse, également invité, considère que la loi Climat et résilience est *"la loi la plus importante pour les territoires depuis les lois de décentralisation"*. Le rapport sénatorial qu'il rendra public le 28 juin sur la remise à plat de la fiscalité locale, partant du constat que celle-ci est *"artificialisante"*, proposera notamment la création d'une "agence Zan", *"un interlocuteur unique pour les territoires"*, qui pourra centraliser la gestion du Fonds friches. Ce fonds devra par ailleurs *"être élargi aux friches autres qu'industrielles (hospitalières, commerciales...)"*, et devra avoir *"des crédits fiscaux fléchés"* : taxe d'aménagement, DMTO, plus-values, carbone... le sénateur garde la question ouverte. Mais il est certain d'une chose : *"il faut financer le Zan !"*