

« Pour lutter contre l’artificialisation des sols, il faut accorder un bonus financier ou fiscal aux opérations vertueuses »

Atteindre l’objectif de « zéro artificialisation nette » des sols nécessite une démarche d’aménagement globale, adaptée aux contextes locaux, estiment les membres du Club Ville Aménagement dans une tribune au « Monde ».

Tribune. Le 20 juin, la convention citoyenne pour le climat a remis ses propositions au président de la République. Plusieurs d’entre elles visent à stopper le processus d’artificialisation des sols et participent de l’objectif de « zéro artificialisation nette » (ZAN) promu par le gouvernement dans le plan biodiversité de juillet 2018. Cet objectif ne peut être que partagé. Il suppose toutefois que tous les acteurs de l’aménagement et de la construction – collectivités, urbanistes, aménageurs, architectes, promoteurs immobiliers et constructeurs –, mais aussi que la société dans son ensemble, changent profondément de logiciel.

Depuis toujours, les villes se sont développées au détriment des espaces naturels et agricoles. Selon les chiffres de l’Agence européenne de l’environnement, la France est le pays européen avec le plus haut niveau d’artificialisation des sols : 47 km² pour 100 000 habitants, contre 41 km² en Allemagne et 29 km² aux Pays-Bas, pourtant plus densément peuplés que l’Hexagone. Cette pratique n’est plus soutenable.

Pour autant, il est indispensable de poursuivre le développement de ces territoires, afin de répondre aux besoins des populations et des entreprises. Dans ces conditions, comment faire ?

Dépasser le primat donné à la maison individuelle

Tout d’abord, l’artificialisation des sols doit pouvoir s’apprécier à différentes échelles, en tenant compte des diversités géographique, économique et sociale des territoires. Il ne peut y avoir de baromètre unique. C’est pourquoi l’objectif ZAN doit contribuer à une ambition plus globale : celle d’une stratégie de développement propre à chaque territoire, fondée sur une vision de long terme, transversale et partenariale, associant habitants, élus, services et opérateurs.

Cette stratégie doit permettre de dépasser le primat donné à la maison individuelle et assumer la construction d’une ville qui conjugue densité, qualité de vie et qualité environnementale. Cependant, il faudra veiller à ce que cet objectif ZAN ne se traduise pas, en particulier dans les zones tendues, par une raréfaction de l’offre de logements, au détriment des classes moyennes ou modestes et des primo-accédants.

Pour cela, il faut inventer des modèles économiques de l’aménagement qui favorisent la transformation de la ville sur elle-même. Aujourd’hui, il est plus complexe, risqué et onéreux de reconstruire la ville sur la ville plutôt que de l’étendre, alors que les lieux propices à la mutation urbaine ne manquent pas : friches industrielles, zones commerciales en entrée de ville, zones d’activité économique vieillissantes, etc. Par ailleurs, les financements publics devront soutenir en priorité les opérations de recyclage urbain, afin que ces dernières

deviennent la règle. Le défi est immense : entre 2006 et 2014, seulement 43 % des surfaces nouvellement construites l'ont été sur des terrains déjà urbanisés.

Il est également essentiel de développer des outils et méthodes d'action locale pour comprendre les dynamiques, identifier les gisements fonciers, assurer leur maîtrise et ensuite les aménager.

Adapter l'objectif selon les territoires

Toute nouvelle action d'aménagement devra mesurer l'artificialisation des sols, réduire son impact et rendre compte des actions afin de suivre, à toutes les échelles territoriales, l'évolution de notre empreinte écologique. Nous, établissements d'aménagement publics et parapublics, formulons cinquante propositions pour porter cette ambition.

Les villes et les territoires sont des espaces « vivants », multifonctionnels et évolutifs. Ils nécessitent une approche systémique : à lui seul, l'objectif ZAN ne peut être l'unique orientation, pas plus que le retour immédiat aux modèles anciens. Il ne permet pas seul de concevoir l'aménagement dans ses dimensions sociales, économiques et environnementales, dont le croisement est source de complexité. Adapter l'objectif selon les territoires et l'énoncer dans une stratégie claire apparaît nécessaire à la mise en œuvre opérationnelle, mais aussi à la compréhension par tous : habitants, élus, services, opérateurs.

Ces orientations sont particulièrement importantes dans le contexte de crise sanitaire sans précédent qui percute la planète, et qui, par le choc qu'elle provoque et l'étendue de ses conséquences économiques et sociales, marquera toute action dans les prochains mois et années.

Une boussole pour la relance

L'enjeu est d'identifier les voies permettant de donner à la relance une nouvelle orientation, celle de la sobriété foncière et de l'aménagement respectueux de notre écosystème. Un tel objectif ne saurait être traité par la seule voie réglementaire. Il faut accorder un bonus financier ou fiscal aux opérations vertueuses. Sans cela, le renchérissement de la production immobilière risque de conduire à une augmentation des prix et au creusement des inégalités.

Les grandes opérations d'aménagement, parce qu'elles sont visibles, sont souvent décriées. Or ce sont elles qui, par les hauts standards de qualité environnementale et résidentielle qu'elles assurent, permettent d'aller plus loin et de faire mieux en termes de qualité de la vie urbaine, de qualité environnementale et de participation du public.

Par opposition à l'urbanisation diffuse, majoritairement responsable de l'artificialisation des sols, un aménagement voulu, pensé et piloté est la meilleure façon d'intégrer dans une stratégie territoriale l'ensemble des objectifs de notre société en matière de développement urbain, et en premier lieu celui du « zéro artificialisation nette ».

Les principaux signataires de la tribune, tous membres du Club Ville Aménagement sont :

Laurent GIROMETTI, Directeur général - EpaMarne – EpaFrance
Stephan MUZIKA, Directeur général - Citivia
Alain GARES, Consultant, ex Directeur général d'Europolia
Damien ROBERT, Directeur général délégué - Grand Paris Aménagement
Anne FRAISSE, Directrice adjointe - Europolia
Pauline PISTRE, Chargée d'opération géomatique - EPA Nice EcoVallée

Les membres du groupe de travail

Sarah BELLIER, Directrice générale adjointe - EPA Nice EcoVallée
François BERTRAND, Directeur général adjoint - EPF Ile de France
Olivier BESSIN, Directeur général LAD-SELA et LAD-SPL
Bernard BLETON, Directeur général délégué - SEDIA
Pierre BOUSQUET, Directeur de la valorisation foncière – VALGO
Sylvain BRILLET, Directeur général - EPF Nouvelle Aquitaine
Antoine CARON, Directeur administratif et financier - Brest BMA
Sophie CARRE, responsable du programme BAUM – PUCA
Monique CASON, Directrice de l'Aménagement et de la Stratégie Territoriale - EPA Nice EcoVallée
Aurélien CHATELLIER, Responsable d'opérations d'aménagement - Territoires-Rennes
Aurélia COLLIEX, Directeur au Développement – Vinci Immobilier
Denis COURTOT, Directeur de l'aménagement et du développement - Epamsa
Claire-Anne DAVID-LECOURT, Responsable territorial Economie Mixte - Département Cohésion sociale et territoriale Direction de l'Investissement – Banque des Territoires
Aude DEBREIL, Directrice générale - EPA Sénart
Jean FREBAULT, Conseil de développement du Grand Lyon, membre honoraire du Club Ville Aménagement
Annaïc GODEL, Directrice d'Etudes - Agence d'urbanisme de la région de Saint-Nazaire
Philippe GRALL, chef de projet « foncier privé » – Ministère délégué à la Ville et au Logement
Philippe GRAND, Membre associé du CGEDD (section HCSDT)
Jean Pascal HEBRARD, Directeur Etudes prospectives, Veille opérationnelle, Innovation territoriale LAD-GIE
Nicolas LAVENU, Responsable de secteur – SERM
Hervé MONCEL, Directeur de l'aménagement – SEDIA
Sébastien NERVA, Responsable innovation - EpaMarne – EpaFrance
Sébastien PATHERON, Directeur adjoint, Direction de l'Aménagement, de la Construction et du Renouvellement Urbain - Directeur opérationnel, Direction du Renouvellement Urbain-SERM
Antoine PRENANT, Directeur de projets coordonnateur des projets 78 - EPA Paris-Saclay
Camille ROCCASERRA, chargée de mission - Fédération des EPL
Olivier SASSI, Directeur général - EPA Nice EcoVallée
Marine TENOUX, Responsable Stratégie et Innovation - EpaMarne – EpaFrance

Ce groupe de travail a été accompagné par Dominique RENAUDET, président fondateur du cabinet NEOCLIDE, pour l'animation des échanges et la coordination de la production du

manifeste, ainsi que par Philippe CLERGEAU - Professeur en écologie au Muséum National d'Histoire Naturelle, Expert biodiversité.