



« Vers une aire métropolitaine
Lyon-Saint-Étienne plus **sobre en foncier** :
croiser les stratégies, partager les enjeux
d'aménagement et agir ensemble »

Actes du Séminaire du 25 mai 2022

Décembre 2022

Sommaire

1

Introduction

7

2

L'objectif zan : changement de focale, de modèles,
de modes de faire

14

3

Coopérer et agir ensemble dans...

22

4

Conclusion

40

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne, un laboratoire d'expérimentation pour une trajectoire ZAN adaptée aux réalités territoriales

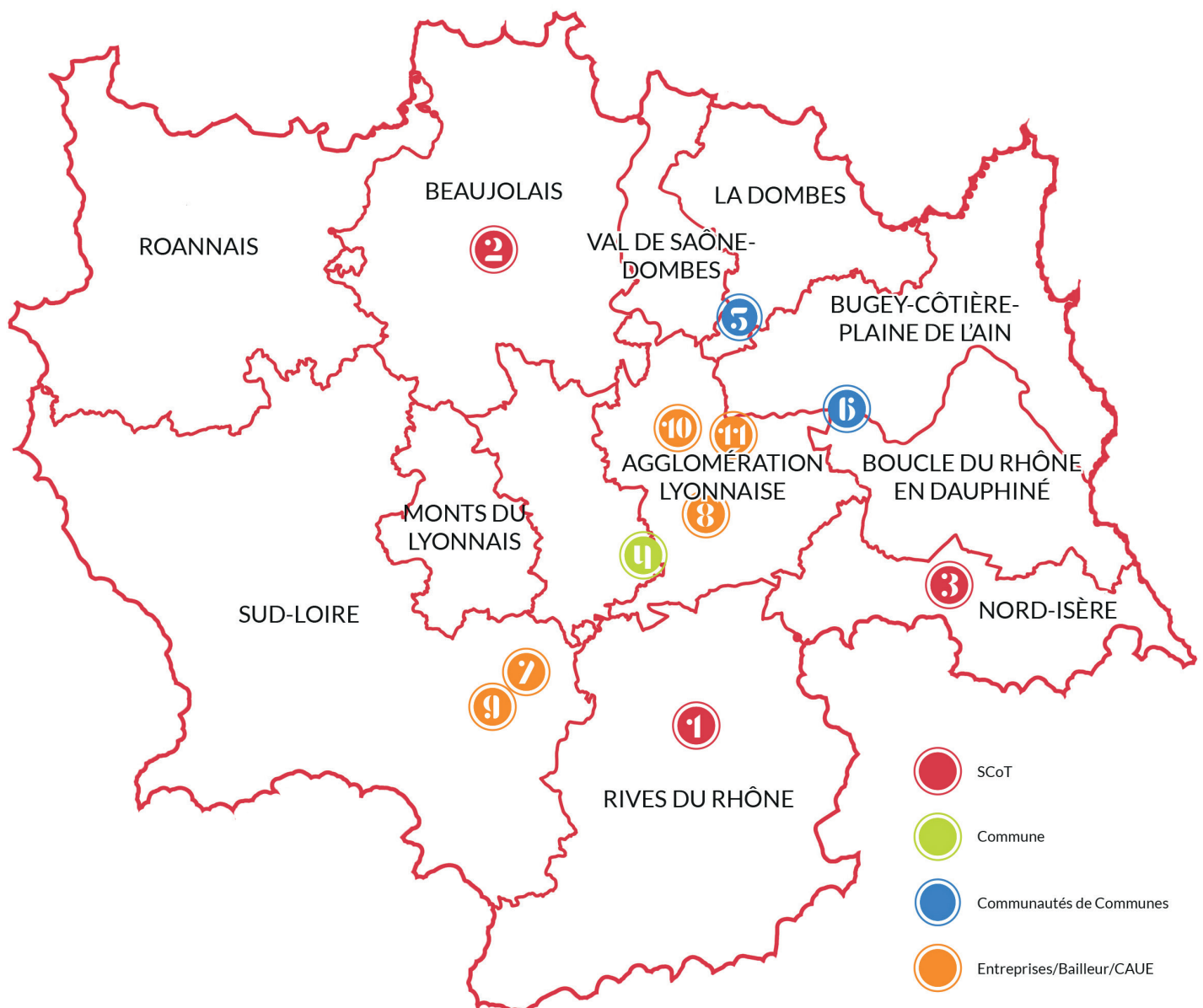
L'AMELYSE se caractérise par un espace multipolaire organisé autour de systèmes urbains différenciés. L'intensité des échanges, les interdépendances entre les bassins de vie et les pôles d'emplois, et les complémentarités territoriales fortes font exister au quotidien cet espace métropolitain.

Elle connaît une attractivité démographique très forte qui entraîne une importante production de logements, un phénomène de verticalisation et de concentration des activités et des habitants, une concurrence foncière et immobilière, et des transformations sociologiques importantes.

Les territoires qui la composent n'évoluent pas tous à la même vitesse. De fortes disparités sociales et territoriales s'observent et tendent à s'accroître, notamment du fait d'un contexte d'évolution des prix difficilement maîtrisable et d'une périurbanisation qui s'accroît au détriment des plus modestes.

Elle constitue ainsi une échelle pertinente pour prendre en compte la diversité des territoires et expérimenter l'adaptation de la trajectoire ZAN aux réalités territoriales, pour « réussir le pari de mieux vivre ensemble dans une aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne plus équilibrée, agréable et vivable pour tout le monde, dans tous les territoires ».

Présentation des intervenants



1 SCoT Rives du Rhône :

Bénéficiant d'une localisation stratégique au sud de la Métropole de Lyon, le territoire du SCoT, qui rassemble 153 communes et 7 EPCI, est organisé autour de 3 pôles urbains attractifs et accessibles : l'agglomération viennoise, l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon et l'agglomération Annonéenne. Outre une agriculture variée et dynamique et des espaces et paysages remarquables, le territoire des Rives du Rhône bénéficie d'un tissu économique dense, y compris dans les secteurs ruraux et les polarités villageoises.

Intervenant : Philippe DELAPLACETTE, Président du SCoT des Rives du Rhône

2 SCoT Beaujolais :

Le Scot du Beaujolais réunit quatre intercommunalités et 116 communes. Localisé aux portes de la métropole lyonnaise, le territoire présente des enjeux territoriaux contrastés. Il connaît une attractivité résidentielle et une forte pression foncière, notamment sur la partie Est, celle du Val de Saône ; tandis que l'Ouest rhodanien connaît, lui, une croissance beaucoup plus modérée, et est confronté à des enjeux de revitalisation des centres-bourgs. La raréfaction du foncier disponible, que ce soit pour l'accueil de nouveaux habitants ou pour l'accueil de nouvelles zones d'activités, pousse le syndicat mixte du SCoT à réinterroger son modèle de développement. A travers la révision engagée du projet de territoire, trois principales orientations se dégagent : un développement maîtrisé, un développement équilibré et un développement exigeant.

Intervenant : Pascal RONZIERE, Président du SCoT Beaujolais

3 SCoT Nord Isère :

Situé entre les trois agglomérations de Lyon, Grenoble et Chambéry, et bénéficiant d'un réseau d'infrastructures de déplacements performant, le territoire du Nord-Isère qui rassemble 68 communes et 3 EPCI, constitue un espace très attractif. Soumis à une forte pression urbaine, un certain nombre de communes du territoire sont confrontées à la raréfaction du foncier constructible et connaissent un phénomène de densification, avec le développement notamment de l'intervention des opérateurs qui parfois précède les politiques publiques et altère le fonctionnement urbain. Cette « vallée urbaine » rassemble également des enjeux de maintien de l'agriculture, du cadre de vie, de protection et de restauration des espaces de biodiversité.

Intervenant(e)s : Marguerite BACCAM et Christophe LAVILLE, vice-présidente et vice-président du SCoT Nord-Isère

4 Commune de Taluyers :

Commune de l'Ouest lyonnais localisée à 18km de la place Bellecour de Lyon, la commune de Taluyers s'inscrit dans un territoire attractif. En l'espace de 20 ans, la population de la commune a cru de 70%, passant de 1800 à 2600 habitants.

Intervenant : Pascal OUTREBON, Maire de Taluyers

5 Communauté de Communes de la Dombes :

Comprenant 36 communes, la Dombes constitue un territoire à dominante rurale doté d'un écosystème très riche et d'une identité singulière, marquée notamment par la présence d'un vaste maillage d'étangs façonnés par l'homme. Compte tenu de sa proximité avec la Métropole lyonnaise et les grandes agglomérations voisines, le territoire de la Dombes est soumis à une forte pression démographique et foncière et est confronté à des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels.

Intervenant : Ludovic LOREAU, Maire de St André de Corcy

6 Communauté de Communes de la Côtière Montluel :

La communauté de communes de la Côtière à Montluel regroupe 9 communes et compte 24 000 habitants. Bénéficiant d'une localisation privilégiée, à proximité de l'aéroport Saint-Exupéry et au croisement autoroutier A42-A432, ce territoire encore rural connaît une croissance démographique significative et une attractivité économique certaine.

Intervenant : Philippe GUILLOT VIGNOT, Président de la Communauté de Communes de la Côtière Montluel

7 SPL Cap Métropole :

Intervenant sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, Cap Métropole fournit aux collectivités une assistance à la préparation et la mise en œuvre opérationnelle des projets de construction, d'aménagement, de gestion de patrimoine et de renouvellement urbain. Son action dans le champ du renouvellement urbain s'est beaucoup développée pour accompagner la requalification et la revitalisation des centres-villes et quartiers d'habitat ancien sur le territoire de Saint-Etienne Métropole et tend vers une représentation de plus de la moitié de son chiffre d'affaires.

Intervenant : Joseph PERRETON, Directeur Général de la SPL Cap Métropole

8 SERL :

Société d'Economie Mixte spécialisée dans l'aménagement urbain et le renouvellement urbain de quartiers de ville, la construction, le développement économique, l'ingénierie foncière, la SERL intervient sur l'ensemble de la grande région économique de Lyon. Les opérations qu'elle conduit sont pour plus de 50% d'entre elles en reconstruction.

Intervenant : Vincent MALFERE, Directeur du Groupe SERL

9 Habitat et Métropole :

Habitat et métropole est le premier opérateur de l'habitat de la métropole stéphanoise. Son rôle de gestionnaire d'un patrimoine immobilier de près de 18 000 logements répartis sur 30 communes le place en prise directe et quotidienne avec les problématiques écologiques, économiques et sociales qui traversent l'habitat. En cela, Habitat et métropole est aux côtés des collectivités un acteur de la réhabilitation et du renouvellement de la ville particulièrement attaché à la question de l'usage.

Intervenante : Marie-Laure VUITTENEZ, Directrice Générale d'Habitat et métropole

10 Groupe Créquy :

Le groupe Créquy est spécialisé dans la réhabilitation dans l'immobilier ancien. Son intervention s'attache à prendre comme point de départ le bâtiment ancien, son identité et ses caractéristiques, et mobilise des compétences larges au sein du groupe depuis la levée de fond jusqu'à l'expérimentation de solutions techniques et l'intervention d'associations pour valoriser les quartiers et logements réhabilités.

Intervenant : Hervé TILLIER, Directeur Général du Groupe Créquy

11 CAUE Rhône Métropole :

Créés par la loi sur l'architecture de 1977, les CAUE ont pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans les territoires. Ils sont à la fois des acteurs de l'action culturelle et de la sensibilisation, et des acteurs de la mise en œuvre. Intervenant à toutes les échelles, de la parcelle au grand territoire, ils sont investis d'une mission d'intérêt public et engagés dans les enjeux actuels tels que la maîtrise de la consommation foncière, la démocratisation de l'architecture, la gestion des ressources naturelles ou les économies d'énergie.

Intervenant : Sébastien SPERTO, Directeur du CAUE Rhône Métropole

Epora

L'Epora (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) accompagne les collectivités locales dans leurs mutations urbaines et économiques en développant des solutions foncières nécessaires à leurs projets d'aménagement. En tant qu'établissement public foncier, il contribue à la lutte contre l'étalement urbain en fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'Homme (source PPI Epora).

Intervenante : Florence HILAIRE, Directrice de l'Epora

Les agences d'urbanisme de l'AMELYSE

Acteurs privilégiés pour accompagner les élus dans l'aménagement de leur territoire et tiers de confiance entre leurs adhérents, les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne constituent une ingénierie au service des territoires de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne. Elles collaborent et apportent leurs expertises pour servir la construction métropolitaine. En réponse aux sollicitations des élus et des partenaires, elles accompagnent les territoires dans la compréhension de la loi Climat et Résilience, et la mise en œuvre du ZAN à travers notamment le déploiement d'observations et de méthodologies exploratoires, mais aussi l'identification des outils et des leviers favorables à la sobriété foncière.

Intervenant : Ludovic MEYER, Directeur adjoint de l'agence d'urbanisme de la Région stéphanoise

Propos introductifs et conclusifs

Béatrice VESSILLER

Présidente de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et Présidente déléguée du SCoT de l'agglomération Lyonnaise

Jean-Pierre BERGER

Président de l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise et du conseil d'administration d'Habitat & Métropole

Hervé REYNAUD

Maire de Saint-Chamond et Président de l'Epora

Avec les interviews vidéos de :

Béatrice Élise REGNIER

Représentante de l'Etat, Directrice de la DDT42

Hélène PESKINE

Secrétaire permanente du PUCA

Magalie REGHEZZA ZITT

Codirectrice du Centre de formation sur l'environnement et la société de l'ENS

Eric CHARMES

Enseignant-chercheur Laboratoire EVS-RIVES / ENTPE

Bertrand VIGNAL

Architecte-paysagiste de l'agence BASE

1

Introduction

Hervé Reynaud



Novaciéries, un site emblématique de l'action en matière de sobriété foncière

Introduction politique

Cette matinée de séminaire nous réunit à l'échelle de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne sur des sujets et des enjeux aussi majeurs, dans ce cinéma qui symbolise la transformation du site de Novaciéries. Ce site correspondait en effet à l'entreprise Giat Industries qui a fermé en 2005. Il a été entièrement reconstruit sur 40 hectares.

La dimension économique de ce projet est forte avec la halle « hall in one », réhabilitée pour héberger un certain nombre de services, et une augmentation de 300 à 1300 emplois sur la plateforme industrielle. Le projet intègre également un parc urbain créé sur plus de cinq hectares. Cette démarche s'est déroulée sous l'impulsion et l'aide de la métropole puisque le site de Novaciéries est un site d'intérêt métropolitain sur la métropole stéphanoise.

Ce site préfigure les enjeux et les problématiques de ce séminaire. La loi dite " Climat et Résilience " va en effet poser un certain nombre de défis aux collectivités locales. Il s'agira de rebâtir la ville sur elle-même, un enjeu fort pour nous puisqu'il va falloir réduire par deux la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici dix ans. Il s'agira donc d'optimiser l'utilisation du foncier en densifiant, tout en conservant un cadre de vie attractif et qualitatif acceptable pour nos populations. Pour présider également la Fédération des maires de la Loire, je sais qu'il s'agit également d'un enjeu fort pour

l'ensemble de nos communes et leur développement. Comme à Novaciéries, il va falloir reconquérir des tissus urbains, un certain nombre de friches et de tènements fonciers. Le territoire de Saint-Étienne Métropole et la ville de Saint-Chamond disposent d'une grande expérience en matière de recyclage foncier.

Face à la mise en tension croissante du foncier, un devoir d'innovation et de coopération

La trajectoire de sobriété foncière inscrite dans la loi va faire du foncier une ressource de plus en plus rare, alors même que cette rareté foncière est déjà perçue par les collectivités de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne. Cette situation suscite un certain nombre d'inquiétudes, notamment en secteur rural, mais également en secteur urbain.

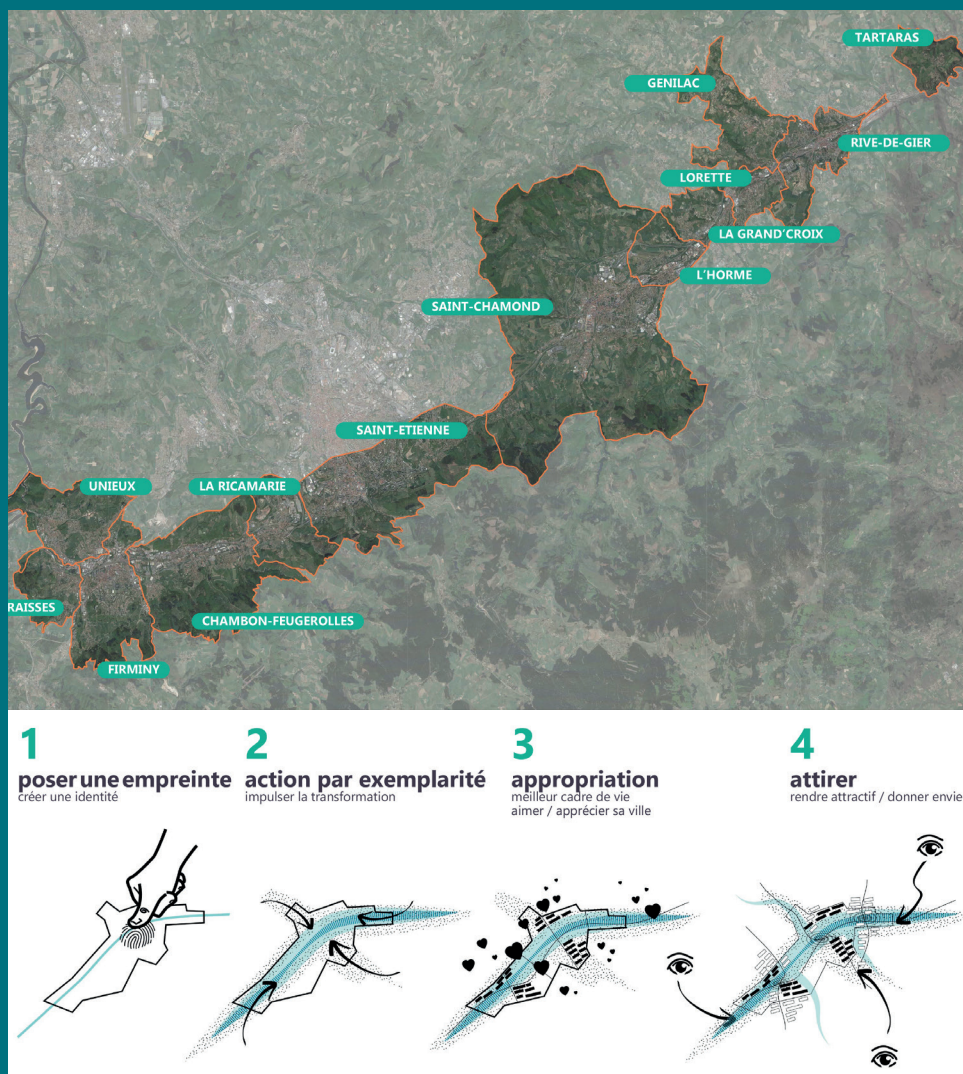
Depuis plusieurs années déjà, les élus génèrent moins d'extensions urbaines, ces dernières étant de moins en moins nombreuses à être autorisées. Les dents creuses qui s'urbanisent sont de moins en moins nombreuses. Ce sont là les conséquences d'un certain nombre de lois successives. Pour faire face à cette raréfaction du foncier qui inquiète les élus, il y a un devoir d'innover, d'inventer des stratégies foncières publiques innovantes pour participer au développement de nos communes, tant au niveau de la planification que des actions concrètes en matière de maîtrise publique et d'urbanisme opérationnel.

Il faut souligner que ce séminaire n'est pas simplement placé sous le signe de la prescription de la contrainte, mais bien de l'enjeu d'imaginer ensemble la manière de surmonter ces aspects législatifs qui sont extrêmement forts. Je pense qu'on peut le surmonter, notamment en coopérant ensemble à différentes échelles de réflexion, et notamment à travers l'échelle de l'aire

métropolitaine Lyon Saint-Etienne. Ces démarches partenariales sont d'ores et déjà visibles sur un certain nombre de projets, et en particulier ceux qui intègrent une réflexion à partir de scénarios d'aménagement. Le PPA (Projet Partenarial d'Aménagement) Gier - Ondaine - sud de Saint-Etienne, à l'échelle de treize communes, est, à ce titre, symbolique.

Le PPA GOSE (Projet Partenarial d'Aménagement) Gier - Ondaine - Saint-Etienne fait l'objet d'un contrat co-signé le 27 avril 2020 par L'Etat, Saint-Etienne Métropole, le Pôle Métropolitain, l'Etablissement Public Foncier EPORA et la Banque des territoires est ambitieux. Il regroupe 13 communes et forme un continuum urbain qui représente 50% de la population de la Métropole de Saint-Etienne soit 202 000 habitants.

La vocation du projet d'aménagement est double : réaliser des opérations d'aménagement d'envergure pour impulser de nouvelles dynamiques territoriales mais aussi de dynamiser les politiques publiques autour d'enjeux et d'objectifs partagés.



© epures

Le site de Novaciéries, qui occupe 45 ha à l'articulation entre l'actuel centre-ville de Saint Chamond et le quartier historique des anciennes Aciéries de la Marine, constitue un projet ambitieux de requalification urbaine porté par Saint Etienne Métropole et la commune de Saint-Chamond, et faisant l'objet d'une concession d'aménagement auprès de la SPL Cap Métropole.

L'objectif est de faire muter ce site industriel spécialisé dans la forge et le traitement de l'acier pour l'armement en un quartier mixte et durable ouvert sur la ville.

Le quartier intègre aujourd'hui de l'habitat, des activités économiques, un pôle de loisirs, des aménagements urbains avec de larges espaces verts, ainsi que l'Institut de formation en soins infirmiers. Il a été réaménagé en préservant un riche patrimoine industriel.



Cinéma Véo Grand Lumière à Novaciéries (Hall in one)
© epures



© epures



Plan guide Novaciéries daté de 2018 © Saint-Etienne Métropole

La reconversion des friches, un levier qui nécessite la mobilisation de financements

A travers les différentes méthodes que nous développons et le savoir-faire dont nous bénéficions déjà à travers EPORA et bien d'autres organismes qui sont présents ce matin, nous cherchons évidemment également à reconvertir les friches. Ainsi, nous ne sommes pas simplement dans la création d'une urbanisation galopante, mais dans l'attribution de nouvelles destinations à ces ténements, et notamment de renaturation. Il s'agit de projets d'aménagement qui sont mieux pensés pour limiter l'artificialisation et intégrer la biodiversité.

Il faut également trouver des solutions de financement puisque ces projets de mutation des friches qui font intervenir EPORA sont généralement longs, complexes et relativement coûteux. En tant que Président d'EPORA, je veille à ce que cette expertise de plus de 20 ans en matière d'intervention sur des fonciers complexes soit au plus près des collectivités et à leur écoute. Cela s'est traduit dans le programme pluriannuel d'intervention qui a été voté en mars 2021.

Pour conclure, nous allons devoir répondre à de nombreux défis en travaillant collectivement, en ayant une hauteur de vue pour non pas simplement se contraindre, mais également essayer de trouver des solutions de sobriété foncière qui permettent de développer nos collectivités. Mais quels fonciers seront les supports du développement économique et résidentiel de nos territoires ? Comment les mobiliser alors qu'ils sont encombrés de constructions polluées et insérées dans un environnement urbain existant ? Comment financer le foncier sans élever le prix des logements ? Comment financer les compensations et l'artificialisation, notamment en faisant en sorte que ces friches trouvent de nouvelles destinations ? Et comment construire pour être sobre en foncier, mais sans altérer l'attractivité de nos territoires ?

Béatrice Vessiller



Une loi sur la sobriété foncière pour répondre aux enjeux environnementaux

Tout d'abord, ce lieu à Saint-Chamond symbolise bien en effet ce qui est devant nous en matière d'enjeux de l'aménagement concernant la fabrique de la ville de demain. Vous avez d'ores et déjà posé le débat de cette matinée avec pertinence, et je partage pleinement vos propos. Je vais essayer pour ma part de le dire autrement et de reposer le débat de la sobriété foncière au regard de l'ensemble des enjeux environnementaux.

Il faut rappeler à ce titre que c'est la loi Climat et Résilience qui nous impose cette « zéro artificialisation ». Il faut replacer nos projets de territoire et nos Scot à l'aune de l'ensemble des enjeux du réchauffement climatique, de la perte de la biodiversité, de l'alerte sur la ressource en eau, de la résilience

alimentaire et des questions sociales ainsi que de pouvoir d'achat. C'est tout cela qui est devant nous. Se loger à prix abordable, pouvoir se déplacer dans un contexte où les prix de l'énergie augmentent... Ce n'est pas uniquement une question de prime aux carburants, c'est bien une question de vision et d'organisation de notre territoire.

Une trajectoire amorcée sur l'analyse et la nécessité d'aller plus loin

Je pense qu'il est très important de se placer à l'échelle de cette aire métropolitaine Lyon - Saint-Étienne pour partager ces enjeux, parce que nos destins sont liés. La question de la production de logement abordable dans tous les territoires, de la mobilité décarbonée, de la ville du quart d'heure, des quartiers respirables à l'échelle de la proximité... C'est évidemment un propos qu'on avait déjà. Ce n'est pas nouveau qu'il faille refaire la ville sur la ville, on l'a tous inscrit dans nos Scot ainsi que dans notre chapitre commun de l'interSCoT qui prévoit de renforcer les polarités et de faire du renouvellement urbain. Et on l'a fait ! La preuve, nous avons ici l'exemple de Novaciéries à Saint-Chamond.

Initié en 2003, l'Inter-Scot constitue une démarche de coopération entre 12 syndicats mixtes porteurs de Schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Étienne.

A travers le **Chapitre commun**, les 12 Scot de l'AMELYSE s'accordent sur une vision partagée de l'évolution de ce territoire de 13 000 km² et 3,36 millions d'habitants et définissent ensemble les grands principes d'aménagement communs.

La spécificité du « modèle de croissance de l'aire métropolitaine lyonnaise » s'appuie sur les principes suivants :

- une organisation multipolaire visant à concentrer la croissance dans des pôles, existants ou en devenir, bien dotés en équipements et en services pour enrayer le développement en tâche d'huile,
- une connexion efficace aux transports collectifs, une complémentarité du développement économique,
- la valorisation des espaces naturels et agricoles.



Cependant, on ne l'a pas fait suffisamment à l'aune de ces enjeux prégnants, et qui le sont encore plus aujourd'hui qu'il y a dix ou quinze ans. En effet, nous avons tous consommé des terres agricoles, des espaces naturels, des espaces boisés. Ce qui nous est demandé, c'est de faire mieux, pour toutes les raisons que j'ai évoquées en introduction. C'est bien dommage de dire qu'il a fallu une loi pour nous contraindre à plus de sobriété foncière. On est spécialiste en France de la création de lois et ce n'est pas le tout d'en avoir. Si ensuite il ne se passe rien et que l'on n'applique pas la loi, on n'a rien gagné. Il faut surtout que l'on fasse autrement pour nos concitoyens et pour continuer à vivre dans des territoires vivables, agréables, respirables, avec une grande qualité de vie.

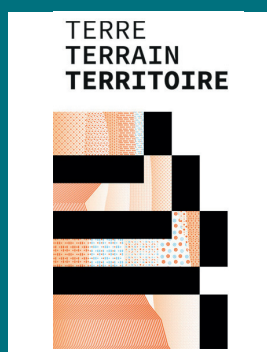
Eau, sol, biodiversité, climat : des défis à relever collectivement pour des territoires vivables

Ainsi, il me semble qu'il faut changer nos approches sur cette question de la sobriété foncière. La question de la ressource en eau est au moins aussi importante. On est le 25 mai, il fait chaud, on est en alerte sécheresse dans un certain nombre de départements. C'est vraiment une préoccupation très importante que de préserver la ressource en eau. Cette question s'articule bien avec la sobriété foncière, mais pas seulement. La ville perméable dans tous nos tissus urbanisés est vraiment un enjeu tout à fait important. Dans la métropole de Lyon, on a un contrat avec l'agence de l'eau pour desimpermeabiliser 400 hectares. C'est plus ambitieux que l'objectif de 110 hectares à desimpermeabiliser prévu dans le précédent contrat, mais cela ne suffira pas. Ce n'est pas assez ambitieux à l'aune de la protection de la ressource en eau.

Concernant la ressource sol, je vous invite, si vous ne l'avez pas encore vue, à aller voir l'exposition du CAUE «Terre, Terrain, Territoire», qui nous explique que plus le sol a une richesse écologique forte, plus il a une valeur économique faible. C'est le paradoxe

Le CAUE Rhône Métropole a accueilli entre février et mai 2022 l'exposition « **Terre, Terrain, Territoire** » conçue par l'agence ANMA pour partager une lecture inédite des sols, matière première de l'aménagement, en explorant leurs valeurs écologiques (la terre comme sol) et économiques (le terrain comme foncier).

Par une scénographie didactique et immersive, l'exposition met en rapport les valeurs écologiques de la Terre avec les valeurs économiques des terrains. Pour comprendre comment se forment les prix, en particulier le prix des logements, l'exposition interroge ce que vaut un terrain urbain, ou une terre agricole. Elle permet ainsi de partager des clefs de compréhension de la fabrique de la ville à travers le prisme du sol.



© CAUE



Périmètre du PPA et grands principes de la démarche

de notre de notre système fiscal et financier, où les terrains les moins chers sont ceux qui ont la plus grande valeur écosystémique d'absorption de carbone, de fertilité, etc. Il va donc falloir effectivement se réinterroger, y compris sur cette question de la valeur des sols, y compris fiscale.

Je dis également deux mots de la biodiversité parce que cette question est également liée à la propriété foncière. On a perdu 30 à 40% des oiseaux, des insectes. C'est lié à notre urbanisation, à nos pratiques agricoles. Il faut donc faire autrement.

Enfin, la question de l'adaptation au réchauffement climatique ne se réduit pas à végétaliser un peu et à avoir des espaces de nature à proximité. C'est réellement à l'échelle d'un grand territoire qu'il faut s'interroger sur les grandes couronnes vertes, sur l'interpénétration des zones naturelles dans les zones urbaines pour abaisser la température à l'échelle de ce qui nous attend. Certaines études font état à Lyon en 2050 d'un climat approchant celui de Madrid et celui d'Alger en 2100. Le sujet, ce n'est pas seulement les ménages qui

ont les moyens d'aller se mettre au vert ou au frais à la campagne quand il fera 40 à 45 degrés dans les îlots de chaleur urbains. Il est souhaitable que tout le monde ait accès à des territoires et des quartiers vivables et adaptés.

Cette évocation des enjeux eau et sol, de l'érosion de la biodiversité et des nouvelles températures qui nous attendent, ce n'est pas pour plomber l'ambiance, mais pour prendre la mesure du défi énorme et de la nécessité de collaborer pour imaginer notre futur désirable autrement. La matinée que vous nous avez concoctée, et dont je remercie à mon tour les organisateurs et les intervenants, va nous aider à réfléchir et nous éclairer sur comment y arriver. Le challenge en effet, ce n'est pas "pourquoi on va y arriver" - Je pense que maintenant on est tous convaincus - mais "comment on va faire" pour relever tous ces défis, qui sont en même temps formidables pour réussir le pari de mieux vivre ensemble dans une aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne plus équilibrée, agréable et vivable pour tout le monde, dans tous les territoires.

Jean-Pierre Berger



Trois dimensions pour questionner la mise en œuvre de la sobriété foncière

De mon côté, je vais quitter la philosophie et je vais quitter les enjeux pour "se remettre dans la glaise" et parler surtout de la mise en œuvre. En effet, ce qui nous inquiète, ce qui nous interroge, c'est la mise en œuvre de tout cela. A ce titre, j'ai identifié trois dimensions à questionner :

- Premièrement, **les périmètres** : De quels périmètres on va parler ? En effet, à un certain moment, il va falloir faire les comptes. On les a déjà faits depuis pas mal de temps, mais il va bien falloir s'y mettre.
- Ensuite, **les outils** : Quels vont être nos outils de mesure ? Vont-ils être partagés avec ceux de l'Etat, avec ceux des autres territoires ?
- Enfin, la troisième dimension qui me paraît presque la plus importante : **les trajectoires**. Quelles trajectoires ? On a tous le même objectif, soit l'atteinte du zéro artificialisation en 2050 et une réduction du rythme d'artificialisation tous les dix ans. Mais comment on y va ? Est-ce que c'est simplement mathématique ou est ce qu'on a tous la capacité, territoire par territoire, périmètre par périmètre, de fixer nous-mêmes une trajectoire, bien entendu différente en fonction des enjeux de chacun ?

Des périmètres de mise en œuvre à adapter à la diversité des territoires

Concernant la première dimension, nous avons les périmètres institutionnels que l'on connaît tous et que l'on utilise tous depuis déjà de longues années que sont les PLU, les SCoT et les SRADDET. Et puis on a d'autres périmètres qui nous intéressent dans le cadre de la mise en œuvre, ce sont les périmètres d'action. A quels territoires vont-ils correspondre ? Est-ce que l'on va faire des calculs à l'échelle de l'Inter-Scot ? Faut-il prendre un périmètre plus gros, plus petit ? Comment on fait pour y aller ?

On a en effet une grosse diversité de territoires et de situations au sein de l'Amelyse. La reconstruction de la ville sur la ville a été évoquée, le principe est plus simple et plus facile à mettre en œuvre en zone urbaine qu'en zone rurale. Sur nos territoires - je pense à tout le fond de vallée dont Hervé Reynaud parlait tout à l'heure dans le cadre du PPA - nous avons beaucoup de friches. On peut nous dire que pour mettre en œuvre la sobriété foncière, il suffit de démolir les friches. Le problème, c'est qu'il faut de l'argent pour cela. Et on sait tous ce que coûte la démolition, ce que coûte la dépollution. C'est un vrai sujet.

Je crois qu'il faudra aborder la différence entre les territoires, la différence entre les zones urbaines rurales et les zones urbaines. Sur les zones urbaines, qui a de la vacance, quelle quantité de vacance ? Quelles friches ? Et puis comment végétaliser ? Comment réinventer une nouvelle végétalisation, notamment dans l'urbain ? Tout cela, il va falloir qu'on l'analyse et qu'on y travaille dans le cadre de cette mise en œuvre. Il s'agira de partager les méthodes, sans quoi on n'y arrivera pas.

Des outils à mutualiser et des trajectoires à établir

Il est nécessaire que les outils soient partagés par les acteurs. On a parlé d'EPORA, on a également les agences d'urbanisme, et les SPL (Sociétés Publiques Locales) dans les métropoles. Chacun a ses outils, qu'il va falloir mutualiser et rendre compatibles les uns avec les autres. Avec les services de l'Etat, que je remercie aujourd'hui d'être si nombreux, on a déjà partagé une partie de nos outils. Je pense au MOS (Mode d'Occupation du Sol) que nous avons mis en place dans nos quatre agences d'urbanisme, et que l'on utilise déjà depuis plusieurs années. Il va falloir qu'on regarde avec les services de l'Etat si on peut le rendre compatible avec les outils qu'on nous demande par ailleurs. Il s'agit là d'un vrai sujet, car si on ne parle pas des mêmes outils, on n'aura pas les mêmes chiffres.

Enfin, concernant les trajectoires, on sait que l'on va tous au même endroit, c'est à dire à « zéro » en 2050. Lors de la première réunion des présidents de SCoT, certains ont tout de suite fait valoir qu'ils étaient désavantagés car beaucoup plus vertueux que les autres par le passé, en mettant en avant le fait qu'ils avaient déjà économisé tant d'hectares sur leur territoire. Si on commence comme ça, à mon avis, on n'est pas près d'y arriver, on n'est pas près de s'en sortir.

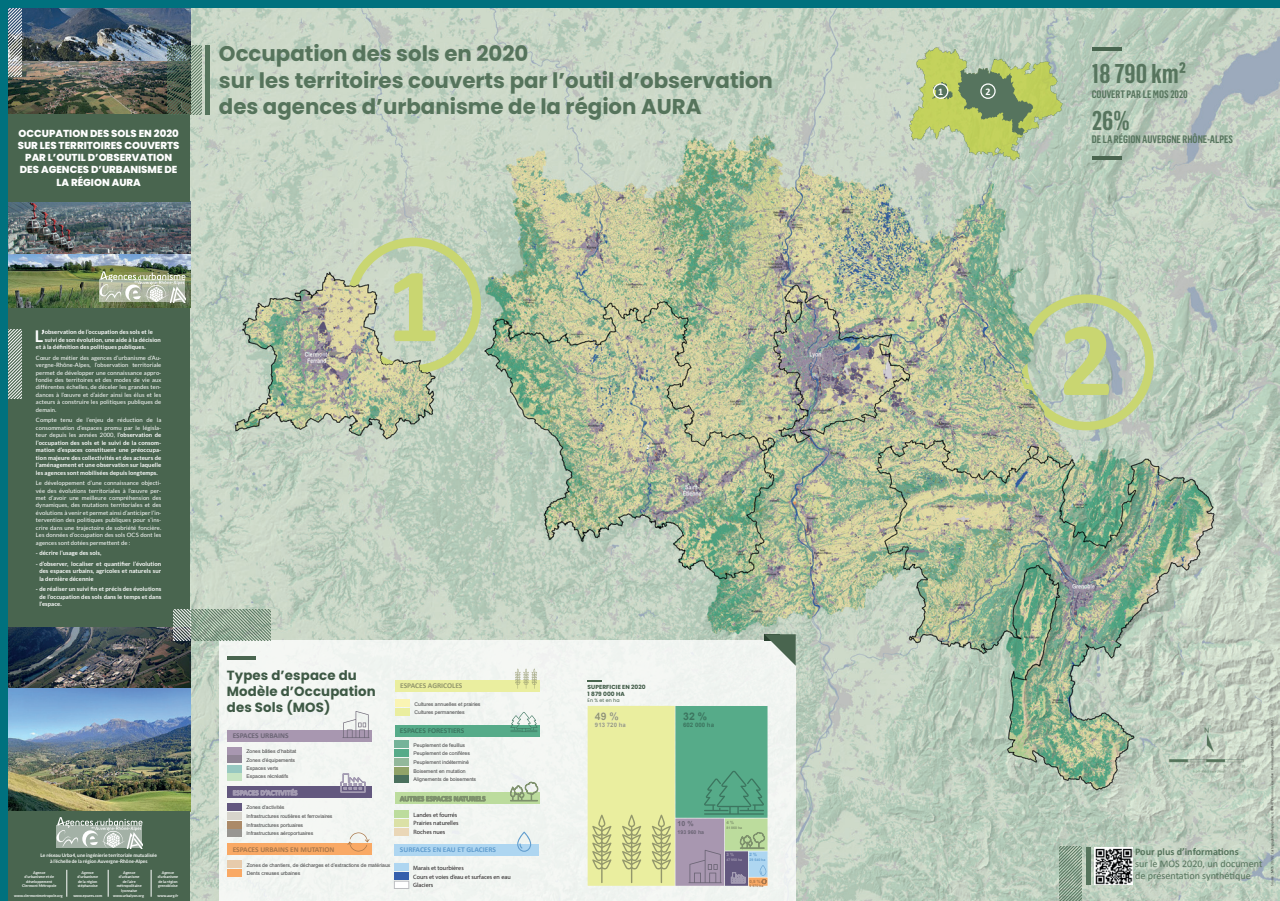
Il faut bien se mettre dans la tête qu'on a tous le même objectif, mais tous des trajectoires qui devront être différentes pour y arriver. Et ce qui serait bien, c'est que ces trajectoires, ce soit nous qui puissions les fixer, qu'elles soient issues de notre volonté plutôt que d'une règle rigide comme cela semble se dessiner aujourd'hui. Pour résumer, la mise en œuvre de la sobriété foncière repose sur trois dimensions majeures : les outils que l'on mutualise, les périmètres que l'on décidera, et les trajectoires que l'on proposera.

Le mos 2020, outil d'observation

Les agences d'urbanisme d'Auvergne-Rhône-Alpes sont dotées, depuis le début des années 2000, d'un outil performant d'analyse de l'occupation des sols sur leurs territoires d'intervention.

Initialement sous le produit Spot Thema, le réseau des Agences a fait le choix en 2020 de produire un MOS « sur-mesure ».

Mis à jour tous les 5 ans, il permet de mesurer finement les efforts des territoires en matière de réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels. Il constitue une référence pour l'élaboration et le suivi de nombreux documents de planification.



© réseau Urba4

L'objectif zan : changement de focale, de modèles, de modes de faire

Ludovic Meyer



L'amelyse, laboratoire d'expérimentation pour une trajectoire zan adaptée aux réalités territoriales

L'idée de ce séminaire, c'est tout d'abord une mobilisation des agences d'urbanisme. Elles se veulent des tiers de confiance, un des tiers de confiance entre leurs adhérents. Tous les adhérents des agences sont représentés aujourd'hui, tant celle de Lyon que celle de Saint-Etienne. Mais un tel séminaire ne peut pas se faire sans la mobilisation d'acteurs institutionnels motivés. En l'occurrence, on en a trouvé deux qui étaient motivés, à savoir l'EPOA et la communauté Inter-Scot. Cette dernière n'est pas une entité juridique en tant que telle mais elle a permis, par ses multiples participations et les douze SCoT qui la composent, l'organisation de ce séminaire.

La seconde raison d'être de ce séminaire, c'est que l'on s'inscrit dans un cycle de réflexion. Il s'agit en effet d'un deuxième séminaire, le premier avait été organisé en distanciel parce qu'il y avait une crise sanitaire il y a encore quelques mois - et peut-être reviendra-t-elle. Ce premier séminaire avait plutôt été une phase de réflexion et d'éclairage sous forme d'une discussion sur ce qu'allaient être les orientations de la loi. Maintenant que la loi est là, il ne s'agit plus de discuter de ses orientations, il s'agit de la mettre en œuvre. Peut-être qu'il y aura d'autres rendez-vous sous ce même format, les élus ayant ouvert beaucoup de perspectives sur les modes de faire, sur les idées qui se posent, il y a plein de sujets qui peuvent être abordés.

Ce matin, il s'agit de mettre en perspective les questionnements, y compris des questionnements qui sont parfois tendus dans les territoires autour de ces questions. Ces questionnements sont aussi une actualité pour les SCoT, puisqu'il leur appartient de prendre des positions dans une conférence des SCoT préalablement à une révision du SRADDET à l'échelon régional. Il y a aujourd'hui tout un ensemble d'intérêts qui nous a incité à co-organiser avec l'Inter-Scot, EPOA et les deux agences d'urbanisme le séminaire d'aujourd'hui.

L'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne - Amelyse

Chiffres clés

3 387 000 habitants dans l'aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne en 2018.

471 000 habitants supplémentaires entre 1999 et 2018.

+ 20 000 à 25 000 habitants/an en moyenne.

460 000 nouveaux habitants attendus d'ici 2040 (perspective Modèle Omphale 2017 calé sur le RP 2013), ce qui sous-tend des besoins en matière d'habitat, d'équipement et de développement économique.

Environ **10 000** hectares urbanisés entre 2009 et 2018 à l'échelle de l'aire métropolitaine.

L'AMELYSE se caractérise par un espace multipolaire organisé autour de **systèmes urbains différenciés**. L'intensité des échanges, les interdépendances entre les bassins de vie et les pôles d'emplois, et les complémentarités territoriales fortes font exister au quotidien cet espace métropolitain.

Elle connaît une **attractivité démographique** très forte qui entraîne une **importante production de logements**, un phénomène de **verticalisation et de concentration** des activités et des habitants, une **concurrence foncière et immobilière**, et des **transformations sociologiques importantes** pour les territoires.

L'AMELYSE est constituée de territoires qui n'évoluent pas à la même vitesse, avec de **fortes disparités sociales et territoriales** qui tendent à s'accroître.

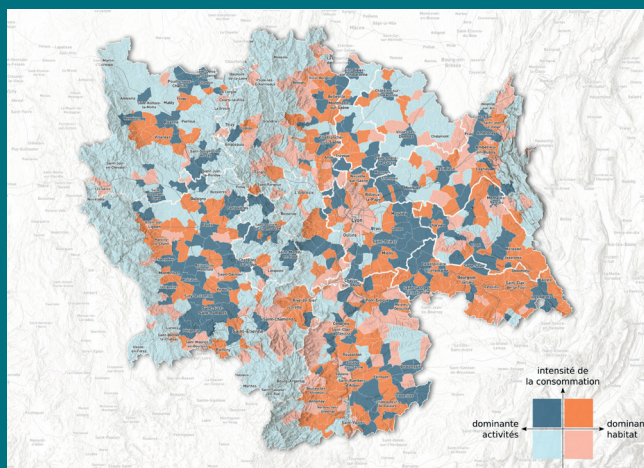
Intensité de la consommation d'ENAF et destination principale

Malgré une **tendance à la baisse du rythme d'artificialisation**, la **consommation d'espaces naturels et agricoles reste importante** à l'échelle de l'AMELYSE : environ 10 000 hectares ont été urbanisés entre 2010 et 2020 à l'échelle de l'aire métropolitaine. Cette trajectoire est en diminution, principalement du fait d'une consommation résidentielle moins importante.

Ce ralentissement du rythme d'artificialisation des sols dans l'aire métropolitaine n'est pas sans relation avec la régulation opérée par les Scot d'une part, et la hausse des valeurs immobilières qui concourent à la densification d'autre part. Toutefois, même si cette trajectoire est en diminution, elle n'est pas soutenable et doit être relativisée car la baisse est nationale (près de 20% d'artificialisation en moins à l'échelle nationale).

Les espaces agricoles et naturels de l'AMELYSE représentent un poids encore important. Mais, du fait de l'artificialisation importante des sols, du changement climatique, de l'augmentation des besoins et de la multiplicité des usages (résidentiel, industriel, agricole, loisirs), ces espaces subissent de fortes pressions.

En effet, la « **ressource sol** » fait l'objet d'une **concurrence croissante entre ses multiples usages** (AEP, alimentation, énergie, matériaux, développement urbain...) et des **pressions importantes** s'exercent sur elle, particulièrement sur l'agriculture et la capacité à nourrir correctement la population. L'affaiblissement des ressources qui en découle génère des conséquences importantes sur la biodiversité et les fonctions vitales du territoire, notamment sur le système alimentaire et sur l'approvisionnement en eau potable.



Élise Regnier



LOI CLIMAT ET RÉSILIENCE, NOUVEAU CADRE LÉGISLATIF, NOUVELLE APPROCHE DU SOL

La dernière loi d'un arsenal législatif dont les effets sont déjà observables sur les territoires

Je vous remercie d'avoir associé les services de l'Etat à ce séminaire

puisqu'on est, comme vous l'avez dit, nécessairement partie prenante de la mise en œuvre de la loi Climat et résilience. On parle beaucoup de cette loi aujourd'hui parce que c'est la dernière en date, mais elle fait partie d'une continuité de lois qui ont orienté l'usage des sols et tenté progressivement de le limiter. Dans les premiers documents d'urbanisme, le sol était essentiellement appréhendé comme une réserve foncière à urbaniser. L'objectif était de trouver des capacités à développer pour le logement et l'activité économique. Et puis, petit à petit, la vision a changé, et on s'est aperçu qu'il ne fallait pas voir le sol comme cette réserve à consommer, mais comme un bien commun à préserver.

Cela s'est fait progressivement, en commençant par des fonciers et des

types de sols aux enjeux forts, sous l'influence des lois montagne et littoral, ou encore pour préserver le foncier support de l'activité économique à part entière qu'est l'activité agricole. Et puis, petit à petit, les notions de densification, d'étalement urbain sont apparues, et on a commencé à parler de réduction de la consommation d'espaces à travers les documents d'urbanisme. Le plan biodiversité fixait déjà cet objectif de limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dont on parle aujourd'hui sous ce vocable.

Depuis plus de 30 ans, la lutte contre l'artificialisation des sols est au cœur de la production législative française.

Source : DDT42

La loi Climat et Résilience nous donne pour la première fois un objectif chiffré à une date donnée, ce qui cristallise finalement un objectif commun. Il s'agit de l'objectif de moins 50 % tous les dix ans et de zéro artificialisation nette en 2050. C'est la première fois que l'on a des chiffres, mais la trajectoire est tout de même entamée depuis de nombreuses années. On le voit finalement dans les consommations réelles mesurées, qui montrent que ces trajectoires à la baisse existent et sont déjà une dynamique dans la plupart des territoires.

Le sol, ce n'est pas que de la réserve, il porte finalement de nombreux enjeux de biodiversité. Vous parlez de l'eau tout à l'heure, en matière d'aménagement de territoire on peut parler également de mobilité, la crise énergétique que la France vit le montre à nouveau. Cette logique d'éviter la consommation, de la réduire et de la compenser, que l'on met aujourd'hui en avant, doit donc du coup être poursuivie. On parle ainsi d'éviter et de réduire la consommation d'espaces pour les projets, en revanche on parlera compensation et donc de consommation globale à l'échelle des documents d'urbanisme.

Une déclinaison dans les documents d'urbanisme à venir et un compteur déjà en marche

Avec l'ensemble des échéances de traduction de la loi dans les documents d'urbanisme (SRADDET, SCoT et PLU) qui ont été évoquées, il s'agit que l'ensemble du dispositif qui cadre l'utilisation du sol soit en place pour permettre d'atteindre les objectifs de réduction de la consommation de foncier. On voit que les dates nous mènent jusqu'en août 2027, ce qui paraît à la fois très loin et très près. En effet l'ensemble de ces procédures prend du temps, du temps de discussion, de temps de co-construction. Ensuite, une fois que les documents existent, il faut qu'ils aient un impact réel sur les projets et sur ce qui se passe concrètement sur les territoires. Donc tout ça prend beaucoup de temps.

La loi Climat et Résilience

Promulguée le 22 août 2021, la loi Climat et Résilience place la lutte contre l'artificialisation au cœur de l'aménagement du territoire, et impulse ainsi un véritable changement de cap, que ce soit en matière de :

- planification avec les schémas régionaux et les documents d'urbanisme,
- requalification des friches existantes,
- d'urbanisme commercial avec le frein au développement de zones commerciales en périphérie des villes,
- de réversibilité des bâtiments et de réemploi, le recyclage et la valorisation constante des matériaux en cas de démolition.

L'objectif de réduction de la consommation d'espaces est appréhendé en plusieurs étapes : l'objectif Zéro Artificialisation Nette pour 2050 constitue ainsi une trajectoire de long terme. Pour atteindre cette trajectoire, des objectifs de lutte contre l'artificialisation devront être intégrés au sein des documents de planification et d'urbanisme.

L'application des mesures de lutte contre l'artificialisation des sols issues de la loi Climat et résilience a été précisée par deux décrets publiés le 30 avril 2022 au Journal officiel de la République française. Le premier décret (n°2022-762) concerne la territorialisation des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols au sein du SRADDET. Le second décret (n°2022-763), quant à lui, précise la notion d'artificialisation en introduisant une nomenclature des sols artificialisés et non artificialisés.

A l'inverse, le compteur tourne déjà puisque la première marche de la réduction a démarré, c'est ce compte pour la période 2021-2031. Ainsi, le compteur de consommation de la première décennie est en marche depuis août 2021 environ. Or, ce compteur est certes à la main des décideurs, de ceux qui utilisent le sol, qui en consomment finalement ce foncier ; mais il est surtout déterminé par le cadrage qui existe déjà et qui nous concerne collectivement et au premier rang les élus responsables de cette politique et de cette compétence élaborée ces dernières années.



Concernant mon discours sur le ZAN, c'est un discours en amont qui est très critique comme outil de politique publique. Dans ce contexte, effectivement on peut le voir comme un levier, mais il ne faut pas le voir comme une solution miracle. Des projets de décrets ont été mis en consultation sur le site du ministère de la Transition écologique, cependant je vous avoue que ce n'est pas très facile de les comprendre. De plus, même quand on fait beaucoup d'efforts pour les comprendre, on a tout de même du mal à voir ce que ça va donner.

Il y a en effet un point très important : la surface minimale à partir de laquelle on va affecter un usage à un espace, définition que les projets de décret renvoient à des arrêtés. Il est bien évident que si on fixe ce seuil à 100 m², on va pouvoir inclure beaucoup de jardins, y compris privés - des jardins de maisons. Sachant que ces périmètres sont disjoints du parcellaire, si le seuil fixé est en revanche à 500 m², on pourrait imaginer que dans un certain nombre de quartiers pavillonnaires on puisse avoir plusieurs jardins qu'on peut rattacher. Plus on fixe des seuils lâches, plus d'une certaine manière les tissus pavillonnaires les moins denses vont être les moins artificialisant. La densification dont on nous parle beaucoup concernant les quartiers pavillonnaires va donc être problématique. Il s'agit ainsi de sujets extrêmement compliqués pour lesquels on a du mal à y voir clair.

De plus, les projets de décret différencient les types de couverture végétales, en privilégiant par exemple les arbres aux potagers, qui resteraient des espaces artificialisants (ndlr : ce n'est plus vrai à la lecture des décrets parus après cette intervention d'E.Charmes*). Pourquoi est-ce que les potagers seraient artificialisant et pas l'agriculture, en particulier l'agriculture intensive ? On peut vraiment se poser des questions, je ne crois pas que tout soit complètement réglé. Il va falloir encore un peu attendre. De toute façon, la nouvelle définition de l'artificialisation est pour dans dix ans. Cependant, c'est maintenant que l'on planifie pour dans 30 ans. Donc cette définition, on en a besoin maintenant.

** Cet enregistrement a été réalisé avant la parution des décrets de la loi Climat et résilience. Le décret 2022-763 du 29 avril 2022 établit une nomenclature selon la surface et l'usage des sols :*

- Les potagers individuels et les jardins familiaux correspondent au n°7 de la nomenclature, soit les « surfaces à usage de culture qui sont végétalisées ». Ils devraient ainsi être considérés comme non artificialisés,
- En revanche, toutes les surfaces végétalisées à usage agricole sont considérées comme non artificialisées,
- La question de l'échelle à considérer pour définir l'artificialisation reste en suspens, le décret se contentant de préciser que des seuils de référence seront définis par arrêté ministériel.

L'Etat producteur de cadrage et accompagnateur à travers la stratégie Eau Air Sol du Préfet de Région

Je vous ai présenté la loi Climat et résilience, ce qui fait partie d'une des facettes de l'action de l'Etat, celle de faire le service après vote de cette loi, de l'éclairer au maximum auprès des élus qui sont chargés pour leur compétence de la mettre en œuvre. C'est la partie «Etat régalién», celle qui décline et qui porte la loi, et qui demain participera au fait qu'elle soit pleinement respectée.

Une autre casquette de l'Etat correspond à l'Etat incitateur et accompagnateur. Le préfet de région a élaboré une stratégie Eau Air Sol qui vaut pour les services de l'Etat, qui remettait déjà il y a deux ans quand elle a été approuvée, la question du sol en lien avec celle de l'eau et celle de l'air au cœur d'une stratégie régionale. Les objectifs étaient déjà très ambitieux et ils ont été cristallisés dans la loi, cependant dans la région on y travaillait déjà. Cette stratégie régionale nous fixe donc un cadre.

La stratégie Eau Air Sol du Préfet de Région

En Région Auvergne Rhône-Alpes, la déclinaison de l'instruction gouvernementale de juillet 2019 a été réalisée par le Préfet avant l'adoption de la loi Climat & Résilience, au travers de l'établissement de 3 feuilles de route concourant à la stratégie Eau-Air-Sol (EAS).

Cette stratégie Eau-Air-Sol adoptée en 2020 prévoit de :

- réduire la consommation foncière, à l'échelle régionale, d'au moins 50% en 2027 par rapport à la moyenne de consommation foncière réelle annuelle entre 2013 et 2017 ;
- atteindre le ZAN en 2040.

Elle fixe également un objectif de placement de 5% de la superficie du territoire régional sous protection forte au titre de la préservation des milieux naturels.

Je vais reprendre ma casquette de DDT de la Loire : dans la Loire nous sommes en train de la décliner à l'échelle départementale. On a souhaité la décliner en co-construction avec l'ensemble des partenaires du département, de tous ceux qui ont un levier d'action, une compétence en la matière.

Nous avons donc lancé, avec les élus tout d'abord et sous l'égide des sous-préfets d'arrondissement - puisque c'est l'ensemble de l'Etat qui a été impliqué dans cette dynamique - des réunions de travail. On a finalement donné un cadrage tandis que du travail technique s'enclenche derrière. Et notre cadrage, qui a été validé, tourne autour de quatre grands axes :

- Le premier est "Renforcer la connaissance du territoire". Monsieur Berger l'a évoqué tout à l'heure, il s'agit très simplement savoir ce que l'on compte et comment on le compte. Cela fait tout à fait écho à l'intervention vidéo d'Eric Charmes. On peut difficilement tracer une trajectoire si on ne sait pas réellement ce que l'on compte et comment on le compte.

- Le second axe correspond à "Travailler sur la communication et la mobilisation des acteurs locaux". On sait, à ce titre, que les élus les plus impliqués, comme les présidents de Scot qui portent vraiment le discours, connaissent la loi et sont en train de la décliner. La question, c'est : Comment est-ce qu'on mobilise aussi l'ensemble des élus du département ? Comment on explique cette loi, cette trajectoire, pour demain être capable de la différencier et de faire en sorte que, à objectif commun, on ait des trajectoires qui dépendent des territoires.

- Enfin, nous avons également deux autres axes qui sont la protection des espaces naturels, et l'outil qu'est la CDPENAF, qui existe et sur lequel on va travailler.

- On a aussi beaucoup d'outils très concrets. Monsieur Reynaud parlait du PPA. En fonction des territoires, il existe également des outils comme Action Cœur de ville et Petite Ville de demain qui permettent de réfléchir finalement à l'aménagement du territoire plus qu'à la consommation foncière, les deux étant particulièrement liés. L'objectif, et je rejoins en ce sens les mots qui ont été dits en introduction, c'est d'innover et d'imaginer des solutions différentes qui répondront à chacun des enjeux et des objectifs du territoire.

Magalie Reghezza-Zit



Deux idées à dépasser : cantonner le sens de la sobriété à la contrainte environnementale et opposer les acteurs

Je suis très contente d'avoir entendu beaucoup de personnes ce matin revenir justement sur les idées reçues. Effectivement, ces enjeux de sobriété foncière, tels qu'on les

appelle aujourd'hui, sont des enjeux assez anciens sur l'étalement urbain, sur la protection de la nature. On a en fait un ensemble d'enjeux qui ont été documentés par le GIEC, par les scientifiques. Effectivement, on est sur l'idée qu'il ne s'agit pas uniquement de quelque chose de négatif, de privatif, même si l'on comprend très bien que les communes se retrouvent face à des injonctions parfois totalement contradictoires et avec des besoins différents. Le premier point, c'est qu'on joue à la fois sur l'aménagement, la maîtrise du sol, toute la réflexion sur comment on fabrique la ville, mais aussi sur les relations de cette ville avec son environnement, l'habitat individuel qui fait le lien entre les questions de logement et les questions de transports, les questions de "mieux vivre" et les questions d'agriculture, d'industrie, d'emploi...

Le second point est que l'on est dans l'idée que l'on a une opposition systématique, et parfois assez largement surjouée, entre :

- Un niveau national qui doit être un niveau pilote qui doit indiquer des grands objectifs à l'échelle nationale - parce que l'on a effectivement aujourd'hui des urgences qui ne sont pas écologiques, mais qui sont d'abord sociales, économiques, géopolitiques, et que l'on a donc le droit d'avoir cette vision de savoir où on va, et à quel rythme on y va ;

- Un niveau local, dont les situations sont différentes.

Il est absolument nécessaire aujourd'hui que les territoires puissent inscrire leur projet dans ces jalons. Pourquoi ? Parce que si on ne le fait pas, les coûts de cette mal-adaptation, les coûts de ces héritages - que l'on voit déjà sur certains territoires - vont être de plus en plus lourds et de plus en plus insupportables.

Evidemment, chaque territoire a son histoire et ses spécificités. Chaque territoire va ainsi avoir des impacts différents du changement climatique et de la biodiversité. Chaque territoire va subir de manière très différente les conséquences sociales de l'inflation et de la désindustrialisation, de la réindustrialisation, de la transition

énergétique. On voit bien aujourd'hui, avec ces crises qui s'accroissent, qu'il est nécessaire ensuite que chacun des territoires puisse construire son projet, avec évidemment les moyens qui vont avec. Par ces moyens, j'entends des moyens financiers, mais également des moyens techniques, des moyens juridiques.

Le sol, une clef pour atténuer et s'adapter aux crises écologiques, climatiques, sociales et économiques

Il y a quelque chose qui m'a beaucoup intéressée dans ce qui a été dit, c'est la question du sol. Aujourd'hui, le sol est une des solutions majeures, sinon une des principales, pour nous permettre d'atteindre à la fois les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre et de ce qu'on appelle l'adaptation. L'adaptation, qu'est-ce que c'est ? C'est le fait de déjà faire face aux conséquences du changement climatique ou de la crise de la biodiversité, qui se conjuguent avec des conséquences en matière d'eau potable, en matière de rendements agricoles, de précarité énergétique, de pouvoir d'achat des ménages, d'endettement des entrepreneurs. Vous voyez, ce n'est pas juste un problème d'écologie, c'est vraiment un problème social et économique dans son ensemble.

Concernant cette adaptation, on le voit malheureusement, l'actualité est en train de nous rattraper. Depuis 1900, le climat de la France a déjà changé. On est aujourd'hui à +1,7 degrés en France parce qu'on est sur le continent. Au niveau mondial, c'est +1,1 degrés. Ce climat qui change, ces événements que l'on pensait, sinon impossibles du moins très peu probables il y a un siècle, aujourd'hui deviennent des événements qui sont non seulement probables, mais dont l'intensité ou la fréquence, voire les deux, vont augmenter. C'est pourquoi cette adaptation et cette atténuation doivent être tenues ensemble. En ce sens, le sol présente une opportunité magnifique : d'un côté, il nous permet de stocker du carbone, donc de participer à l'atténuation, de protéger la biodiversité, de gérer les questions d'eau, et d'un autre côté, il nous permet aussi de

piloter le redéploiement des activités, des hommes et des équipements sur nos territoires et cela à différentes échelles.

La nécessité d'un dialogue apaisé entre les acteurs privés et publics, nationaux et locaux

Je vais essayer d'être un peu provocatrice. Quand on regarde l'histoire de l'aménagement du territoire depuis l'après-guerre - et a fortiori depuis les lois de décentralisation des années 80, c'est-à-dire il y a quand même un petit moment - on voit bien qu'on a des caricatures aujourd'hui. Je parle de caricatures entre :

- l'Etat, qui, d'un côté fait tout, et de l'autre côté ne fait rien, un Etat qui n'a plus de pouvoir mais en même temps qui est vraiment autoritaire - on a l'impression de vivre en dictature par certains côtés. Des administrations sont accusées de faire de la technocratie, comme si le principe d'une administration, c'était de mettre en musique, c'est à dire mettre en règle ou mettre en ordre, mettre en décret ;

- Et des élus locaux qui seraient tous corrompus et inconscients, des partenaires privés qui seraient tous mus par leur unique intérêt.

Tout se passe comme si finalement on était uniquement capable d'opposer le public et le privé, le local et national. Que sait-on de l'histoire de la question territoriale ? C'est tout d'abord, des besoins, une stratégie de pilotage, d'arbitrages également parfois parce qu'on sait que c'est contradictoire et que les élus le savent parfaitement. On doit arbitrer entre sécurité économique à court terme et sécurité économique à long terme, entre crise sociale et urgence sociale, et projections à long terme qui demande peut-être de réorienter les investissements. On a donc besoin, en premier lieu, d'un dialogue apaisé et constructif entre des collectivités et l'Etat.

On peut faire le parallèle avec le mode un peu militaire, parce que cela parle à tout le monde. Il y a la stratégie, la tactique et la conduite d'action. Si sur le terrain,

le soldat se met à faire de la stratégie, on est mal barré. Si le général va sur le terrain pour savoir comment le soldat va nouer ses lacets, ça ne marche pas non plus. Donc chacun a sa place avec ses compétences, en donnant évidemment à chacun les moyens de le faire. Ensuite, sur le terrain, on a des acteurs divers. On a d'abord l'ensemble des parties prenantes du public, on a aussi des acteurs privés, des associations. Il ne suffit donc pas de sauter sur sa chaise en criant "On va faire de la gouvernance !", ce n'est pas ça l'idée.

L'intérêt d'une négociation inter-territoriale pour éviter les gagnants et les perdants

Globalement, vous avez deux problèmes qui ont fait l'objet dans le rapport du GIEC d'une typologie qui recouvre exactement les discussions de ce matin. Concernant les espaces aménagés, il présente le cas de figure des espaces qui sont hérités avec des verrous énormes parce qu'en effet, vous ne pouvez pas tout détruire, vous ne pouvez pas tout bouger. Dans ce cas de figure, l'idée c'est de passer par du renouvellement urbain avec les différents acteurs pour effectivement renouveler et faire cette transition énergétique, mais aussi une transition du bâti, une transition des transports, une transition sociale. On voit bien à ce titre combien le ZAN est important, à condition de maîtriser le foncier. En effet, si vous avez une explosion des coûts, par exemple du foncier agricole,

les communes ne vont pas pouvoir faire grand chose. Il y a également le cas des espaces interstitiels qui ne sont pas complètement artificiels, que l'on va encore perturber mais beaucoup moins. Il y a des solutions différentes pour tous ces cas. Ce ne sont pas les mêmes acteurs qui vont intervenir, ce ne sont pas les mêmes besoins.

Il y a ici aussi une nécessité d'avoir des négociations pour accompagner justement la transition. Il va y avoir des gagnants et des perdants. La sobriété, c'est un développement dans les limites planétaires, c'est-à-dire assurer la non-dégradation du bien-être, des ressources, des intérêts de chacun, pour mieux les améliorer. Il y a donc besoin de négociation, et dans certains cas de compensation pour que les perdants ne soient pas que les perdants de ces coûts de transition. Ces négociations se font avec des périmètres, des besoins variables, et des instruments variables. C'est ce que font finalement les élus des territoires depuis toujours. Un élu ne gère pas seul son territoire, il administre son territoire.

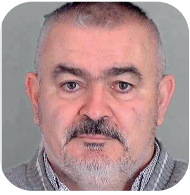
Tant que l'on sera dans la caricature, on ne pourra pas avancer. Voilà un message que je peux faire entendre. Je pense que la question de l'urgence et de la sobriété devrait au contraire mettre en lumière ce que font nos élus sur les territoires, ce que font les services déconcentrés de l'Etat, ce que font les administrations, ce que font les entreprises, ce que font les syndicats et ce que font les associations au quotidien.

Rapport du GIEC (Groupe d'experts intergouvernemental sur l'évolution du climat) d'avril 2022

Le 4 avril 2022, les experts du climat de l'ONU, membres du Giec ont publié un nouveau rapport consacré aux solutions pour réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces préconisations ont pour objectif de limiter le réchauffement climatique à 1,5 degré Celsius comme cela avait été convenu avec l'Accord de Paris en 2015.

Ce rapport fait suite au deuxième volet du sixième rapport d'évaluation du Giec publié le 28 février 2022 qui portait sur les effets, les vulnérabilités et les capacités d'adaptation à la crise climatique. Quant au premier volet, en date d'août 2021, il concluait que le changement climatique était plus rapide que prévu.

Philippe Delaplacette



De l'application uniforme de la loi à la différenciation territoriale et au mode projet

De l'application uniforme de la loi à la différenciation territoriale et au mode projet

Concernant cette trajectoire du ZAN, cela ne marche pas. Cet objectif du « zéro » n'est pas un projet, mais une conséquence de la loi. Le problème c'est qu'on ne fait pas de projet ou de renouvellement avec un objectif de « zéro ». Mais qu'on évite, qu'on compense ou qu'on réduise, ce sont déjà des actions que les élus font depuis des années. Le SCOT des Rives du Rhône est dans cette trajectoire. Mais à quel moment on va mettre de l'intelligence dans la règle ? En effet, il vaut mieux raisonner au projet plutôt que d'aller vers le zéro. Sur ma commune, j'ai réalisé un projet d'écoquartier qui découle d'une réflexion globale à l'échelle de la commune et qui est bénéfique sur plusieurs plans : biodiversité, accueil de population, accueil d'économie... Cependant, j'ai consommé un petit peu, ce n'est pas zéro. Cela a été permis grâce à l'intelligence rencontrée dans les partenaires, l'Etat et l'EPORA.

De nombreuses choses posent problèmes (hiérarchisation des normes, caractère descendant de l'Etat sur les territoires...), et montrent qu'il ne faut pas parler d'application des lois en priorité, mais avant tout de projet. De l'uniformité, il faut aller à la différenciation, les territoires ne se ressemblent pas, même à l'échelle d'un SCOT. Il y a des règles, des

besoins de densification, mais à quel moment on a les acteurs, les outils et les financements pour ? A l'échelle de notre SCOT nous avons donc réalisé plusieurs mesures : nommer une vice-présidente en charge du ZAN, constituer une association traitant des questions de biodiversité avec les acteurs du territoire, créer plusieurs outils, comme l'outil Occupation du sol, et contractualiser avec l'EPORA pour le repérage des friches sur le territoire.

Un changement de modèle à opérer en bonne intelligence plutôt qu'un discours de la contrainte

Il faut pousser les élus à continuer à avancer sur leurs projets. Cette affirmation qu'il y aura des territoires gagnants et d'autres perdants pour moi n'est pas vraie. Il va y avoir des territoires qui devront changer de modèle, mais qui ne seront pas nécessairement perdants. Sur mon territoire, j'ai changé de modèle, j'ai fait de la densité, j'ai amené plus de choses en consommant moins, mais on ne peut pas vendre aux élus cette notion de zéro comme « on ne peut plus rien faire », parce que sinon les territoires vont être catastrophés.

Aujourd'hui, il y a un certain nombre d'élus, on le voit aussi dans la presse, qui se rebelle sur l'application des lois telles qu'elles sont faites. On nous a parlé au début d'une doctrine, qui est devenue une loi, et dont les décrets d'application sont tombés après. Donc en réalité, cette visibilité, on ne l'a pas. Parlons simplement d'intelligence, ça tout le monde en a, il ne faut pas dire qu'un élu ou qu'un membre des services de l'Etat n'est pas capable d'entendre les choses. Il y a également la fameuse gestion des paradoxes, qui implique qu'en cumulant toutes les contraintes effectivement on ne fera plus rien. Mais ce n'est pas un projet, ça.

Aujourd'hui, on va discuter avec la Région de certains projets. Nous avons des SCOT qui doivent être opérationnels dans leur projet, il faut donc les doter d'un certain nombre de moyens et qu'ils soient reconnus, d'autant plus que ce dernier point est compliqué dans certains départements. Le SCOT doit devenir un appui, un partenaire, qui fixe des règles, mais aussi qui amène des solutions, ainsi qu'un accompagnement sur la base d'un projet.

Ludovic Meyer

Prendre en compte la diversité des territoires et des trajectoires

Il n'y a pas une trajectoire, il y a des trajectoires. Il n'y a pas un territoire, par exemple celui de l'AMELYSE représenté ici, qui viendrait surplomber le reste. Il y a des territoires aux profils très différents. La maille de l'analyse ici est communale, et ce n'est pas pour rien, c'est pour éviter de comparer des SCOT qui n'ont rien à voir entre eux, notamment au niveau de leur taille.

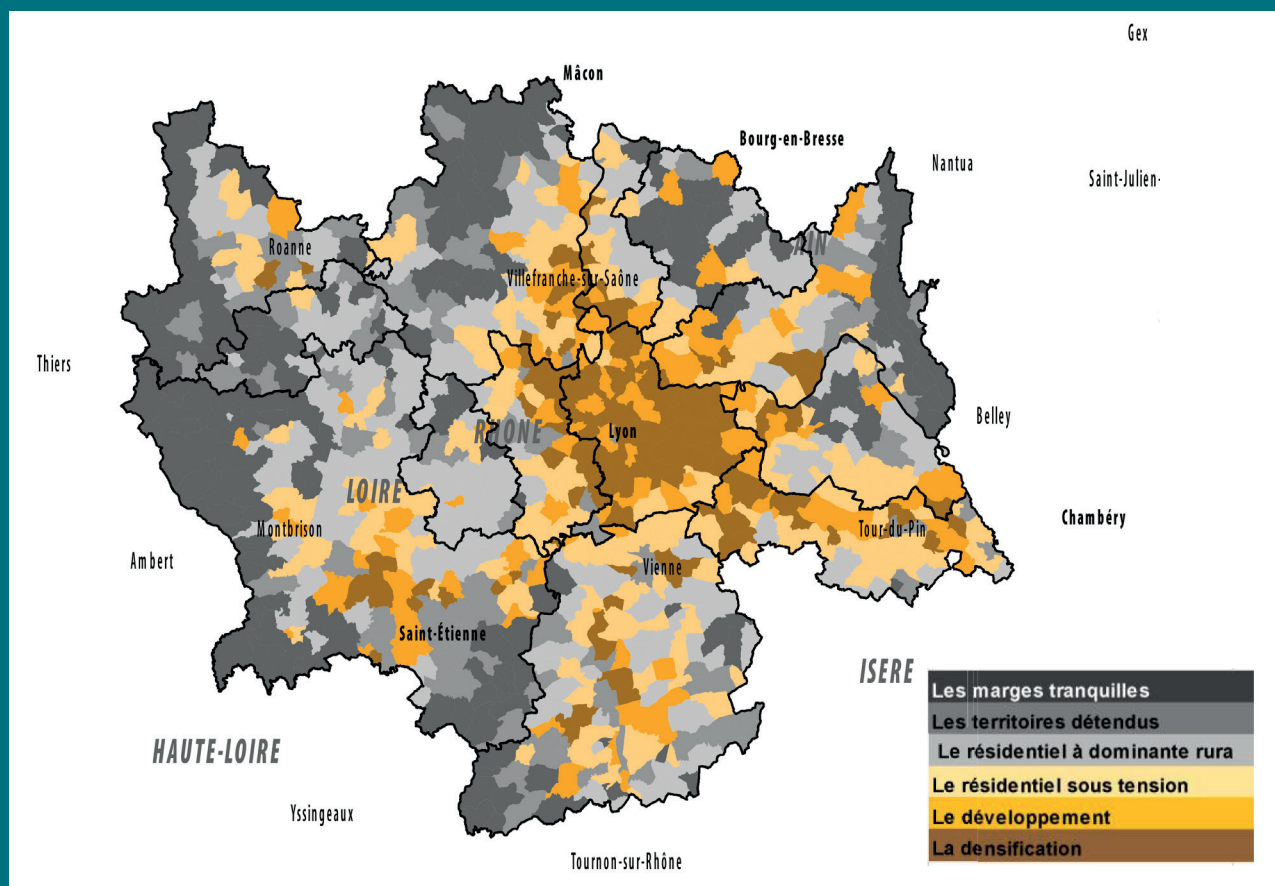
A l'intérieur d'un SCOT il y a forcément des trajectoires différentes et différenciées, que les agences ont essayé de montrer en deux profils génériques, qui contiennent pas moins de six catégories de communes.

Il faut aussi sortir de la seule vision de la planification, l'urbanisme des règles, des contraintes... pour aller vers l'autre réalité, celle du projet urbain, de la réalité opérationnelle. Cela nécessite des acteurs publics qui travaillent sur le long terme, avec des financements, publics et privés.

APPROCHE DIFFÉRENCIÉE DE LA MISE EN ŒUVRE DU ZAN À L'ÉCHELLE DE L'AMELYSE

Engagées depuis 2020 auprès de leurs partenaires dans une démarche d'appréhension du « Zéro Artificialisation Nette », les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Étienne ont accompagné l'interscot et l'EPOA dans une approche différenciée de la mise en œuvre du ZAN permettant de prendre en compte les dynamiques de développement propres à chaque territoire. La démarche comprend 3 volets complémentaires :

- approche méthodologique par typologie de territoire ;
- regards croisés des acteurs de l'aménagement ;
- « boîte à outils » permettant d'aider les acteurs de l'Amelyse à mettre en œuvre le ZAN.



©Réseau Urba2

Coopérer et agir ensemble dans...

LES TERRITOIRES EN MUTATION ET EN RÉHABILITATION

Participants de la table ronde n°1

Sébastien Sperto
Pascal Ronzière
Maire-Laure Vuittenez
Hervé Tillier
Joseph Perreton

Avec les interviews vidéos d'Hélène Peskine, Eric Charmes, Marguerite Baccam, Christophe Laville et Bertrand Vignal.

Sébastien Sperto



Soigner l'articulation avec la proximité

Il y a une question souvent d'articulation et de relais dans les territoires. On évoquait l'articulation entre des réseaux, l'Inter-Scot, les agences d'urbanisme, EPORA. Je représente pour ma part un Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE), et il me semble que l'Union régionale de ces conseils pourrait être aussi un interlocuteur tout à fait juste par rapport aux problématiques que vous vous posez. Pourquoi ? Parce qu'il me semble que dans l'accompagnement de la mise en œuvre complexe de ce texte de loi, la prise de parole d'Eric Charmes, pour moi, n'est pas un élément de réassurance. Cela sous-entend que la question de l'articulation avec la proximité me semble essentielle.

C'est dans cette proximité que nous essayons de mener au maximum des missions que l'on qualifie d'action culturelle, puisque les CAUE sont à la fois des acteurs de l'action culturelle et de la

sensibilisation, des acteurs de la mise en œuvre de ce que l'on peut expliquer en amont et de ce qui se passe en aval lorsque les acteurs publics, privés et les populations sont confrontés à l'aménagement du territoire. Cela rejoint la question consacrée depuis trois mois au sujet de l'inversion du regard, basée sur le fait que l'on entend tout le temps parler d'augmentation de prix de foncier, de consommation d'espaces, etc. D'autres textes de loi nous disent que la biodiversité et l'environnement, le vivant, finalement, c'est tout aussi important.

Contextualiser pour donner du sens à la loi, dialoguer sur le sens du projet

Si on veut demain faire du ZAN intelligemment, il va falloir regarder aussi le sol comme une ressource première qui a sa propre valeur financière. Il s'agit des bases d'un dialogue qu'on a posées. Ce dialogue est extrêmement intéressant sur toute la chaîne de l'aménagement parce qu'effectivement ces textes de loi complexes, s'ils ne sont pas relayés par des plateformes d'échanges, amènent à discuter de la pertinence de la question de l'aménagement. C'est là où je rajouterai un élément très important, qui rejoint votre question introductive sur « qu'est ce qui se passe dans certains

territoires ? ». Pour moi, ce qui est central, c'est la question de la contextualisation. Sans contextualisation, sans problématisation, au cas par cas, et bien effectivement, la perception de ces textes de loi va être un peu aride. Et la pire des choses serait le rejet de ces objectifs, alors que les solutions existent.

Toutes les typologies de territoire, à mon avis, doivent être prises en compte et doivent être considérées dans cette question de la maîtrise de la gestion des sols ; c'est à dire la hiérarchie des villes centrales, les villes intermédiaires, du périurbain, des hameaux, etc. Par exemple, dans la commune de Denicé, sur le territoire de l'agglomération de Villefranche, un jeune opérateur s'est présenté dans une instance de dialogue. Il présentait d'abord un lotissement libre de quatre lots. Dans une discussion autour du projet, finalement, aujourd'hui, il nous propose une réinterprétation des formes rurales, avec huit logements au lieu de quatre.

Pascal Ronzière



Face à la raréfaction du foncier, un modèle de développement à réinterroger

Je préside l'agglomération de Villefranche-sur-Saône, et le Scot du Beaujolais qui réunit quatre intercommunalités et 116 communes. Je pense qu'il faut que l'on arrive à transformer ce qui peut apparaître comme une contrainte forte en opportunité pour réinterroger nos modèles de développement. Nous, c'est très clair, on est un territoire qui connaît aujourd'hui une forte pression puisque l'on est aux portes de la métropole lyonnaise et que beaucoup de gens veulent venir s'installer chez nous.

Aujourd'hui, nous n'avons plus beaucoup de foncier disponible, ni pour accueillir de nouveaux habitants, ni pour accueillir des nouvelles zones d'activités. Sauf à réinterroger effectivement notre modèle de développement. C'est ce que l'on fait et nous sommes en pleine révision de notre Scot. Nous nous sommes d'ores et déjà fixé trois grandes lignes : Quelle est la vision qui est portée par les élus ? Comment on la fait partager ? Comment on la construit avec les acteurs du territoire ? Et quel est le projet de développement qu'on veut suivre ?

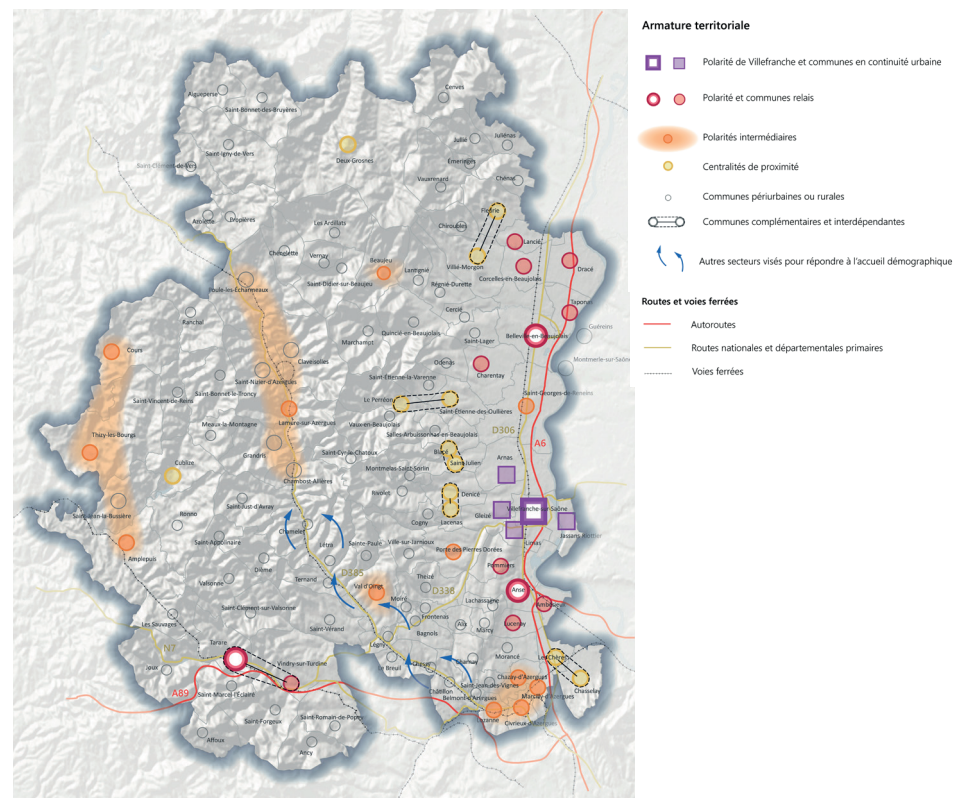
Un ajustement des objectifs portés par le SCoT

A ce stade, nous avons défini trois orientations pour le SCoT :

- Un développement plus maîtrisé, par exemple un objectif de croissance d'accueil de nouveaux habitants de 0,75 % par an. C'est-à-dire que d'ici 2040, on veut accueillir 36 000 habitants supplémentaires sur notre territoire qui en compte 225 000.

- La deuxième dimension, c'est un développement équilibré. On veut accueillir des nouveaux habitants, on est donc dans une logique de développement maîtrisé. Mais on veut aussi accueillir des activités économiques parce que l'objectif, ce n'est pas de devenir un territoire des anciens, un territoire dortoir où tout le monde prend sa voiture ou le train le matin pour aller travailler dans la métropole de Lyon. Donc on veut pouvoir continuer à développer des pôles d'activité économique.

- Enfin, la troisième dimension concerne un développement exigeant, c'est à dire que l'on souhaite réhausser fortement notre niveau d'exigence en matière d'intégration environnementale, paysagère, de qualité architecturale et de protection de nos ressources, mieux prendre en compte la protection de nos espaces naturels, de nos grands paysages et de la ressource en eau.



Un développement est/ouest à rééquilibrer en lien avec le développement des transports en commun

L'équilibre, c'est aussi entre l'Est et l'Ouest. Nous avons un secteur du Val de Saône qui se développe très, très fortement. Et puis on a l'Ouest rhodanien qui connaît une croissance un peu plus modérée, alors que nous avons plus de potentialités de friches à reconverter dans ce secteur, plus de densification à faire. Il y a de plus déjà des équipements publics, des écoles et collèges qui peuvent accueillir plus d'élèves, alors que nous sommes complètement saturés sur le Val de Saône. Dans cette perspective, l'objectif n'est pas de stopper le développement sur le Val de Saône, mais de rééquilibrer entre l'Est et l'Ouest. Ceci pose encore un autre sujet qui est celui des mobilités, parce que cela ne peut se faire qu'à partir du moment où on a une offre de transports en commun et de mobilité à vivre, comme on dit, sur toute cette autre partie du territoire, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Maire-Laure Vuittenez



Habitat et métropole, un acteur intervenant en bout de chaîne de l'aménagement sur un territoire en mutation

A Habitat et métropole, on représente 18 000 logements sur la métropole stéphanoise. On évoquait les enjeux autour du vivant, nous, les bailleurs sociaux, nous sommes un acteur du temps long et on va s'occuper des vivants qui vivent dans les appartements qu'on va construire à travers tout cela. Je dis ça parce que c'est important. On est à la fois sur la question de travailler avec

les collectivités et tous les acteurs qui interviennent dans ce domaine-là, pour régénérer la ville, régénérer les villages, intervenir sur le bâti existant. Mais nous avons aussi en permanence à l'esprit la question de l'usage derrière. Magalie Reghezza Zitt parlait tout à l'heure de l'urgence économique, écologique et sociale. Nous, on est au cœur de ces problématiques-là au quotidien et quelque part, on est en bout de chaîne par rapport à tous les sujets qui vous préoccupent de planification. Parce que nous, on est déjà dans l'urgence sur les questions de pouvoir d'achat des locataires, d'impact de l'augmentation des prix, de l'augmentation de la chaleur, des questions d'usage, de confort d'usage en été, etc...

C'est notre quotidien et en même temps, la particularité de notre organisme sur le Sud-Loire, c'est que nous sommes sur un territoire en mutation, en régénération, avec encore un taux de vacance important, sur lequel on travaille au quotidien avec tous les acteurs, les services de l'Etat, les collectivités, les différents outils qui existent sur notre territoire qui est assez riche en termes d'outils. Et on a un gisement foncier à travers des logements qui sont déjà occupés et qu'il faut transformer pour l'avenir, ainsi que des logements qui ne sont pas occupés et qu'il faut aussi restructurer.

L'intervention du bailleur et son effet levier sur l'attractivité du secteur

Lors de l'échange que l'on avait eu pour préparer mon intervention à ce séminaire, on s'était orienté sur le savoir-faire qu'on a déjà acquis avec d'autres collègues bailleurs et les acteurs du territoire, en matière de renouvellement de la ville sur la ville, d'intervention dans les quartiers anciens avec des opérations groupées de restructuration, avec les habitants, avec l'environnement d'immeubles dans des secteurs qui n'étaient plus attractifs et qui le redeviennent petit à petit.

Je vous parlais de l'effet levier parce que je suis une fervente supporter du

travail partenarial. Avec la possibilité de faire une ville attractive dans l'existant, nous sommes au cœur de la richesse des villes et complètement dans le sujet du jour sur l'économie du foncier. Ainsi, un bailleur social, quand il intervient dans une rue, un territoire, un quartier qui est un peu en déprise, qui est mal vu, mal noté, etc... peut en effet avoir un effet levier avec d'autres acteurs, une capacité d'entraînement vis à vis d'autres intervenants, tels que les propriétaires privés ou les activités qui sont voisines des opérations que l'on peut porter. Il faut pour cela des outils et quelques moyens et quelques manières de travailler tous ensemble.

Joseph Perretton



Positiver le message autour de la régénération des friches et des territoires

À l'aune de ce que l'on a entendu depuis tout à l'heure, il me semble que positiver le message est quand même beaucoup plus emballant et motivant que de parler de contraintes, de règles, de difficultés auxquelles on est tous confrontés. Et je rejoins en cela ce qu'évoquait Marie-Laure Vuittenez à l'instant concernant le partenariat, les effets levier. En tant qu'outils du territoire que nous sommes, on se doit à la fois de les animer, mais aussi de les proposer, de les suggérer aux élus qui fixent des ambitions générales, qui ont des idées mais sur lesquelles nous, on doit intervenir de façon concrète. Il s'agit ainsi de positiver le message en parlant de régénération. Nous sommes aujourd'hui au cœur de Novaciéries, mais il y a quelques années, on parlait de la friche GIAT, des anciennes aciéries, des mots plutôt négatifs ou tournés vers le passé.

La mobilisation des acteurs et l'adaptation de la trajectoire

Se retourner ou se projeter vers le futur, c'est aussi parler d'ambition. Et quand on a de l'ambition, cela entraîne pour moi deux éléments. Tout d'abord, la mobilisation des acteurs qu'ils soient publics, parapublics ou privés, et les citoyens font partie de ceux-là. Et puis, cela entraîne aussi pour moi la notion d'adaptation. Dès lors, Jean Pierre Berger parlait de trajectoire. Si on connaît le but, il y a peut-être plusieurs chemins pour y parvenir. Et peut-être que celui qu'on prend à l'instant, en fonction des difficultés, des opportunités ou des acteurs qui nous rejoignent, on peut trouver d'autres chemins ou des chemins partagés pour y parvenir.

Hervé Tillier



Le groupe Créquy, un panel d'actions très large et une équipe très diverse

Il y a beaucoup de choses à dire sur tout ce que j'entends. De mon côté, j'aimerais déjà que l'on travaille sur l'ancien. Le groupe Créquy a une vision très large puisqu'on sait aussi bien faire de la finance pure, c'est à dire de la levée de fonds, des montages de société que de la réhabilitation. En interne, on a par exemple des ouvriers qui font aujourd'hui, notamment sur Saint-Étienne, des applications pour l'isolement des bâtiments avec des mélanges de chaux-chanvre ou de terre que l'on essaye d'expérimenter. Donc un "scope" très large, qui nous permet, non pas d'essayer depuis le haut d'avoir une projection globale et une stratégie massive, mais de raisonner par le bas sur un bâtiment, un quartier, sur un usage, sur une qualité de bâtiments.

Ce que l'on veut absolument, c'est être fier du travail que l'on fait. Mes

collaborateurs, je ne les recrute pas avec des salaires, je les recrute avec de la motivation et des projets. J'ai toujours fait ça et les gens qui me rejoignent, c'est uniquement là-dessus. Le groupe est très divers, avec aussi bien des associations que des boîtes qui lèvent des fonds. En raisonnant au projet, on arrive à trouver des solutions et des applications concrètes.

Apporter une compréhension des objectifs de la sobriété foncière aux acteurs de terrain

La problématique que l'on rencontre aujourd'hui, je pense, c'est un problème de formation. Quand on parle d'écologie, qui connaît les champignons dans la forêt et les arbres ? Il faut commencer par la base, il faut commencer par faire son jardin, il faut commencer par comprendre comment ça fonctionne. Sur le réchauffement climatique. Il faut voir que si on n'arrose pas en ce moment, le jardin crève. Il faut commencer par la base et une fois que l'on a cette formation, et c'est toute la problématique de la mise en œuvre qui se pose.

L'intervention de Magalie Reghezza Zitt me choque : on a une armée, des généraux, des soldats au combat... J'ai fait l'armée, j'étais dans les chasseurs alpins : l'initiative, elle est sur le terrain. S'il n'y a pas une compréhension des objectifs sur le terrain, on ne va pas pouvoir prendre des initiatives qui vont permettre de gagner les combats. Et ça, c'est un vrai problème. C'est un problème de formation des gens sur le terrain, de leur donner une compréhension des objectifs et non pas des règles.

Des règles édictées pour les bâtiments neufs peu adaptées à la réalité de l'ancien

On peut prendre des angles très concrets. Parlons des réhausses, un gros sujet. Dans les années 1900, à Nice - où je travaille également aujourd'hui - on décide de réhausser des immeubles. On va réhausser en l'espace de 20-25 ans, 10% de la ville de Nice. Aujourd'hui,

on a des lois, des règles pour la réhausse, on a la loi SRU. Je crois qu'il y a eu 9 réhausses en tout depuis quasi sept ans à Nice. Pourtant, en 1900, ils n'avaient pas d'ordinateurs, pas d'engin de levage et moins de pétrole, et il ne faut pas me faire croire qu'il y a eu 50 % de morts quand ils ont construit. Donc il y a un problème : il y a une déstructuration entre l'Etat qui décide à tous les niveaux, tandis que dessous ce n'est pas du tout adapté à la réalité d'un immeuble et surtout dans l'ancien. L'immeuble ancien a été construit d'une certaine manière, et si l'on ne réfléchit pas autour de l'immeuble, autour de la règle, on démolit tout et on reconstruit. Les règles sont faites pour le neuf et ne sont pas faites pour l'ancien. C'est le problème de fond que nous avons.

Le sens, la transgression et le compromis comme solutions pour faire du projet

Aujourd'hui, il y a un choix à faire. Que vous soyez maire en Ardèche ou maire d'une grande ville, il faut choisir entre légitimité et légalité. Soyons très clairs, aujourd'hui, les trois quarts des projets que je réussis, on n'est pas dans la légalité. On a trouvé une transgression qui correspond à une légitimité qui permet de sortir le bâtiment. Une fois que l'on a dit ça, c'est compliqué puisque l'Etat est là, en charge de la légalité, donc forcément il y a un problème ! Mais la réalité, elle est là.

Je partage totalement la vision aujourd'hui des bailleurs sociaux. Je fais des bâtiments ou j'ai des problèmes. Quand j'ai un problème et que je n'ai pas de solution, je ne pars pas du principe que j'ai la solution. Je rassemble les gens de la manière la plus large possible. Justement, avec des gens qui vont être des intermédiaires de relations humaines, et on se penche sur le projet. Concrètement, on va sur l'immeuble et tout le monde donne son avis, tout le monde réfléchit, les habitants, les architectes et les financiers. C'est ainsi que tout le monde va commencer à comprendre que si chacun recherche son petit objectif personnel, ça ne marche pas. Et tout le monde commence un peu à déroger. Les financiers vont demander un peu moins de rentabilité et réfléchir à un peu

plus long terme. L'architecte va un peu se calmer sur les règles, et on va trouver des transgressions qui vont permettre de se positionner pour réaliser le bâtiment. Mais ça, ça ne fonctionne que si ça a du sens. C'est à dire que si les boîtes privées sont inscrites dans des logiques de rendement, de dividende, de rentabilité et l'Etat dans des logiques de règles, on va dans le mur.

Sébastien Sperto

Un pré-requis à la mise en œuvre : le dialogue

J'ai bien aimé votre intervention sur la recherche de sens, c'est cela qui paraît l'élément essentiel de l'exercice qu'on aura à mener dans le cadre de cette optimisation finalement des territoires, parce que c'est comme ça qu'il faut le regarder, mais dans le sens positif. Cela sous-entend que pour répondre à ces objectifs, le dialogue est central. Je pense que sans dialogue, on n'arrivera pas à répondre uniquement à des chiffres. Ça, à mon avis l'élément de départ. Ensuite, vient le fait de considérer la valeur à donner à tous les types de territoires, quelle que soit leur histoire, leurs caractéristiques, quel que soit l'archétype de territoire, ils auront tous un rôle à jouer dans cette question de la maîtrise de la consommation foncière.

Observer les spécificités des territoires pour mieux construire et mieux aménager

Donc il va falloir faire un effort, celui de les observer. En introduction, tout à l'heure, il a été évoqué le fait que l'on produise des documents de connaissance qu'on appelle des carnets de territoires qui valent dans certains territoires ce qu'on appelle des atlas des paysages. On y attache une importance très particulière à la relation avec la nature des sols et l'histoire géologique et géomorphologique des territoires, c'est un point très important par rapport aux ressources qui sont données. Et quand on parle de demain, mieux maîtriser les consommations, c'est aussi mieux construire, mieux aménager. Le rapport au sol, à mon avis,

est donc essentiel, et donc le rapport aux morphologies, aux typologies morphologiques des territoires. Il faut bien imaginer toutes les solutions. La solution de la surélévation ou de l'augmentation dont vous parliez est une solution évidente pour les territoires denses, cela évitera à nouveau de consommer de l'espace. Dans les territoires les plus ruraux, il s'agit davantage de garder des marges de manœuvre, de garder des glacis possibles autour des hameaux, autour des villages, autour des bourgs.

Toute cette notion qui vise à ne pas désespérer parfois des territoires par rapport à leur capacité à continuer à se développer, c'est extrêmement intéressant. La question, ce sera comment et quelle qualité on mettra effectivement dans ces objectifs. Quel coût on y mettra également. Cela sous-entend, premièrement, beaucoup de modestie dans les acteurs qui doivent intervenir, ainsi que des changements de modèle économique. Ce qui rejoint l'acceptabilité de la transformation des territoires, c'est le fait de produire des modèles qui peuvent être étrangers à la nature, à l'histoire de ces territoires. Je ne parle pas d'architecture, dans les territoires on parle de construction. La question c'est : comment construire et comment bien construire pour pouvoir répondre à tous ces défis dans les différents types de territoires ?

Pascal Ronzière

Vers une densification réfléchie et qualitative

Pour en revenir à l'exemple concret et pratique du Scot Beaujolais, on lance une étude sur un inventaire de l'ensemble de notre foncier qui peut être mobilisé pour être transformé, densifié. On fait également l'inventaire du foncier qui peut être renaturable.

Après, je pense que pour faire le lien entre les deux précédentes interventions, il faut qu'on arrive à trouver des points d'équilibre. Effectivement, on parle de densification, de reconstruire la ville sur la ville, tout cela, c'est très joli. Seulement quand on voit aujourd'hui dans des villages des divisions parcellaires ou on construit des maisons avec beaucoup de moquette verte autour pour dire que

c'est du gazon, une cabane pour les enfants rose et jaune et un barbecue... Je sais que cela répond effectivement à la vie rêvée d'un certain nombre de personnes, mais il faut aussi que l'on réfléchisse à ce que cela engendre ensuite comme problème de voisinage quand les gens sont collés les uns aux autres et que l'on n'a pas réfléchi suffisamment à ces modèles de développement.

Je pense qu'effectivement, pour en revenir à ce qui a été dit tout à l'heure, les SCoT et parfois les règlements - parce que, même si je suis plutôt de tempérament libéral je crois au règlement - doivent nous permettre d'établir des coefficients de pleine terre, de donner des exigences en matière d'intégration paysagère, environnementale des projets parce que la densification à tout prix, n'est certainement pas de mon point de vue, la solution.

Marie-Laure Vuittezen

L'innovation, ADN des territoires détendus

Quand on a peu de moyens, on devient intelligent. Quand on est un acteur public ou un organisme HLM, on a comme ressources les loyers des locataires et on fait avec. Mais on peut innover et on le fait. Vous avez parlé tout à l'heure de modestie et d'humilité par rapport à notre action et elle est primordiale. J'ai en tête que sur ces questions-là, d'habitabilité, d'adaptation à notre territoire, etc... c'est dans la petite échelle que l'on peut répondre au plus juste aux besoins de la population. Effectivement, quand on va vers un projet, on se pose d'abord la question de savoir qui va être dedans, pour quoi faire, et avec quelle interaction avec l'environnement immédiat.

Intégrer le végétal dans les projets pour améliorer la qualité de vie des habitants

Effectivement, quand on est sur le milieu urbain dense - à Saint-Etienne, c'est une commune qui est très dense - quand on regarde de haut, on voit beaucoup de taches vertes avec beaucoup d'espaces

verts, mais aussi une forêt d'immeubles avec une densité importante. Une idée qui est portée par la municipalité, c'est d'aller retrouver des poches de nature en ville en plus de ce qui existe déjà et d'essayer de rompre un peu avec cette minéralité. Dans les projets que l'on porte actuellement, on a cette volonté d'intégrer le végétal dans les constructions qui vont arriver pour offrir ces espaces de verdure à nos locataires du futur, ou aux accédants. On travaille aussi avec le privé sur des opérations mixtes, sur un usage différent de la ville, pour casser aussi une image de la ville de Saint-Etienne qui n'est pas celle qu'on vit au quotidien.

Discussion

Joseph Perreton

Répondre autrement aux aspirations des habitants

Tout à l'heure, le terme de "inversion du regard" a été employé et je crois que c'est le cœur de ce qu'on doit faire pour différencier ce qui relève de l'imaginaire que vous évoquiez (le barbecue en périphérie avec un petit jardin), et ce que nos territoires peuvent offrir. C'est à dire **comment, à l'échelle d'une opération d'aménagement, on peut offrir des trajectoires de vie qui ne sont peut-être pas celles que l'on reprend traditionnellement**, notamment en contexte de sortie de crise sanitaire ; ou encore, **comment trouver des opportunités et offrir un élément de différenciation qui permette de répondre aux objectifs des habitants**, même si ce n'est pas les premiers qu'ils observent.

Je reprends ce que j'évoquais tout à l'heure sur la notion de contrainte. Si on considère de nouveau le site où nous sommes, vous verrez en sortant du cinéma un bâtiment situé juste derrière, qui est un ancien bâtiment de bureau correspondant à une friche laissée par un ancien exploitant, Siemens. Ce bâtiment a été repris non pas par l'action publique mais par un privé, avec lequel



Anciens bâtiments de bureau Siemens, dont une aile (halle 54) a été rachetée par un promoteur privé et transformée en logements, site de Novaciéries à Saint-Chamond ©epures

les collectivités et nous-mêmes avons travaillé pour transformer ces bureaux en 25 ou 30 logements, avec des terrasses qui donnent sur le panorama naturel des coteaux du Jarez et des monts du Pilat, au-dessus du parc urbain de cinq hectares que la collectivité et sa SPL ont aménagé à proximité du centre-ville et des aménités, notamment des écoles. Cela permet aussi d'ouvrir le spectre entre son besoin propre que l'on exprime, et les coûts globaux ou les besoins globaux qui sont : consommer, se divertir, vivre au quotidien dans une certaine proximité et avec une certaine facilité.

Innover pour progresser

A ce titre-là, l'expérimentation ou l'adaptation me paraît vraiment une nécessité. Marie-Laure Vuittenez disait à l'instant que **nous sommes sur des territoires où l'innovation est un peu dans notre ADN, mais aussi une nécessité**. Et si on ne tente pas des choses, et parfois, si on ne se trompe pas un peu, on ne progresse pas et on ne sera jamais concurrentiel par rapport à d'autres territoires.

Hervé Tillier

Créer les conditions pour que les gens aient envie de rester et de revenir vivre en centre-ville

Encore une fois, je pense qu'il faut regarder le bâtiment ancien comme un objet qui est beaucoup plus beau qu'un bâtiment neuf. Nous, c'est ce que l'on essaye de mettre en œuvre, c'est-à-dire de mettre en musique le bâtiment en soi. Alors **il est évident qu'il faut des extérieurs, qu'il faut créer des conditions pour que les gens aient envie de revenir en centre-ville**. Ceci est très compliqué à Saint-Etienne, car si tous nos collaborateurs ont commencé par habiter dans nos propres logements, c'était très tentant d'avoir une petite maison à 20 minutes de là pour 120 000 €. C'est pourquoi ils sont tous partis après dans les communes alentour. En revanche, si on raisonne territoire par territoire, la ligne de chemin de fer qui dessert la gare de Châteaueux aujourd'hui est très porteuse. Elle permet à mes troupes lyonnaises de venir habiter proche de la gare et finalement d'accéder à des logements de qualité parce que l'on a fait des terrasses sur nos immeubles.

Concernant le portage que nous réalisons, le fait de travailler sur la finance nous permet de réhabiliter qualitativement les biens parce que l'on lève des fonds et que l'on arrive à inscrire des financiers sur du long terme. En revanche, concernant l'usage, c'est là que l'on est proche des bailleurs sociaux. On fait beaucoup de social, beaucoup de logements à prix modérés, parce que l'on estime que c'est le cœur du sujet pour arriver à valoriser les quartiers. **Offrir un logement correct dans des quartiers compliqués permet aux gens de s'impliquer davantage dans leur logement à condition que l'on offre en plus autour des services, des associations qui permettent de valoriser cet ensemble.**

C'est là que c'est intéressant, parce que le barbecue dans le jardin, pour moi, ce n'est pas un besoin mais un fantasme. On a mal expliqué aux gens ce que ça implique, parce qu'une fois qu'ils l'ont, je ne suis pas sûr qu'ils en soient si contents. Le problème est là, on en revient à la question de la formation. A titre d'exemple, quand on peut, dans des espaces en centre-ville, créer des jardins partagés, on le fait. On n'a pas dit que cela marchait, on a dit qu'on le faisait. On en a fait notamment à Saint-Étienne : ça n'a pas fonctionné comme prévu. En plein COVID, j'ai été appelé par ma voisine d'en face, que je connais bien. Finalement, c'est elle qui a utilisé le jardin que j'avais fait pour les occupants des logements qui eux ne n'utilisent pas. Cela illustre l'idée de transgression que je développais tout à l'heure. Ce n'est pas grave, l'idée étant que ça marche et que ça entraîne les gens, et que cela permette au bout du compte de créer de la vie. Et une fois que la vie est créée, cela fonctionne.

Ainsi le gros travail que nous sommes en train de faire, c'est que l'on est en train d'inventer modestement un nouveau métier. Au passage, c'est un métier qui existe déjà chez les bailleurs. C'est d'ailleurs **suite à une table ronde avec les bailleurs qu'on a cherché à trouver des solutions aux problèmes que l'on rencontrait, en créant le métier des "entraideurs"**. Ce sont des personnes qui vont essayer de rentrer en liaison avec les gens d'un quartier, les occupants de nos immeubles, pour les aider à mieux utiliser leurs biens.



Jardin partagé créé dans la cour commune initialement en friche reliant les deux immeubles anciens du 17 Ledin restructurés par le groupe Créquy, au sein du quartier Jacquard à Saint-Etienne (9 logements)
© www.groupecrequy.fr

Je reprends un exemple stupide mais très concret, qui concerne niveau des charges dans les immeubles. On a pas le droit d'augmenter les charges qu'une fois par an, au 1^{er} janvier. Seulement, lorsque le gaz a augmenté de 40% pendant cette période un peu difficile d'un an, on a dû appeler les propriétaires des logements de nos immeubles dont le gaz était compris dans les charges pour qu'ils payent le gaz de leurs locataires - inutile de vous dire que l'on s'est fait mal recevoir. Ensuite, au 1^{er} janvier, on a dû régulariser la consommation pour les locataires, et ce sont eux qui nous ont mal reçu car ils ne savaient pas qu'ils avaient consommé autant. On essaye donc de pallier ce problème en faisant de la formation pour prévenir les locataires qu'il faut baisser sa consommation, et en expliquant les gestes à faire pour y parvenir.

L'idée de l'"entraideur", c'est qu'il arrive à travers ces formations à être moteur pour faire baisser la consommation de gaz pour tout le monde et avoir finalement un meilleur usage des immeubles. **Au passage, si ces immeubles sont utilisés, si les gens ont envie d'habiter là, il s'agit également d'un apport de valeur. Et là, le gain dans mes opérations se fait à long terme pour mes financiers.** Il faut bien comprendre le cercle vertueux qu'on essaye de mettre en place. Il s'agit là encore d'un problème de législation pour lequel, si on respecte la règle stricto sensu, on aura de gros problèmes.



Le programme national Petites Villes de Demain (PVD)

Le dispositif Petites Villes de Demain (PVD) est un programme partenarial initié par l'Agence Nationale de Cohésion des Territoires (ANCT) au sein du ministère de la Cohésion des Territoires et des Relations avec les Collectivités Territoriales.

Il vise à améliorer les conditions de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant ces collectivités dans des trajectoires de dynamisation territoriale et de transition écologique. Il s'agit de renforcer les moyens des élus des villes et EPCI de moins de 20 000 habitants et exerçant une fonction de centralité locale, pour concrétiser leurs projets de territoire jusqu'en 2026.

Le programme a été lancé le 1er octobre 2020 par Jacqueline Gourault, alors Ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, et est piloté par l'ANCT. Les partenaires financeurs du dispositif sont la Banque des territoires, l'ANAH, le Cere-ma et l'ADEME. L'association des petites villes de France (APVF) apporte également un appui.

En avril 2022, le dispositif comprend 1600 communes et représente une enveloppe allouée de 3 milliards d'euros.

Le programme PVD est par ailleurs inclus dans les CRTE (Contrats de Relance et de Transition Ecologique), dans leur volet « petites centralités ».

Hélène Peskine



Petite Ville de Demain : un programme national ciblant les petites communes de moins de 20 000 habitants

Une ingénierie locale peu identifiée dans les petits territoires

Les partenaires publics ou parapublics, et notamment les établissements publics fonciers, ont leur importance pour, une fois que le foncier a été repéré, le mobiliser avec un portage sur quelques années, et anticiper des modèles de transformation, en particulier de faisabilité économique d'opérations d'aménagement sur ces espaces. Dans les villes moyennes françaises, on a constaté que les établissements publics fonciers, même s'ils existent à l'échelle régionale, sont peu connus, pas toujours bien identifiés comme des acteurs essentiels du ZAN. De même, les agences d'urbanisme, quand elles existent sur la commune ou à proximité du territoire, comme celle de Toulon qui travaille avec Draguignan, ne sont pas toujours connues ni bien identifiées.

Un accompagnement pour pallier ce défaut d'ingénierie

Il est donc vrai que la question de l'ingénierie à disposition se pose, dans une démarche qui est par ailleurs assez complexe, où les maîtrises d'ouvrage sont également complexes - parfois négociées entre des partenaires publics et privés quand on est sur des terrains privés. On se retrouve ainsi avec des territoires qui manquent à la fois d'ingénierie au sein de la collectivité, donc de capacité à se projeter et à recruter des bureaux d'étude dans le privé, et d'opérateurs prêts à se lancer dans des opérations risquées. Mis bout à bout, cela fait beaucoup de handicaps, que l'on essaye de combler au travers du programme Petites Villes de Demain. C'est aussi l'une des raisons pour lesquelles un organisme communautaire s'intéresse d'abord à ces villes moyennes plutôt qu'à des métropoles, le fait que c'est là que l'accompagnement est davantage nécessaire pour faire ce chemin.

Marie-Laure Vuittenez

En termes d'outils, on est bien dotés. On a beaucoup d'acteurs qui interviennent sur cette question de la réhabilitation, de la régénération de la ville sur elle-même. On a eu des belles expériences, des projets complexes qui ont été portés jusqu'au bout, de toute nature. Mais pour autant, on sent qu'il faut remettre régulièrement tout le monde autour de la table, réinterroger le fonctionnement, réinterroger la réglementation qui

ne cesse effectivement d'évoluer, de contraindre, etc. La question des marges de manœuvre financières et de l'ingénierie financière - car on peut toujours trouver des moyens de faire - restent des sujets qui sont, je le redis, à remettre régulièrement sur le tapis. Il s'agit surtout de rester dans des postures d'expert, mais non isolées. C'est-à-dire que l'on ne peut pas s'enorgueillir d'une réalisation, et s'appuyer sur cela éternellement, il faut

réinterroger. Je crois beaucoup au collectif et à l'intelligence collective sur ces questions, au fait de brasser les idées pour avancer et de ne surtout pas porter des projets trop loin avec un seul acteur, parce que c'est un risque. Que ce soit un bailleur social, une collectivité, un aménageur qui porte le projet, il ne faut pas le porter trop loin sans revenir vers les autres et réinterroger, pour être sûr qu'on ne part pas dans une mauvaise direction.

Témoignage de Claudine Court, vice présidente en charge de l'habitat, de l'attractivité des centres bourgs et du commerce à Loire Forez agglomération

Je partage tout à fait le contexte décrit. Quand on parle de petites villes moyennes, effectivement, sur la Loire, on n'a pas de CAUE. A Loire Forêt, nous avons créé le service Projets urbain pour accompagner nos communes puisqu'il y avait un manque à ce niveau là. **Et on voit bien qu'effectivement, sur cette question de l'ingénierie, on a besoin des uns et des autres.** A Saint-Etienne Métropole, il y a Cap métropole qui est là aussi pour aider. On travaille beaucoup avec EPORA également ; nous avons notamment une concession d'aménagement sur Saint-Bonnet-le-Château, qui a été difficile à monter car à très petite échelle. Ainsi on voit bien que cette ingénierie collective est très importante et qu'il faut que l'on continue à travailler sur ce sujet là.

Nous, ce que l'on recherche, c'est d'abord des projets "qui nous font tripper", sinon cela ne nous intéresse pas ! C'est pourquoi nous avons ciblé Nice qui est très intéressante, avec un marché extrêmement tendu qui ressemble à celui de Lyon, très contraint, avec des prix très chers, une spéculation importante. Il s'agit également d'une ville très dégradée, derrière les façades des immeubles sont dans un état déplorable avec un peuplement dense.

Comment on travaille avec les élus ? Très simplement : on va regarder s'il y a un savoir-faire sur place et si on peut apporter notre pierre à l'édifice. Évidemment, la difficulté, c'est de les convaincre d'aller sur des méthodologies un peu différentes de leurs process classiques. Souvent, comme ils n'ont pas de solution, on arrive assez simplement à trouver des emboîtages et des méthodes de fonctionnement pour être complémentaires.

Témoignage de Jean-Pierre Berger

J'aimerais aller dans le sens de Monsieur Tillier. Je prends un exemple à Saint-Etienne : on est en train de reprendre toute une voirie et tout un secteur qui est un ancien puits de mine. Il s'agit du puit Couriot, que les Stéphanois connaissent bien. Au-dessus du Puit Couriot, on avait de vieilles écuries, dont on ne savait pas vraiment quoi faire. Cela allait se terminer en friche, en démolition, voire dépollution et c'était assez catastrophique.

Et puis on s'est adressé à Créquy, qui nous a proposé un projet de réhabilitation totale, mais en mariant plusieurs solutions. On parlait tout à l'heure du qualitatif et on reste dans le qualitatif. La proposition est celle d'un éco hameau. **Un éco hameau dans les anciennes écuries de la mine, je ne sais pas si vous imaginez cela, ça dérange un peu !** De plus, ces anciennes écuries sont accolées à ce que l'on appelle un crassier, un terril, c'est assez exceptionnel. **On s'est adressé à Créquy parce que l'on avait déjà des expériences très qualitatives avec votre groupe, et effectivement dans le cadre d'un partenariat ville/promoteur/réalisateur, ça a très bien fonctionné et on peut s'en féliciter.** On est dans le cadre de la rénovation urbaine.

Joseph Perreton

On est sur des temps longs. Si on porte ces projets tout seul et longtemps, on finit par s'épuiser et perdre un peu nos idéaux. Moi, en l'occurrence, je suis responsable du projet depuis dix ans. Mais il y a d'autres gens que j'ai aperçu tout à l'heure, notamment Ghislaine Cortey, d'Épures, et Corinne Besson-Fayolle, qui travaillait à l'époque à la Ville de Saint-Chamond. Elles peuvent en témoigner : il y a un mode projet avec les services de l'Etat qui s'est mis en place à l'époque, et que l'on a fait vivre d'une façon différente en fonction des personnes, de l'avancement du projet, des citoyens et des élus. Monsieur le Maire ne me contredira pas, on se voit très régulièrement, on partage les enjeux, les directions, les modalités... **On est en fait dans un partage de réalités qui décroïssonne un peu les querelles de boutique, les perspectives électorales,**

les enjeux financiers des uns et des autres, pour finalement s'inscrire dans un temps qui est long. En l'occurrence nous avons une concession sur quinze ans, mais EPORA a travaillé avant nous cinq ans auparavant et les collectivités se sont engagées de leur côté. **Ainsi, au-delà des personnes et des institutions, il y a une dynamique, dans laquelle le citoyen prend par ailleurs toute sa place.**

Sébastien Sperto

Derrière toutes ces questions, il y a pour moi la question des modèles et notamment des modèles économiques. **Ce qui est parfois évoqué à ce sujet, c'est une certaine distorsion.** C'est ce que nous on ressent en étant un acteur de très grande proximité avec les territoires. Par exemple, la distorsion entre :

- d'une part des acteurs financiers, avec cette image de l'investisseur que nous avons tous mais qui est très difficile à définir, mais derrière laquelle on sent effectivement qu'il y a beaucoup d'argent aujourd'hui, et qui nous amène à poser la question "Où va l'argent ?",

- D'autre part, d'autres acteurs qui ont décidé d'agir en proximité, et pour lesquels il faudrait trouver des dispositifs fiscaux pour pouvoir aider et déclencher des projets au niveau de la proximité.

En tous les cas, **ce que cela veut dire par rapport à cette question de l'application demain de cette loi sur le ZAN, c'est également davantage d'exigence.** Ce point est pour moi une vraie interrogation. **Et quand on parle de plus d'exigence, on a besoin de tout le monde :**

- des élus qui prennent des décisions et qui sont clairs dans leur stratégie,

- d'une ingénierie d'intérêt public ou d'intérêt général, pour pouvoir transférer l'application de la loi à un moment donné via les services de l'Etat et les territoires, et assurer leur intelligibilité car elles sont complexes à appliquer,

- des acteurs privés, des acteurs locaux et des habitants qui accepteront les modèles, car souvent ce sont également les habitants qui dictent les modèles.

Cette question-là est donc très complexe, il s'agit de trouver le marché et la réponse via un modèle.

Il faut dire aussi que la règle est importante. Dans les agences d'urbanisme, il y a souvent eu des courants de pensée sur la question de la planification. Est ce que l'on réglemente plus ? Est ce que l'on réglemente beaucoup ? Est ce que l'on réglemente plus du tout ? Est ce qu'on laisse tout le monde faire ? Aujourd'hui, je partage le point de vue de Monsieur Ronzière : c'est fondamental d'avoir des règles. L'idée, c'est de poser les bonnes règles et de fixer des caps à partir de ces règles. Si ces règles n'existent pas, par exemple, il y a des choses qui disparaissent, qui sont irrécupérables. En matière de biodiversité, de vivant, lorsque l'on commence à détruire les structures végétales, c'est une perte qui n'est pas récupérable. En matière de patrimoine, vous avez beaucoup évoqué le patrimoine ordinaire et le patrimoine remarquable. **Le patrimoine ordinaire appartient à la mémoire. Quand on le détruit, c'est une perte définitive. Il faut donc à la fois des règles, mais au bon niveau, et des relais permettant de discuter du projet, ce qui a été très bien décrit.**

Pascal Ronzière

Je pense que l'idée qu'on peut retenir ce qui ressort, c'est qu'il faut que l'on soit dans une stratégie d'alliance, que l'on mutualise nos forces et que chacun soit bien dans son rôle. **Moi, je représente ici les élus et comme je l'ai dit tout à l'heure, je défends le point de vue qu'il appartient aux élus de définir une stratégie, une vision du territoire.** Cette vision, elle doit être construite évidemment à l'échelle des territoires.

Cela paraît une banalité, mais lorsque j'ai été élu Président de la Communauté d'Agglomération de Villefranche Beaujolais Saône il y a deux ans, puis élu Président du syndicat mixte qui porte le SCoT, il y a des maires qui n'avaient jamais entendu parler de ce qu'était un SCoT. Il y a même des maires du précédent mandat qui n'avaient jamais été associés ou qui n'avaient jamais participé à une réunion de travail sur le sujet. Alors, on peut dire qu'ils auraient dû s'y intéresser. Les intercommunalités n'ont peut-être pas fait le travail, etc...

peu importe. Ce qui compte en tout cas, et c'est notre responsabilité en tant qu'élus, c'est d'embarquer avec nous nos collègues pour que les maires, les présidents d'intercommunalité, mais aussi les adjoints à l'urbanisme, les élus qui concrètement gèrent ces sujets dans les communes, puissent savoir de quoi on parle et que l'on sorte un peu des acronymes comme des grandes visions globales, qui parfois ne sont pas très concrètes, et que l'on se dise ensemble comment on pourrait traduire le développement de notre territoire.

Sébastien Sperto expliquait que même le week-end, on travaillait avec les maires du territoire sur ces règles d'urbanisme et surtout, en le traduisant en vision prospective et en projet de territoire. Qu'est ce qu'on veut faire de notre territoire ? Comment on veut le développer ? Ou est ce que l'on veut aller et comment on veut y aller ? Qu'est ce que l'on veut éviter ?

Il faut aussi que l'on soit lucide sur les erreurs qui ont pu être faites, que l'on puisse les regarder. Il faut que l'on soit capable de mettre en place des projets pilotes. Et puis ça fonctionne, ça ne fonctionne pas... **Je sais que ce n'est pas tellement dans la culture française, cette culture de l'échec.** Cependant on a le droit de tester des choses parce que l'on n'a pas les réponses à toutes les questions. Il y a des injonctions contradictoires, cela a été dit, il y a plein de problématiques qui sont devant nous.

Moi je n'ai pas la réponse, je ne sais pas comment on va faire pour à la fois redévelopper le vignoble, maintenir une activité agricole et viticole, offrir des solutions attendues par nos artisans qui veulent tous des villages artisanaux ou des mini zones artisanales. Quand on crée une zone artisanale, on nous installe des showrooms et ça se transforme en zone commerciale. Je viens du monde de l'industrie, c'est ma formation et mon métier. Les industries nous expliquent toutes qu'il faut de plus en plus d'espace alors que l'on est dans des logiques de sobriété foncière. Il va peut-être falloir réinterroger les modèles. On a beaucoup parlé de l'habitat, mais il y a aussi tout le sujet des activités économiques, artisanales, où il va falloir s'organiser sans doute un peu différemment demain.

Pour résumer, je crois que le champ des possibilités est très grand, je pense que l'on a l'ingénierie - peut être pas tous au même niveau dans tous les territoires - entre l'EPORA, la société publique locale et les opérateurs publics/privés avec lesquels on peut aussi travailler en bonne stratégie d'alliance. **A présent, je pense que c'est l'effort d'innovation que l'on doit faire. C'est surtout d'emmener avec nous les élus pour que ce soit une construction collective et un projet collectif.** En effet, ce sujet de la sobriété foncière que je préfère de beaucoup au Zéro Artificialisation Nette, il va falloir que l'on arrive à le traduire dans les faits et cela ne se fera qu'en travaillant tous ensemble.

Participants de la table ronde n°2

Pascal Outrebon
Philippe Guillot Vignot
Ludovic Loreau
Florence Hilaire
Vincent Malfere

Avec les interviews vidéos de Christophe Laville, Marguerite Baccam et Éric Charme.

Les territoires urbains, périurbains et ruraux sous pression

Pascal Outrebon



Le plu de taluyers, un outil pour articuler sobriété foncière et politique de l'habitat

Une consommation d'ENAF nulle depuis 2007

Je pense que l'on était déjà dans le sujet de la sobriété foncière au moins depuis quinze ou 18 ans. Je suis maire depuis

2001, et ma commune est passée en l'espace de 2 ans (entre 2002 et 2022) de 1800 habitants à 2600 habitants, parce que nous sommes à 18km de la place Bellecour de Lyon. On peut dire qu'il y a une pression foncière, mais je ne la vis pas spécialement comme ça. En effet, dans le cadre de la révision des PLU, nous avons révisé deux fois globalement le PLU en 2007-2012 et 2014-2017, avec entre temps des révisions simplifiées et des modifications. On a quand même réussi effectivement à ne plus étaler du tout l'urbanisation. Quand on parle de ZAN, on y était déjà. On a des espaces naturels sensibles qui sont très défendus, on n'a également pas du tout touché les ENAF.

Une diversification de l'habitat au bénéfice des plus âgés comme des plus jeunes

On a pu néanmoins appliquer l'esprit de la loi SRU, c'est-à-dire pas d'étalement urbain et une diversification de l'habitat, parce que l'on avait chez nous une configuration plutôt monolithique, avec des habitants qui avaient entre 30 et 60 ans, majoritairement employés, cadres moyens, quelques cadres supérieurs. En revanche, on n'avait pas grand chose pour les jeunes, pas grand chose pour les personnes âgées, pas grand chose pour les gens qui manquaient de moyens. Je dirais qu'on a quand même pu corriger cela à partir de ces révisions du PLU, qui ont permis de faire venir chez nous un EHPAD de 117 lits. On a pu également faire construire, en accord avec des promoteurs qui ont bien voulu nous entendre, 6 petits collectifs pour environ 90 logements, dont 45 étaient des logements locatifs aidés. Donc effectivement, on a pu, malgré l'arrivée de l'EHPAD, diminuer l'âge moyen de la population. Donc je dirais qu'on était quand même dans cet esprit là. On avait quand même de la réglementation.

J'aurai tout à l'heure des questions à poser parce que cet esprit ZAN m'interpelle un peu. Je le comprends très bien quand il s'agit de défendre les ENAF, mais par contre, s'il touche ce qu'il nous reste encore en zone U du PLU pour pouvoir répondre à la demande et à la tension foncière, et si la conséquence en est une augmentation

des prix du foncier, cela peut quand même nous inquiéter et poser problème. J'y reviendrai tout à l'heure.

Philippe Guillot Vignot



Savoir évoluer pour proposer une offre à la mesure des attentes projetées dans le périurbain

Une lecture sociale incontournable des dynamiques foncières observées

Tout d'abord, je tiens à dire que j'ai beaucoup apprécié les interventions de ce matin, et notamment celle du groupe Créquy parce que je l'ai trouvée pertinente et socialement adaptée. Je vais vous parler un peu du social pour ma part, car je pense que c'est des éléments qu'il faut prendre en compte. La loi, elle est là. Elle est conforme, non conforme, dictatique ou autre... qu'importe. L'objectif, de toute manière, c'est que l'on sait qu'il faut densifier et moins consommer. Et ça, ce n'est pas une attitude, c'est simplement une réalité des choses. Il faut que l'on soit dans ce dispositif.

Ceci étant dit, j'ai aussi entendu ce matin qu'il y a plusieurs manières d'aboutir et que la loi n'était pas que la loi et qu'il fallait aussi avoir d'autres objectifs. Moi, je vais vous parler du territoire dans lequel je suis, notamment de l'intercommunalité qui est aussi à 18 kilomètres de Bellecour ou de la Part-Dieu, et qui vit aussi une nouvelle ère depuis plusieurs années. En effet, on se rend compte qu'il s'agit de territoires dont l'offre foncière évolue très, très vite. Pourquoi évolue-t-elle si vite ? Tout simplement parce qu'il y a un déplacement des personnes socio-professionnelles les plus pauvres, qui viennent de la métropole pour trouver des territoires plus attractifs en matière de prix et des logements adaptés.

Une périurbanisation qui s'accélère au détriment des plus modestes dans un contexte d'évolution des prix difficilement maîtrisable

Et quand ils arrivent finalement, avec ce qui se passe sur le prix du foncier, qu'est ce qu'ils découvrent ? Ils découvrent finalement la même chose que ce qu'ils ont quitté dans les grandes métropoles. La plupart du temps, c'est les mêmes logements, c'est la même typologie, parce qu'en effet, on n'a pas su évoluer là dessus. Or, qu'est ce que recherchent ces gens là ? C'est évidemment un prix, mais après, cela augmente des mobilités, cela augmente un certain nombre d'autres éléments. Et en matière de consommation et de coût d'achat, ce n'est pas évident. Et puis, il y a une deuxième chose, que le COVID nous a bien montré : il y a aussi une recherche du "vert", de la campagne. Le SCot BUCOPA est aussi un territoire attractif de ce point de vue.

Et là encore, on se rend compte que l'offre est un peu "accrochée", parce qu'il y a des dispositifs fiscaux, parce qu'il y a aussi un souhait de pouvoir venir chercher des propriétés. Et finalement, les populations les plus aisées de la métropole viennent là aussi capter ces gisements. Donc on se retrouve dans une situation finalement où l'on a pas répondu à l'attente sociale qu'il pouvait y avoir d'une métropole qui se déconcentre vers des territoires périurbains. Ça, c'est important de le dire.

Ça veut dire aussi qu'on est sans contrôle, parce que cette évolution de prix, elle est sans contrôle. Chaque jour qui passe, chaque mois qui passe, chaque année qui passe, on évolue à une vitesse qui est grandiose. Donc les gens s'éloignent de plus en plus et du coup, on ne réussit pas à rationaliser cette mesure territoriale. Finalement, l'accès à la propriété sur notre Scot vers la location devient assez difficile dans la première sphère de la métropole. Et puis, ça paupérise un peu nos populations parce que finalement, on n'était pas habitué à ça. Et globalement, on n'offre rien à nos jeunes, à nos déshabitants et à tous ceux qui sont évidemment attachés à leur territoire et qui ne peuvent pas le faire.

Des pratiques et des métiers à renouveler pour inventer collectivement une densité acceptable

Je crois que cette densification ne sera acceptée qu'à partir du moment où, en effet, on met du social ou de la sociabilité au cœur du programme. Je ne dis pas quelque chose de très différent de ce qui a été dit ce matin, mais je pense que la sociabilité est importante. Quand je dis sociabilité, ça veut dire l'acceptation même des typologies de l'habitat. J'ai été surpris ce matin des discours qui ont été tenus. En effet, il existe des constructeurs et des promoteurs qui sont au-delà de l'enjeu financier et qui cherchent des solutions pour sociabiliser les gens. Cela veut dire que le promoteur propose des solutions et qu'ils ne "se dégagent" pas quand ils ont remis les clefs. C'est quand même un problème majeur que l'on vit parce qu'un bâtiment, un élu comme je suis le vit 20 ans, 30 ans. Les régisseurs pourraient aussi ajuster leur offre d'accompagnement et d'animation des copropriétaires. Il ne s'agit pas de se limiter - je vais choquer tout le monde - à être des comptables et des maîtres d'œuvre. Il faut aussi que cette animation puisse être portée par ce métier.

Les urbanistes aussi devraient se réformer un petit peu. J'assiste, puisque je suis vice-président au SCOT, à la rédaction de PLU : c'est à mourir... On reprend les règles d'il y a 20 ans, on les réécrit et on invente trois trucs dessus pour dire que c'est nouveau en y ajoutant des espaces verts ou un coefficient de biodiversité, Les OAP sont pourtant là pour ça. Il faut aussi être capable de les réformer.

En conclusion, nous, périurbains, on a cette difficulté : il faut beaucoup réformer. Je suis d'accord pour qu'en effet on puisse intégrer de façon beaucoup plus large la notion partenariale, et, je crois que ça a été souligné ce matin, c'est un élément essentiel pour la construction de notre future ZAN.

Christophe Laville,
élu du SCOT
Nord-Isère



passer des zones "NA" à l'époque - aujourd'hui ce serait des zones "AU" - en zones naturelles ou agricoles. Ça ne s'est pas fait sans douleur.

Je peux prendre l'exemple de ma commune où nous avons une école maternelle à réaliser parce que l'actuelle est trop ancienne. Se pose la question foncière, parce que la commune a peu de foncier et que les espaces fonciers qui pourraient nous intéresser sont privés, avec au prix du marché des sommes qui peuvent rapidement s'envoler. On est en train d'étudier la chose, mais ce n'est pas simple pour nous, petite commune, de gérer ce type de problématique.

Des communes déjà confrontées à la raréfaction du foncier constructible

Le Scot de 2012 fixait déjà un certain nombre de limites au développement, sous forme de taux de développement. Pour ma commune, c'était huit pour 1000 par exemple. Ça a limité l'accroissement urbain. Je me souviens que, lorsque que nous avons révisé notre POS en PLU en 2014, il a fallu déclasser environ dix hectares sur la commune, c'est-à-dire

Ludovic Loreau



Proposer de nouvelles façons d'urbaniser la ruralité et sensibiliser aux enjeux environnementaux

Habiter le périurbain : une quête de qualité dans le "rural" mais un mode de vie restant "urbain"

Je suis dans le périurbain juste après mon voisin, puisque Saint-André-de-Corcy est aux portes de la Dombes. C'est vraiment une commune que l'on pourrait nommer "rurale", mais qui est dans le périurbain, le rural... Nous avons une problématique de la maison individuelle, puisque que l'on est passé de 800 habitants dans les années 80 à 3000 habitants aujourd'hui, ce qui interroge ce modèle de la ruralité au travers de la maison individuelle. J'ai bien aimé tout à l'heure l'intervention sur le fait du barbecue, de la piscine et de la pelouse synthétique. En effet, on dit que l'on est dans la ruralité, mais moi je trouve que l'on n'est pas du tout dans la ruralité mais dans une forme de néo ruralité où les gens viennent chercher une forme de confort, mais

se comportent finalement comme à la ville. Je signe donc aujourd'hui des permis de construire sur des piscines et sur des murs, on peut se demander quel est le sens de la biodiversité dans la Dombes quand on fait tout cela ?

Dans ce contexte, je voulais aussi apporter un témoignage en tant qu'élu rural récent - je n'ai pas toute l'expérience de mes collègues. Il ne s'agit pas de faire du ZAN un totem, parce qu'aujourd'hui tous les maires ruraux réagissent par rapport à cela et ça tue même le ZAN dans l'œuf. C'est pourquoi je pense qu'il faut lui donner une vision extrêmement positive : comment on va innover, inventer sur notre territoire une nouvelle façon de s'urbaniser.

Innover pour sortir des modèles standardisés et inadaptés aux attentes projetées sur le périurbain

J'ai un lotissement de 52 logements : c'est du copier - coller. J'en appelle aux architectes et aux urbanistes : soyez inventifs ! 400 mètres carrés pour mettre une maison avec deux bagnoles, avec encore une fois de la pelouse synthétique, ça ne va pas. Tant que l'on fera ça, on inventera pas le ZAN. Donc soyez inventif, créons de nouvelles façons d'urbaniser la ruralité si j'ose dire, avec un nouveau modèle de développement. Si on ne fait pas cela, on n'y arrivera pas parce que l'on va continuer à faire des lotissements qui sont toujours assez pourris. Après quoi on vient voir le maire pour dire "J'ai

des problèmes avec mon voisin", "ça fait du bruit", etc. On vit véritablement un paradoxe entre l'attente de la population qui vient chercher une qualité de vie qu'elle ne trouve pas parce que la façon dont on fait le développement n'est pas adaptée.

Je sais que cela va être difficile, il va falloir effectivement être inventif. J'ai trouvé passionnantes les interventions de tout à l'heure, car les architectes, les urbanistes se sont penchés sur la façon de construire. J'ai bien apprécié lorsque l'on est arrivé, on s'est garé assez loin et on a vu la rénovation. Dans les villes, il y a presque plus de nature que dans les campagnes aujourd'hui. En effet, les entrées de villages, c'est des pots de fleurs rouges et verts, c'est de la pelouse synthétique, il n'y a plus un arbre, il n'y a plus rien. La ville est en avance sur la campagne, c'est un peu paradoxal. Venez, chers amis urbanistes, dans nos campagnes pour apporter une forme de modernité, sans pour autant proposer le même lotissement dans le sud de la France, à Saint-André-de-Corcy et dans le nord de la France.

Moi, mes concitoyens, la densité leur fait peur car ils sont venus à la campagne pour respirer. Quand je dis qu'il faut densifier, il ne sont pas tout à fait contents. En plus, quand on densifie, on ne fait pas des immeubles de caractère, on fait des rectangles avec une petite terrasse. Il n'y a pas une qualité architecturale remarquable, ce qui va également dans le sens de dénaturer l'identité.

Former les élus comme les citoyens aux problématiques environnementales

On est ici une assemblée de convaincus, il faut aussi convaincre nos collègues maires mais également nos concitoyens. Je ne suis pas sûr que nos concitoyens aient perçu l'impact du changement climatique. Aujourd'hui en plus on met des mots compliqués : sobriété, résilience... C'est très intéressant sur le plan intellectuel, mais concrètement je ne suis pas sûr que des gens qui ont des problématiques de pouvoir d'achat perçoivent tout cela. Soyons aussi très pédagogiques vis à vis de nos concitoyens pour leur faire comprendre tout cela et les associer à la réflexion.

Je suis un jeune maire, je ne suis que de passage, je ne suis pas un professionnel de la politique et il s'avère que j'ai une formation de naturaliste. Je pense également que la formation des élus par rapport aux problématiques environnementales est extrêmement importante. Je me souviens de mon professeur de géologie qui nous parlait de l'évolution des civilisations. On est parti d'Egypte, puis la Mésopotamie, la Grèce, Rome et l'Europe centrale. Le changement climatique est son évolution sur l'économie et la géopolitique s'est accéléré mais le climat a changé depuis des milliers d'années. Je pense qu'il faut que l'on fasse comprendre à nos concitoyens que l'on a la chance de vivre dans un pays tempéré, mais qui ne le sera plus. Le fait de ne plus être dans un climat tempéré va nous obliger à une révolution à la fois dans l'urbanisme, dans la mobilité, etc. Et je ne suis pas sûr que tout le monde encore une fois soit convaincu du diagnostic.

Florence Hilaire



L'anticipation, la clef d'une stratégie foncière au service des projets des communes

Une influence de la métropole sur le marché qui profite à des communes de plus en plus lointaines

La question de l'échelle de territoire est très importante en termes de réflexion foncière, parce que l'ensemble des éléments qui sont aujourd'hui issus de certaines parties du territoire - comme la métropole de Lyon - a forcément des impacts sur le reste du territoire. On a entendu des témoignages sur le fait qu'un certain nombre de résidents recherchent à l'extérieur du territoire de quoi se loger, de quoi trouver d'autres projets de type "au vert". Après le COVID

cela s'est un peu accentué mais il n'y a pas que le COVID. C'est un équilibre qui s'est mis en place depuis un certain temps, et qui aujourd'hui se ressent dans les collectivités qui se trouvent en bordure de la métropole, de plus en plus loin.

Certains maires qui étaient dans des territoires détendus et qui voient arriver des opérateurs sont assez ravis. Ils se disent "C'est une opportunité pour ma commune car jusqu'à présent, je devais rechercher des opérateurs et je n'en trouvais pas". Par contre, il y en a d'autres qui en voient arriver trop, d'opérateurs, et qui ont un peu de mal à s'organiser, à faire face à ces opérateurs qui viennent dans leurs territoires pour leur proposer des opérations, d'acheter certains fonciers, de faire des opérations d'urbanisation que ce soit pour du résidentiel ou de l'économie - mais surtout pour du résidentiel. Derrière, il faut des outils pour les aider à s'organiser, et avoir cette cohérence d'action à l'échelle de l'Amélys nous semble essentiel.

Un outillage nécessaire des communes nouvellement attractives pour garder la main sur le foncier stratégique

En matière de cohérence d'action, nous sommes aujourd'hui là, dans cette instance pour pouvoir justement échanger sur ce territoire qui a une certaine cohérence et qui doit pour certain pouvoir bénéficier de ce qui se passe dans d'autres territoires. Le maire qui voit arriver des opérateurs il en bénéficie car auparavant il n'y en avait pas, maintenant il faut qu'il soit outillé pour le faire. Avoir des outils à cette échelle là est important aussi, cela permet de mettre de la cohérence, voire de la solidarité entre les territoires. Dans la démarche d'aujourd'hui, l'EPORA est un acteur opérationnel. Il est là pour mobiliser du foncier, et il se rend bien compte aujourd'hui avec l'ensemble des pressions qui se font par la loi, par le marché, etc... la maîtrise foncière publique est un sujet grandissant.

En effet, pendant que l'on se penche sur les SCoT, sur les PLU, pour savoir quelles sont les zones ENAF que l'on va encore pouvoir ouvrir à l'urbanisation, que certains SCoT se posent des questions sur la localisation des gisements fonciers, il se passe des choses sur le marché. Des opérateurs arrivent, prennent titre sur certains endroits stratégiques des communes. Si aujourd'hui ce n'est pas très embêtant, dans 10 ans la collectivité sera complètement verrouillée. Il faut donc qu'elles sachent aujourd'hui anticiper sur les acquisitions foncières, sur la maîtrise foncière, sur la stratégie foncière. L'EPORA est un outil pour cela. On peut aider à faire la stratégie, on peut aider à faire la maîtrise foncière, et porter pendant un certain temps le foncier même sans projet, mais en se disant "ce foncier est stratégique parce que demain il va se passer quelque chose à cet endroit là".

Renouveler la ville par petits morceaux nécessite une maîtrise foncière bien anticipée

Il ne faut pas non plus penser sans arrêt à regarder ce que vont être les trajectoires possibles dans les 10 ans. L'avantage de cette loi, c'est qu'elle donne une progression, elle donne un objectif même si on peut le contester, et elle donne une trajectoire qui est plus ou moins connue aujourd'hui et qu'il va falloir caler. Mais au moins elle permet d'anticiper. Cela veut dire que ce que l'on prend aujourd'hui comme maîtrise foncière, on va pouvoir l'utiliser en 10 ans. Si on ne la prend pas, dans 10 ans on a rien. Parce que la maîtrise foncière ça prend du temps, sauf si on fait une Déclaration d'Utilité Publique, mais cela prend du temps aussi. Cependant quand on veut négocier, quand on veut préempter, c'est par petits bouts. Or la ville, c'est des petits morceaux de tènements, qu'il va falloir reconstituer. Ce n'est pas des grands tènements agricoles ou naturels que l'on acquiert à raison d'un hectare d'un coup. Pour faire un hectare en ville, il faut faire 10,

20, 30, 40 acquisitions, après quoi il faut les traiter parce qu'évidemment il y a des choses dessus - est-ce que l'on conserve, est-ce que l'on ne garde pas, est-ce que l'on démolit, etc... On voit très bien que l'anticipation est essentielle en matière de maîtrise publique sur la ressource qu'est le foncier le foncier et qui doit être considérée comme telle maintenant.

Vincent Malfere



Le défi de l'aménageur : conjuguer viabilité économique et qualité des opérations

Les opérations menées par la SERL : plus de 50% en reconstruction, un volet en extension très lié à l'économie

Cela a été dit sur la table ronde précédente, nous sommes un certain nombre d'acteurs qui intervenons dans une chaîne de production de la ville. Quand un opérateur comme la SERL est missionné, tout un travail de planification préalable et de réflexion programmatique a été réalisé, qui est de la responsabilité des élus avec la gestion de leur population, leur Conseil, etc. Cela a été dit par Mme Vessilier, on ne part pas de rien.

En matière d'opération technique à mener, la SERL réalise une trentaine d'opérations d'aménagement, dont une vingtaine qui sont déjà de la reproduction de la ville sur la ville, et une dizaine qui sont de l'artificialisation de sol correspondant notamment à de l'économie. Cela a été peu mentionné

aujourd'hui mais il me semble qu'il y a un enjeu majeur : on est encore sur des modèles d'extension en matière de foncier économique. Sur cette typologie de produit on aura je pense à inventer collectivement des solutions pour retraiter les zones d'activités, y compris celles qui fonctionnent, et mobiliser des potentiels fonciers dans ces espaces.

Une diversité de territoires et d'opérations mais un enjeu commun : donner envie de rester en ville

Ceci étant dit, la diversité des territoires existe, elle se pose de manière très concrète dans nos opérations, tout d'abord en matière de programmation. La ZAC des Girondins dans le cœur de Lyon c'est 3000 logements. Quand on est à Arnas à côté de Villefranche-sur-Saône, on développe une centaine de logements. Ces questions de densification sont traitées en amont, elles doivent trouver des réponses dans les formes urbaines, vous l'avez dit, pour éviter une forme de répétition, une monotonie qui n'introduit pas de qualité.

L'enjeu pour nous avec la sobriété foncière, c'est d'arriver à donner envie aux gens d'aller habiter dans les zones déjà urbanisées. Et comment on donne envie ? En faisant de la qualité de vie, des services, l'accès aux services, l'accès à des espaces publics de qualité, ce qui n'est pas forcément le cas dans les lotissements, je le partage. Cependant cela a un coût aussi, ces espaces publics... Enfin, c'est également la qualité environnementale des projets que l'on développe. Tout le travail de l'aménageur, qui ne travaille pas en bout de chaîne car d'autres opérateurs interviennent derrière nous, c'est de traduire des ambitions dans un projet qui soit économiquement viable et qui traduise de manière très concrète et opérationnelle un certain nombre d'enjeux et de typologies de conception d'espaces qui donnent envie de rester en ville et de s'insérer dans une vie sociale qui soit de qualité.

Marguerite Baccam, élue du SCoT Nord-Isère

L'investissement récent par les opérateurs privés d'une commune en plein regain d'attractivité : l'exemple de Bourgoin-Jallieu



Une densification portée par le marché et contestée au nom du cadre de vie

A Bourgoin-Jallieu, on a une multitude de divisions parcellaires qui s'opèrent et des opérateurs qui s'inscrivent dans la dynamique de la commune. On ne trouvait pas de grands opérateurs il y a quelques années en arrière. Aujourd'hui, on a des gros opérateurs régionaux et nationaux qui investissent le territoire du Nord Isère, et notamment des communes comme Bourgoin. La commune a aujourd'hui difficilement la main sur les mutations qui s'opèrent, les opérateurs viennent acheter une, deux, trois maisons résidentielles qui ont encore du potentiel en termes de développement, et on voit se développer du collectif assez dense sur certains quartiers résidentiels.

On voit, dans le contexte de la révision du PLU dans laquelle on est, qu'il est important d'être attentif à la question de la transition entre ce qui est dense aujourd'hui et ce qui est résidentiel, car on est toujours dans un objectif de pouvoir répondre à la question du cadre de vie de nos habitants, qui reviennent vers nous derrière en nous disant " Le souci c'est que je vois tous les jours des immeubles qui se construisent au-dessus de mon jardin. Comment la commune peut laisser faire ça ?"

Une intervention des opérateurs qui précède les politiques publiques et altère le fonctionnement urbain

Au delà, vient également se rajouter la question de la mobilité et des déplacements donc forcément des voiries. Sur des quartiers qui sont souvent des quartiers résidentiels ou de faubourgs où les voiries sont très restreintes, on voit se développer plus de densité donc plus de voitures. On a donc des problèmes de circulation et un report du stationnement sur la voirie. La collectivité doit aussi penser à cette question "Comment gérer le stationnement sur ces voiries publiques.

On voit bien ici les limites de l'exercice, les mutations en termes de construction vont vraiment plus vite que tout ce qui est politique en termes de transport, de mobilité, etc... On est en retard par rapport à la mutation. Il faut que l'on aille plus rapidement que ce que l'on est en capacité de faire, d'où la limite. On voit que les voiries ne sont pas forcément dimensionnées pour accueillir la population. Aujourd'hui c'est la loi du marché et il faut que l'on soit réactif par rapport à cela.

Pascal Outrebon

Un effort de sobriété engagé avec les outils préexistants, des solutions à trouver pour le poursuivre à l'heure du zan

Une relation privilégiée entre l' élu et l'opérateur, une des clefs pour un "village densifié"

La relation opérateurs / propriétaires fonciers / élus n'est pas facile, c'est une relation tripartite qui doit fonctionner. Ce que j'ai vu, c'est que l'on réussissait un projet lorsque la relation initiale entre l'opérateur et l' élu était saine. Si l'opérateur commence à aller voir le propriétaire foncier, on est mal parti, parce qu'il y a des promesses qui sont vite faites et qui ne seront peut être pas tenues. Mais au bout du compte, on se lance sur un projet qui ne correspond pas spécialement à une habitabilité correcte.

J'invite les opérateurs à passer par la case "élus", parce que l'on réussit à trouver des solutions qui sont communément entendues, et qui sont ensuite imposées au propriétaire foncier. En effet, il n'y a peut-être pas 3 vilains petits canards, mais il n'y en a qu'un, c'est celui que j'ai signalé. Bien souvent, le propriétaire foncier n'habite pas la commune, où allait partir, donc la suite, il s'en contrefoutait un peu... Ceci étant dit, cette sobriété foncière est vraiment impérative, pour des raisons environnementales, de déplacement et d'économie, mais j'ai quand même considéré que ce que nous avons comme outil pouvait être suffisant. En tout cas, de notre côté, on est rentré très vite dans cette idée de village densifié. J'ai l'impression que l'on était déjà sobre en foncier.

Des solutions à trouver pour agir sur le prix du foncier en zone tendue

Le Zéro Artificialisation Nette, pourquoi pas, cependant j'ai quand même quelques craintes. Nous sommes tout de même sous une pression foncière qui est indiscutable et assez proche

de Lyon. On est sur une zone qui est tendue mais qui est attractive. Est-ce que l'on pourra encore répondre à cette attraction ? Est-ce que le comptage en zone U de l'artificialisation, de dents creuses notamment, va nous bloquer pour pouvoir diversifier l'habitat encore, pour répondre aux attentes en matière d'habitat abordable ?

Je crains que le foncier qui reste, qui n'existe pas en quantité industrielle, explose en coût. J'avais indiqué lors de notre entretien préalable au séminaire que j'aurais aimé que l'on trouve des solutions pour limiter le prix du foncier, éventuellement législatives. En effet, dans le périurbain, dès lors qu'il n'y a plus d'étalement urbain, il faudrait faire comprendre aux gens qui sont juste "de l'autre côté du trait", que leur terrain va rester à 50 centimes d'euros le mètre carré, et que du "bon côté du trait", on est à 400 euros le mètre carré à Taluyers. Cela fait un écart de 1 à 800, et cela je trouve qu'au bout d'un moment cela n'est plus justifié pour le propriétaire, car c'est lui qui au bout du compte détient la solution qu'est le foncier.

Améliorer le PLU pour un territoire plus diversifié en habitat et moins consommateur en foncier

Tout n'a pas été réussi dans le cadre de notre première révision de PLU. On débutait, donc il y a eu très vite une flopée de redécoupage de parcelles avec de l'auto-promotion, c'est à peu près ce qui a été le plus mal réussi. Par contre quand on corrige avec des révisions simplifiées, avec un nouveau PLU qui est intervenu dès 2014, on a pu bien freiner les ardeurs de certains, complexifier le redécoupage de parcelle, c'est ce qu'il fallait faire. On est passé de 86 % de nos populations vivant dans le pavillonnaire à moins de 70%. Et maintenant, on a un peu plus de solutions d'habitat tout au long de la vie. C'est à peu près tout ce que cherchent les élus locaux.

Discussion

Ludovic Loreau

Effectivement nous avons dans la commune des jardins communaux, et nous venons de mettre en place des jardins partagés. Je suis très content d'intervenir après ces propos, j'en suis très heureux. Je ne sais pas si c'est une vision ultra optimiste parce que par rapport à ce que je disais tout à l'heure, avec des terrains de 400 mètres carrés, on n'a pas de jardin potager. Effectivement, **dans les projets aujourd'hui ou de lotissement ou d'urbanisation, c'est intéressant de se dire que l'on va donner un usage à des espaces partagés et en particulier faire des vergers partagés ou des jardins partagés. Dans le cadre d'un projet d'aménagement, ça me semble extrêmement important.** Et cela pose aussi la question des ceintures vertes, de la transition entre une zone urbaine et la zone agricole, avec le fait que l'on soit à peu près sûr que dans les jardins potagers, aujourd'hui, on mette moins de pesticides que dans nos champs de maïs dans la Dombes agricole productiviste.

Cela me permet de parler également du parcours résidentiel, comme cela a été évoqué. **Aujourd'hui, nous qui avons des lotissements qui sont très vieillissants, il s'agit d'y amener aussi des services**

Éric Charmes



Le jardin potager, un levier de la transition écologique

Une part d'autoconsommation des ménages français à développer

Je crois que c'est 19% des ménages qui disposent déjà d'un potager où d'un verger, il s'agit donc d'une pratique déjà très répandue. Et en plus, ce que les gens tirent de ces potagers et de ces vergers n'est pas du tout négligeable puisque, selon cette même étude*, près du quart (ndlr : 20%) des légumes consommés à domicile provient d'un potager en France (ndlr : étude réalisée sur une semaine donnée). Un des enjeux est de s'appuyer sur cela, de conforter ces pratiques qui ne sont pas négligeables.

C'est un vrai levier, à la fois dans notre rapport à l'alimentation, pour montrer aux enfants que les légumes ça pousse et ne pas supposer que ce sont des trucs fabriqués dans des usines, aborder la question du rythme des saisons... C'est un autre rapport à la nature. Quand on lit la littérature d'écologie radicale, il y a tout un discours sur le rapport paysan à son environnement, c'est aussi maîtriser tout le cycle de fabrication des choses, savoir d'où elles viennent, etc... C'est lutter contre une forme d'aliénation propre à la consommation. Le jardin peut contribuer en ce sens à bouleverser les choses et contribuer également à la transition écologique.

Sous le jardin potager, un sol de qualité ?

Si on regarde les choses par exemple en termes de qualité des sols, de qualité pédologique des sols, le caractère vivant des sols. Dans bien des jardins et surtout depuis que c'est devenu beaucoup plus compliqué d'utiliser des pesticides ou des produits phytosanitaires - quoiqu'il y a certains produits que l'on dit phytosanitaires comme le purin d'orties qui sont tout à fait naturels - et que les gens développent une conscience écologique, un souci de manger bio, etc... Je pense que beaucoup de jardins ont des qualités pédologiques bien supérieures à des sols agricoles**, qui sont accessoirement le principal usage des terres en France, bien loin devant les terres urbanisées.

Pour toutes ces raisons, je pense que les jardins sont vraiment un levier majeur de la transition écologique. C'est un levier avec lequel on peut engager concrètement tout le monde, en tous cas tous ceux qui ont la possibilité d'avoir un jardin et en France ils sont nombreux malgré tout.

* Quelques résultats de l'étude INSEE citée :

- En France, en 2017, 34 % des ménages ont un jardin d'agrément et 19 % des ménages ont un jardin avec un potager ou un verger. Cela est plus fréquent dans les communes hors unité urbaine : 42 % des ménages y ont un jardin avec potager ou verger.
- En 2017, au cours d'une semaine donnée, 20 % des ménages ont consommé au moins un aliment issu de leur propre production ou de celle d'un autre ménage (autoconsommation).
- La part de ménages qui autoconsomment a baissé en 30 ans : elle était de 34 % en 1985 et de 23 % en 2006.

** La méta-étude ADEME de 2019 "JARDINS POTAGERS : retour sur 30 ans de recherche en connaissance, évaluation et gestion des impacts" conclut notamment à une fertilité remarquable des jardins potagers en France. Elle met cependant en avant le fait que les sols associés sont potentiellement contaminés (polluants préexistants, excès d'apports...).

différents avec éventuellement des maisons ou des immeubles qui soient dédiés aux personnes avec différents modèles, pour libérer les pavillons, pour ramener des familles et puis avoir un parcours résidentiel.

Cela permet aussi de se poser la question dans la sobriété foncière de

la maîtrise foncière dans le domaine agricole. En effet, on a parlé tout à l'heure de l'habitat, mais se pose aussi la question de la maîtrise foncière dans le monde agricole. **Aujourd'hui, on a beaucoup d'agriculteurs vieillissants, la question de la transmission se pose et à nous aussi d'avoir une maîtrise foncière pour accompagner**

de nouvelles pratiques culturelles avec l'importance du sol, d'avoir plutôt une agriculture biologique est extrêmement importante. Je fais à ce sujet un petit coucou aux EPFL pour se poser la question de cette maîtrise foncière des terres agricoles, pour assurer cette transition aussi dans les pratiques culturelles. Il y a la Safer, mais il y a aussi la possibilité d'avoir des équipements fonciers un peu différents.

Donc effectivement vive les potagers ! Mais je reviens à mon sujet tout à l'heure. Est ce que tous les néoruraux sont sensibles à ces questions là ? J'en serais très heureux, donc restons optimistes.

Philippe Guillot Vignot

Sur le sujet de l'urbagare, nous avons en effet beaucoup souhaité cette couture entre l'urbain "habitat" et l'urbain "industriel" ou l'urbain économique. C'est un point important parce que quand on parle de ZAN, on oublie de dire que derrière ce projet, il y a aussi d'autres sujets qui s'y posent : la zone à faible émission, des problèmes de mobilité, des problèmes alimentaires, de préservation des milieux... C'est pourquoi je crois qu'il faut faire de ce projet là quelque chose qui est beaucoup plus réfléchi que la simple utilisation du sol. Même si je suis bien d'accord pour dire que le sol a toute son importance pour préserver tout ça.

J'ai envie de vous donner deux pistes et deux idées principales que l'on a essayé de développer chez nous. La première, c'est que **il faut que nos acteurs économiques comprennent que, comme ils ne pourront plus faire des extensions, il faut qu'on travaille sur la pluri fonctionnalité, c'est à dire grosso modo, qu'ils soient capable de partager des fonctions entre eux de façon à utiliser, rationaliser au mieux entre eux la production, la gestion, le commerce et toutes les fonctions auxiliaires que l'on peut mettre autour d'une zone d'activité.** Ça, je crois que c'est quelque chose qui n'est pas encore un concept et c'est dommage. Moi,

je crois que l'on va gagner beaucoup si on arrive à le mettre en place. Passer de la mono fonctionnalité à la multifonctionnalité, ça me paraît être un élément essentiel. Et tout à l'heure, vous parliez des zones économiques qu'il faut rénover, auxquelles il faut redonner de nouvelles fonctionnalités, justement, c'est le moment ou jamais. De notre côté, en tout cas, on réfléchit beaucoup à ce montage là.

Et puis la deuxième chose, je vous ai dit tout à l'heure que la mobilité était également un point important. Là aussi, il faut réfléchir quand on crée un équipement ou que l'on développe quelque chose, notamment en matière économique, d'être capable de greffer des fonctions de l'habitat autour. Avant, on le faisait pas parce que l'on disait qu'il fallait être éloigné, mais aujourd'hui, je crois que ça doit rentrer dans le concept. Et là, **on peut travailler sur des écoquartiers totalement greffés aux zones économiques et permettre justement cette relation entre l'employeur et l'employé. En effet, l'objectif est aussi évidemment de gagner en empreinte carbone et notamment d'être capable d'apporter lorsqu'on développe une nouvelle zone d'activité ce confort là, pour que les gens trouvent l'emploi à proximité le plus possible.** C'est des éléments importants, je crois que cela fait vraiment partie des enjeux que nous avons à faire. Et moi, je vois en tout cas dans ma ZAN, cette opportunité de pouvoir gérer ça mieux. Voilà le témoignage que je voulais apporter.

Je pense qu'en effet, en tout cas dans notre Scot, on a une diversité, on a une capacité avec cet axe ferroviaire qui nous traverse, on a de grands paysages et tout ça, on veut en faire un vrai levier pour être capable de créer avec ce nouveau projet, un certain nombre de lieux attractifs pour nos territoires. Je ne désespère pas de rester attractif parce que cela oblige à être innovant et cela oblige à caractériser le partenariat avec un bon nombre d'acteurs parce qu'en effet tout seul on y arrive pas. Il faut donc rester attractif.

Vincent Malfere

Je crois qu'effectivement, une des conditions de réussite, c'est d'avoir la bonne planification. Cela a été dit plusieurs fois ce matin, je ne vais pas revenir dessus. Il y a des sujets extrêmement importants qui nous restent à traiter.

Je pense notamment au fait **qu'aujourd'hui** - et j'ai des exemples, parce ce que l'on développe des projets de différentes natures - **il est presque plus facile et moins coûteux de développer des projets sur des terrains non urbanisés** que sur des terrains urbanisés. J'ai l'exemple d'un projet à Lyon intra muros, où pour la deuxième phase d'un projet d'aménagement engagé depuis 20 ans, on nous demande toute une batterie d'études environnementales avant de pouvoir engager un projet de renouvellement urbain. C'est la loi, on la respectera parce que l'on est peut être moins agiles que le groupe Créquy de ce point de vue là. Mais en tout cas, **cela me paraît important de dire qu'il a des aspects de facilitation qui aujourd'hui ne sont pas au bénéfice des projets de reconstruction de la ville sur la ville dans un certain nombre de contextes.**

Dans le même sujet réglementaire, il y a la fiscalité qui a été également évoquée tout l'heure. Il n'y a pas d'incitation particulière aujourd'hui à aller investir sur la reconquête. C'est quand même un élément important. Et Florence Hilaire l'a mentionné, le sujet de la maîtrise foncière est fondamental si on veut réussir. Je rappelle juste que **maîtriser le foncier, c'est choisir quand est ce qu'on le développe, avec qui, pour faire quoi, avec quel prix donc quelle cible.** Donc cela a quand même un certain nombre d'avantages qui évitent des négociations qui ne sont pas toujours simples avec les propriétaires, mais qui mobilisent aussi des moyens importants et la métropole Lyon est bien placée pour le savoir. On mobilise aujourd'hui des moyens importants pour développer cette politique foncière.

Et puis, dernier aspect dans le champ de la réussite, c'est tout l'aspect opérationnel : articuler les phases de dépollution / démolition le plus possible avec ce qui va se passer après, pour optimiser et éviter des coûts d'opération. On sait qu'un des freins majeurs de la reconstruction de la ville sur la ville, c'est le coût de l'opération. J'entendais un confrère parisien, dont on ne peut pas dire qu'il soit dans un marché extrêmement détendu et donc peu porteur de valeurs, dire qu'il ne connaissait pas d'opérations qui n'avaient pas besoin de subventions publiques, y compris dans des contextes d'Ile de France. Il faut réussir à diminuer cette charge. **Cela peut passer par maîtrise foncière très amont, ça a été mentionné. Cela peut passer aussi par l'invention de solutions opérationnelles - et là c'est plutôt notre rôle avec l'EPORA - sur les articulations démolition / dépollution.** Concernant l'uniformisation aujourd'hui des formes d'habiter, il faut qu'on arrive, en se questionnant notamment sur les matériaux de construction, à retrouver une forme d'expression et de sens dans ce que l'on construit. **Habiter un immeuble de terre crue, de terre excavée dans son environnement proche, ce n'est pas la même chose que d'habiter un immeuble de béton comme on en trouverait à Rennes ou je ne sais où. C'est aussi ça qui donne le sens et l'envie d'agir et d'habiter en ville.**

Florence Hilaire

Avant de parler de la renaturation, je voulais effectivement compléter ce qui vient d'être dit sur les interventions, tant au niveau des questions économiques que des questions résidentielles. Il a de l'innovation et il y a des changements de logiciels et de façons de faire à opérer dans les années qui arrivent. Quand on agit sur des extensions urbaines, on agit souvent sur un traitement qui est assez large. Quand on agit dans le foncier urbanisé, on agit sur des tènements plus petits. Quand on

intervient sur des zones pavillonnaires, pour essayer de trouver le moyen de densifier, doucement, en intégrant, on ne peut pas agir sur un tènement. Il faut en acquérir plusieurs pour pouvoir construire un projet qui soit acceptable par le voisinage, qui puisse avoir les aménités qui permettent justement d'intégrer le projet et de le rendre acceptable. Ca, c'est un travail qui est un peu différent de celui que l'on pratique, ou en tout cas que pratique aujourd'hui le monde de l'opération immobilière, et qu'il va falloir travailler dans la dentelle.

Ce sont des évolutions qui sont importantes et que l'on peut faire aussi dans le monde économique. On en parlait tout à l'heure : évolution des zones d'activité, nécessité d'avoir des zones de partage, **et ne pas avoir chacun son parking, chacun sa place, mais d'avoir quelque chose de beaucoup plus partagé au sein d'une "zone d'activité 4.0"**. Cela veut dire qu'il faut retravailler l'étalement foncier, qu'il faut ré-acquérir un certain nombre de tènements fonciers pour essayer de les construire justement en lieux de partage. En effet, c'est difficile de mettre des opérateurs fonciers économiques autour de la table dans ce seul objectif, pour que chacun, assis sur son foncier, puisse avoir cette démarche.

Il faut donc acquérir. Une fois que l'on a acquis, on a mis de l'argent, donc la question peut se poser si on ne doit pas garder la main sur ce foncier d'une manière plus pérenne, notamment en économique. Est ce qu'il n'est pas aujourd'hui nécessaire d'avoir un changement de logiciel sur la propriété publique, notamment dans l'économie? **J'entends des collectivités qui disent "Moi, aujourd'hui, dans mon secteur, je n'ai plus de tènements économiques de trois hectares. Comment je vais faire demain ? Je vais les acheter, je vais essayer de les reconstituer mais dans 10 ans ça va être la même chose puisque je vais les revendre."** Comme les collectivités, les entreprises

ont tendance à changer, à évoluer fortement, à devoir s'adapter. Pourquoi ne pas conserver le foncier public et laisser les entreprises s'installer dessus ? En effet les entreprises ne sont plus vraiment sur le capital au sens immobilier, elles sont sur le capital de production, celui qui va leur servir à produire dans les 20 ans qui arrivent. Le sujet à mon avis, est à ouvrir, et j'entends de plus en plus des maires, des présidents de com com, se poser la question de cette maîtrise publique, notamment en milieu économique.

Maintenant je vais parler sur la renaturation. C'est marrant parce que c'est un sujet sur lequel on est sans arrêt interrogés. J'ai été interrogée par trois missions, que ce soit l'Assemblée nationale, sénateurs... Tout le monde se pose la question. Les maires également se demandent "La renaturation, comment on fait ?". Et moi quand je vois que ça interpelle autant de monde, je me demande "Pourquoi on se pose autant cette question ?" Je vais faire de la provocation... Est ce que ce n'est pas parce que la renaturation c'est le "N" du ZAN ? Est ce que ce n'est pas aujourd'hui le fantasme qu'on se fait en se disant que l'on va renaturer des sites pour pouvoir se permettre d'urbaniser, d'artificialiser des zones agricoles et naturelles ?

De mon côté, l'intérêt de la renaturation, je l'intègre dans les projets. Je me dis qu'il faut plus de biodiversité, de pleine terre, de nature en ville, etc. Mais quel intérêt de se dire "ce site là, on va le rayer de la carte, on va renaturer, on va mettre des arbres et ça va peut être nous permettre d'étendre ailleurs"... Eh bien je dis qu'aujourd'hui on se trompe de cible. C'est peut être intéressant, c'est surtout anecdotique. **Le sujet majeur aujourd'hui, c'est de savoir comment on travaille dans l'urbain, comment on refait de l'urbain en intégrant des sujets et de la renaturation, comment on intègre des corridors écologiques dans l'urbain, en tout cas dans le périurbain.**

Conclusion

Béatrice Vessiller



Merci beaucoup pour cette matinée qui promettait d'être riche et intéressante, et elle le fut. Forcément, tout ce qui a été dit ce matin soulève des envies de débattre ; et on aurait aimé avoir peut-être davantage d'échanges. Ces échanges sont renvoyés à des temps

Zéro artificialisation nette, un cap chiffré nécessaire

Merci à madame Hilaire pour sa conclusion sur le ZAN (d'ailleurs, à la fin de la matinée, on ne sait toujours pas si on dit ZAN ou ZAN, le ZAN ou la ZAN, mais ce n'est pas le plus important), sur la renaturation et sur le net.

Permettez-moi de le dire que je ne suis pas du tout d'accord avec Monsieur Delaplacette qui a dit « Zéro, c'est pas bien ». Zéro Artificialisation Nette, ça ne veut pas dire qu'il va falloir aller urbaniser partout parce qu'on aura fait de la renaturation, mais c'est quand même bien comme ça qu'il faut l'entendre.

Je prends un exemple très concret : on a annoncé la semaine dernière, le développement urbain d'un projet sur un ancien tènement industriel à Villeurbanne. 5,3 hectares de terrain complètement artificialisé aujourd'hui, qui demain seront transformés en un parc de 2,3 hectares de parc qui reste à imaginer. On aura donc bien au final un solde positif de renaturation.

Je pense que c'est intéressant qu'on ait le cap dans la loi. Et comme on l'a dit les uns et les autres, la sobriété foncière, on la fait déjà tous et on est beaucoup plus vertueux aujourd'hui qu'il y a dix ans. Mais pour autant, avoir des objectifs chiffrés, même si c'est un peu radical, je pense que c'est bien. Je compare au 25% de taux de logements sociaux

issus de la loi SRU que certains veulent remettre en cause : si on n'avait pas ça dans la loi depuis 20 ans, il y a des communes qui en feraient moins, déjà qu'elles ont du mal à en faire aujourd'hui.

Je pense donc qu'il faut le prendre vraiment comme un cap. Je ne sais pas si on sera vraiment à zéro en 2050, mais c'est le chemin que ça trace qui me semble très important.

La régulation des prix du foncier, un enjeu fort

Deuxième élément, l'enjeu sur les prix du foncier qui a été souligné par tous. J'invite, sur ce point, nos agences d'urbanisme à nous aider à réfléchir avec les outils adaptés pour qu'on ait un observatoire des prix du foncier à l'échelle de l'aire métropolitaine de Lyon, Saint-Etienne et qu'on ait un travail fin là-dessus pour bien objectiver tout ça, parce qu'on se rend bien compte que c'est le nerf de la guerre. Effectivement, la déconnexion de plus en plus forte entre la valeur économique du foncier et la valeur écologique des sols pose problème, il faut donc que l'on regarde cette question-là. Je ne sais pas si on arrivera à résoudre l'équation de 0,50 € de terrains agricoles versus 4000 €/m² constructible parce que l'urbanisme et la propriété privée est ainsi fait qu'aujourd'hui on ne nationalise pas les sols, et je ne crois pas qu'on aille vers ça, mais il y a effectivement un sujet.

Vers un bail réel solidaire (brs) à vocation économique pour des locaux abordables

Je rebondis aussi sur l'enjeu du foncier économique car je suis aussi très sensible à la nécessité d'avoir du foncier économique dans le tissu urbain pour le maintenir, pour densifier les zones d'activité. Sur cette question du foncier économique pérenne, je vous invite à ouvrir la réflexion sur le bail réel solidaire (BRS) à vocation économique. Autant on le fait maintenant dans le logement, on a par exemple notre organisme de foncier solidaire sur la métropole de Lyon qui permet de dissocier le prix du foncier du prix des appartements. Mais on aimerait avoir cette possibilité avec l'activité économique pour avoir des locaux d'activités durablement abordables comme ça va l'être pour le logement..

Construire ensemble

Et puis le dernier point, je terminerai là-dessus, on a bien tous partagé l'idée que pour arriver à ce chemin ambitieux, il faut construire ensemble : collectivité, ingénierie, acteurs du monde de l'aménagement. Je crois qu'on est tous dans cet état d'esprit et qu'une fois qu'on aura résolu nos divergences, on y arrivera et on aura alors des SCoT qui seront dans cet objectif plus vertueux de la sobriété foncière.

Jean-Pierre Berger



Je voudrais remercier tout le monde d'avoir été là, on est nombreux et ça fait plaisir.

Partager les enjeux et les stratégies pour faire autrement et construire ensemble les territoires de demain

J'ai quelques réflexions un peu décalées par rapport à la première intervention que j'ai faite qui était très technique.

Je voulais parler du partage. Dans cette période de transition, de mutation (pas de rupture), je crois qu'il est indispensable de travailler sur l'acceptabilité par les habitants de

la sobriété foncière et de tout ce que cela va entraîner, à travers la façon de penser, de travailler, d'avoir des loisirs, de vivre. Il faut vraiment qu'on travaille là-dessus avec les habitants. Je crois qu'il est indispensable de partager nos stratégies, nos enjeux avec eux pour construire ensemble les territoires qui seront demain ceux de nos enfants.

Je pense aussi qu'il est indispensable de partager notre vision, nos projets avec tous les acteurs concernés, les acteurs publics et les acteurs privés, pour travailler ensemble. Nous sommes tous embarqués dans le faire autrement, dans le vivre autrement, dans le penser autrement notre système économique, notre système social, notre système productif qui datent de plusieurs siècles et qui ne se sont jamais vraiment réactualisés, avec l'obligation bien sûr, de travailler en cohérence à travers les stratégies urbaines, périurbaines et rurales.

Hervé Reynaud



Je remercie mes collègues pour leur capacité de synthèse. Ma conclusion sera forcément provisoire et partielle. Ce que j'ai ressenti dans l'ensemble de ces tables rondes et des interventions, c'est d'abord la vitalité des élus locaux - donc félicitations, ils sont en mode développeur, ils sont en mode projet, ça fait plaisir à voir - et la vitalité donc de nos territoires.

Mettre en place des stratégies foncières et promouvoir l'intelligence collective

Ce matin, on a bien compris le discours de la méthode. A l'issue de ces échanges, tout le monde a envie de travailler d'une façon multi partenariale pour construire des projets. Je crois que c'est comme cela également que l'on apprécie le travail d'élus local.

Évidemment, l'esprit ZAN était là, même si on ne sait pas encore tout à fait ce que c'est véritablement. On a les décrets d'application, mais c'est un peu compliqué quand même. Les débats auront donc lieu aussi dans les SCoT.

C'est un peu le slogan d'Epura, mais je crois qu'il faut qu'on travaille en termes de stratégie foncière. Effectivement,

le foncier devient un bien précieux, et aujourd'hui, comme Florence Hilaire l'a dit, ça s'anticipe.

Comme l'ont dit mes collègues Philippe de la Placette, Pascal Ronzière, Pascal Outrebon, on est dans un mode projet qui doit surmonter la norme. La norme pose un cadre, mais, derrière, il en va de l'avenir de nos communes, qu'elles soient urbaines ou rurales. Il ne doit pas y avoir d'un côté, les villes résidentielles et d'un autre, les communes qui cumuleraient un certain nombre de problèmes sociaux. A Saint-Chamond, on a 42 % de logements sociaux, mais on a aussi des coteaux qui méritent de se développer. Après le Covid, on a bien senti la propension d'un certain nombre de personnes de pouvoir accéder à la propriété, d'avoir un patrimoine. Il ne faut pas avoir une vision trop perchée. Il y a un certain nombre de personnes qui ont un pouvoir d'achat assez bas et qui ont aussi droit à cet accès à la propriété. Faisons de la qualité, ayons cette intelligence collective à construire quelque chose qui nous permette effectivement de ne pas tomber dans les mêmes travers qu'on a pu connaître à une époque, avec des constructions parfois un peu galopantes.

Je rejoins ce qu'ont dit mes collègues, il faut avoir aussi un peu d'imagination, avoir une ambition, être exigeant par rapport aux opérateurs et partenaires privés, promoteurs, pour pouvoir construire des projets de qualité.

On dit parfois que là où il y a une volonté, il y a un chemin ; je retiendrai cette image-là.

Merci d'avoir contribué à éclairer un peu notre vision, à donner de la hauteur de vue.

J'espère que l'on pourra continuer à travailler entre Saint-Etienne et Lyon, zones tendues/zones détendues, pour avoir un aménagement harmonieux ; parce qu'il n'est pas satisfaisant aujourd'hui d'avoir des personnes qui sont exposées à l'autoroute, des mouvements pendulaires constants avec des rames de TER saturées... Cela créera forcément des conflits et des crispations sociales. Il nous faut construire évidemment la ville et notre territoire de demain. Il faudra donc peut-être d'autres séminaires, pour pouvoir réfléchir encore ensemble et aborder toutes ces questions.

ANNEXE

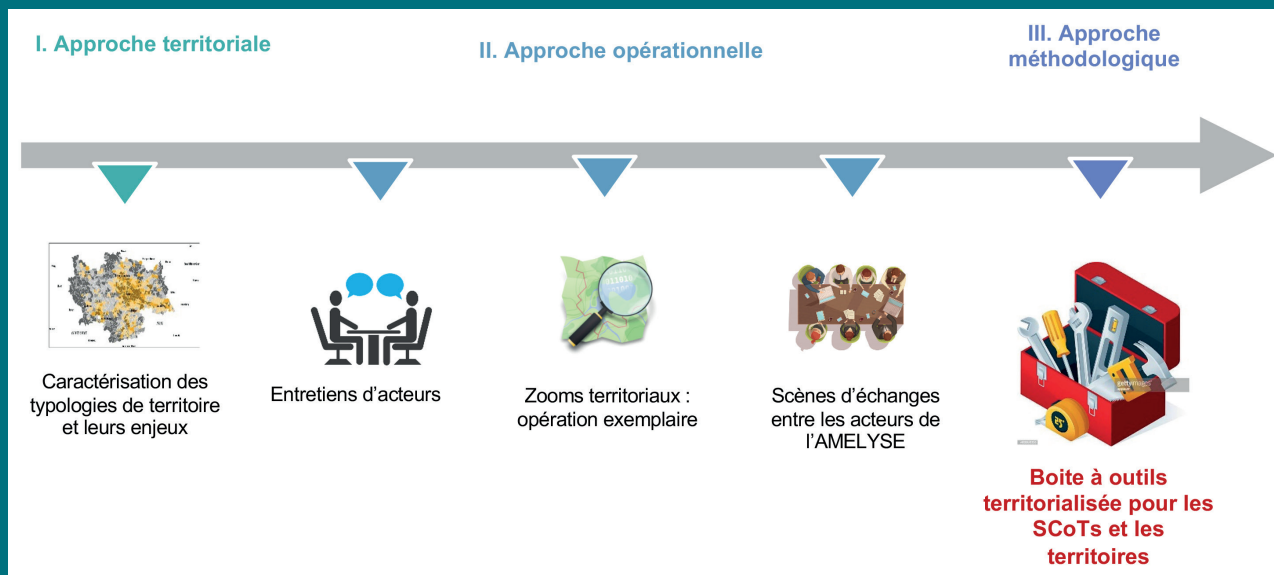
Sobriété foncière sur l'Amelyse : des travaux conduits par les agences d'urbanisme de Lyon et Saint-Etienne

Engagées depuis 2020 auprès de leurs partenaires dans une démarche d'appréhension du « Zéro Artificialisation Nette », les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Étienne ont accompagné l'interscot et l'EPORA dans une approche différenciée de la mise en œuvre du ZAN permettant de prendre en compte les dynamiques de développement propres à chaque territoire.

Cette approche qualitative, réflexive et partenariale a permis de caractériser les différents types de territoires présents sur l'AMELYSE et d'identifier les outils, les actions, et les leviers les plus adaptés selon les différentes réalités territoriales rencontrées (niveaux de tension du marché foncier et immobilier, part des espaces déjà urbanisés et des espaces agricoles...).

La démarche s'est appuyée sur 3 volets complémentaires :

- Une approche méthodologique par typologie de territoire ;
- Une approche opérationnelle avec une focale sur les acteurs de la construction, du logement, du développement économique, de l'environnement et de l'agriculture dans le cadre d'entretiens individuels ;
- Une « boîte à outils » pour aider les acteurs de l'Amelyse à mettre en œuvre le ZAN à travers un panel d'outils illustrés par des exemples d'opérations exemplaires.



1. Une approche méthodologique par typologie de territoire

Pour permettre une meilleure mise en œuvre de l'objectif ZAN et éviter l'écueil du creusement des inégalités territoriales et sociales, la diversité des territoires de l'aire métropolitaine Lyon - Saint-Etienne doit être appréhendée. La mise en œuvre de l'objectif ZAN doit en effet nécessairement prendre en compte les trajectoires de développement propres à chaque territoire, les dynamiques socio-économiques, les atouts et contraintes, les conditions de marché et leurs impacts.

Pour mener une approche différenciée des trajectoires de développement sur le territoire métropolitain (rural en déprise, rural et périurbain en croissance, concentration dans les métropoles...), une méthode d'identification des types de territoires a été mise en place. La maille communale (966 communes) a été privilégiée pour mener cette analyse. Ceci afin que la typologie révèle et illustre les dynamiques à l'œuvre indépendamment des périmètres administratifs et institutionnels (EPCI, SCoT...).

Ainsi, deux grands types de dynamiques s'observent sur l'AMELYSE :

- des dynamiques de tension et de développement liées à un contexte de croissance démographique soutenue, notamment pour l'agglomération lyonnaise et son espace d'influence ;
- des dynamiques de faible développement et de déprise notamment dans les territoires industriels, ruraux isolés et très peu denses qui restent à l'écart de la croissance.

Si les coûts en sus des opérations satisfaisant le ZAN peuvent être absorbés par le marché dans des territoires où la pression démographique et la concentration des richesses et des emplois sont importantes, il n'en est pas de même sur les territoires détendus. Ces derniers devront mobiliser des niveaux d'investissement public plus conséquents, mais aussi des capacités d'ingénierie et des outils opérationnels spécifiques. La mobilisation des Etablissements Publics Fonciers (EPF) et des Etablissements Publics d'Aménagement (EPA) permet notamment d'absorber une partie du déficit des opérations.

2. Une approche opérationnelle à travers le regard croisé des acteurs de l'aménagement

Pour mieux comprendre les enjeux, les difficultés, les freins rencontrés par les acteurs dans la mise en œuvre de l'objectif ZAN, une série d'entretiens a été conduite avec vingtaine d'acteurs de la chaîne de l'aménagement du territoire.

Ces échanges ont permis d'identifier les actions, outils, dispositifs et leviers que les acteurs mobilisent selon les dynamiques territoriales qu'ils rencontrent (territoires ruraux/urbains, marchés immobiliers tendu/détendu, ...) et d'identifier les pratiques ou nouveaux modes de faire qui permettent d'être plus sobres en foncier.

Les interventions des opérateurs privés et publics de l'aménagement du territoire ne sont en effet pas les mêmes selon les territoires. Leur expérience et leur maîtrise du montage de projets en renouvellement urbain, en réhabilitation, en renaturation... sont variables en fonction du contexte territorial, du poids des visions et des pratiques héritées (lotissements, parcelles de grande ampleur...).

Les entretiens ont permis de souligner la nécessité de faire évoluer les pratiques habituelles en matière de politiques foncières et d'aménagement pour s'inscrire dans une véritable trajectoire de sobriété foncière, notamment par :

- Une meilleure anticipation de l'apparition de friches et une meilleure structuration de l'action foncière,
- La mobilisation d'outils permettant une meilleure prise en compte de la qualité des sols,
- La mobilisation des politiques publiques et l'effet levier des investissements, pour une transformation urbaine qualitative et vectrice d'attractivité,
- L'allègement du contexte procédural des démarches de projet,
- La protection du sol agricole grâce à l'évolution des pratiques agricoles et des systèmes d'alimentation.

Ces échanges ont également mis en exergue l'importance de la pédagogie et de l'accompagnement à la transition écologique, tant sur le champ de la volonté politique, que du dialogue interterritorial et avec l'Etat. Il s'agit de favoriser l'émergence d'un écosystème d'acteurs intervenant sur un même périmètre, pour faciliter le dialogue, la cohérence et la convergence de leurs actions, conduites en transversalité et dans une recherche de qualité.

C'est dans cet esprit que les agences, l'interscot et Epora ont organisé un séminaire d'échanges 25 mai 2022 associant les collectivités et les acteurs de la chaîne de l'aménagement du territoire.

3. Approche territoriale et boîte à outil

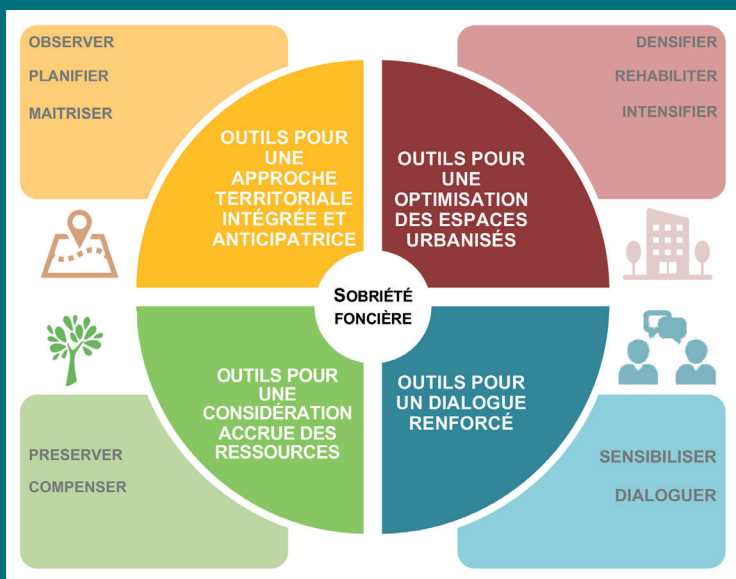
Les principales démarches et outils à disposition des acteurs et des collectivités de l'AMELYSE pour une meilleure gestion et un usage plus économe de la ressource « sol » ont été identifiés dans une boîte à outils territorialisée.

Ces outils, à mobiliser à toutes les échelles, contribuent à différents objectifs :

- le développement d'une approche territoriale intégrée,
- l'optimisation des espaces urbanisés,
- la considération accrue des ressources agro-environnementales,
- la promotion du dialogue et de la pédagogie.

Pour amplifier les impacts vertueux et tendre vers un aménagement plus durable, il s'agit aujourd'hui d'imbriquer et d'articuler ces différentes démarches et actions.

Retrouver l'ensemble de la boîte à outil, ainsi que les publications des Agences sur les résultats de ces travaux.



Ce séminaire-action portant sur les leviers, outils et dispositifs favorables à la sobriété foncière s'est tenu en présentiel au cinéma Véo Grand-Lumière, sur le site de Novaciéries à Saint-Chamond.

Organisé sous un format de tables rondes associant des élus et des acteurs de l'ingénierie territoriale à l'échelle de l'Aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne (AMELYSE), enrichies d'interviews vidéo d'acteurs institutionnels et de la recherche, il a rassemblé 22 intervenants et 126 participants dont une trentaine d'élus.

Cet événement s'est notamment appuyé sur les travaux des agences d'urbanisme, portant sur la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au regard des dynamiques et enjeux propres aux territoires en mutation et en réhabilitation, et aux territoires sous pression.



Voir la vidéo du séminaire

Consulter la synthèse du séminaire

une ingénierie métropolitaine au service des territoires

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.



**Agence d'urbanisme
de l'aire métropolitaine
lyonnaise**

Tour Part-Dieu 129, rue
Servient
69326 Lyon cedex 3
Tél. 04 81 92 33 00
Télécopie : 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org



**Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise**

46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09
www.epures.com