



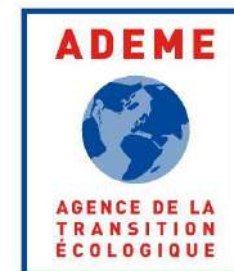
MINISTÈRES
TRANSITION ÉCOLOGIQUE
COHÉSION DES TERRITOIRES
TRANSITION ÉNERGÉTIQUE
MER

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CDC BIODIVERSITÉ



CITADIA

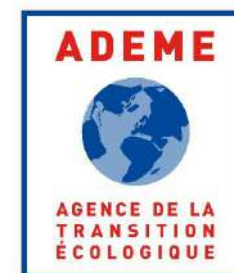


Webinaire Flash n°6

LES OUTILS FINANCIERS DU ZAN :
proposition de loi du Sénat et
Livres Blanc de la SCET

7 juillet 2023

Expérimentation ZAN : des outils à votre disposition



**PUBLICATIONS DE LA FNAU
SUR LE ZAN**
FÉDÉRATION NATIONALE DES
AGENCES D'URBANISME

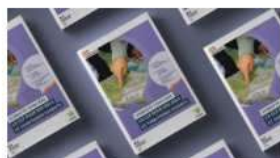
TERRITOIRES ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE



**RENATURER LES SOLS –
DES SOLUTIONS POUR LES
TERRITOIRES DURABLES**
OFFICE FRANÇAIS DE LA
BIODIVERSITÉ

TERRITOIRES ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE

- Webinaires Flash
- Newsletter
- Ressources sur le ZAN



**SOBRIÉTÉ FONCIÈRE : LA
CLÉ POUR DES SOLS ET
TERRITOIRES VIVANTS**
CEREMA

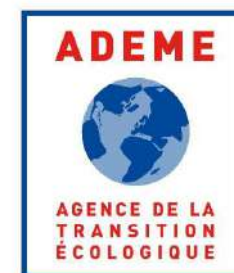
TERRITOIRES ZÉRO
ARTIFICIALISATION NETTE



**GUIDE « FAIRE LA VILLE
DENSE, DURABLE ET
DÉSIRABLE »**
ADEME

ÉCONOMIE CIRCULAIRE ET
URBANISME

experimentationsurbaines.ademe.fr



Webinaire Flash n°6 : ordre du jour

- Mot d'accueil – **Mary-Cathryn BISCROMA-ACCHIARDI**, *Pôle Aménagement des Villes et des Territoires, ADEME*
- Proposition de loi du Sénat : analyse du chapitre IV. Prévoir les outils pour faciliter la transition vers le ZAN – **Jean CASTAING**, *chargé d'études ZAN, CDC Biodiversité*
- Présentation du Livre Blanc de la SCET intitulé « Objectif ZAN - Réarmer l'intervention publique face au défi du Zéro Artificialisation Nette » – **Pierre ALBERT**, *Directeur du développement Stratégie territoriale et planification urbaine, Groupe CITADIA* et **Arnaud LE LAN**, *Directeur Aménagement et TEE ; Directeur Territorial Hauts-de-France, SCET*
- Échanges

Fin du webinaire à **11h15**



Proposition de loi visant à renforcer l'accompagnement des élus locaux dans la mise en œuvre de la lutte contre l'artificialisation des sols



Calendrier législatif

24 août 2021 : **promulgation loi Climat et résilience**

7 mars 2023 : **le Gouvernement engage une procédure accélérée sur le texte du Sénat**

16 mars 2023 : **adoption par le Sénat d'une proposition de loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de ZAN dans les territoires**

27 juin 2023 : **adoption de la proposition de loi du Sénat par l'Assemblée Nationale**

6 juillet 2023 : **accord en commission mixte paritaire à l'Assemblée Nationale**

13 juillet 2023 : **examen du texte par le Sénat en séance publique (pour adoption par les deux assemblées)**

Chapitre IV : Prévoir les outils pour faciliter la transition vers le « ZAN » : l'essentiel

- **Article 12** : sursis à statuer au sein de zones AU pouvant contribuer à la consommation d'ENAF
- **Article 13** : comptabilisation de la renaturation dès la première tranche (2021-2031)
- **Article 14** : précisions sur le contenu du rapport quinquennal du Gouvernement sur l'atteinte des objectifs ZAN

Chapitre IV : Prévoir les outils pour faciliter la transition vers le « ZAN » : autres perspectives





Objectif ZAN

Réarmer

*l'intervention publique
face au défi du*

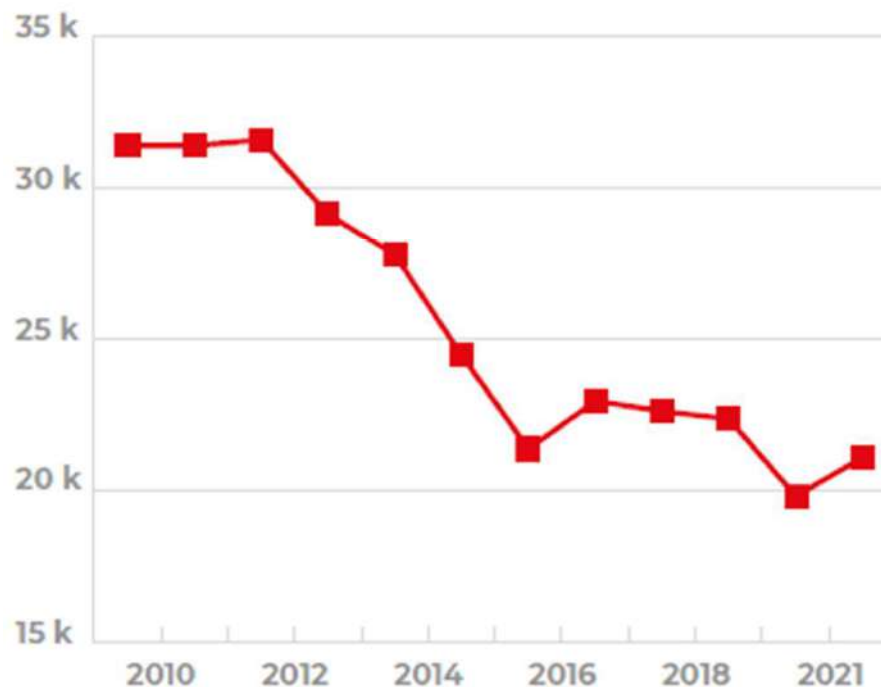
Zéro Artificialisation Nette

QUELQUES CHIFFRES...

	2009	→	2021
	31 400 ha consommés		21 100 ha consommés
	64,7 M d'habitants		67,8 M d'habitants
	26,9 M de ménages		30,4 M de ménages
	25,7 M d'emplois		27,3 M d'emplois
	3,8 M d'entreprises (en 2015)		4,1 M d'entreprises
	PIB national 2021 2 500 Mds€		 PIB construction 2021 280 Mds€ = 11,2 %
	VISION PROSPECTIVE 7,8 M de logements à mettre sur le marché entre 2020 et 2050		41 % des parcs d'activité seront saturés à l'horizon 2025

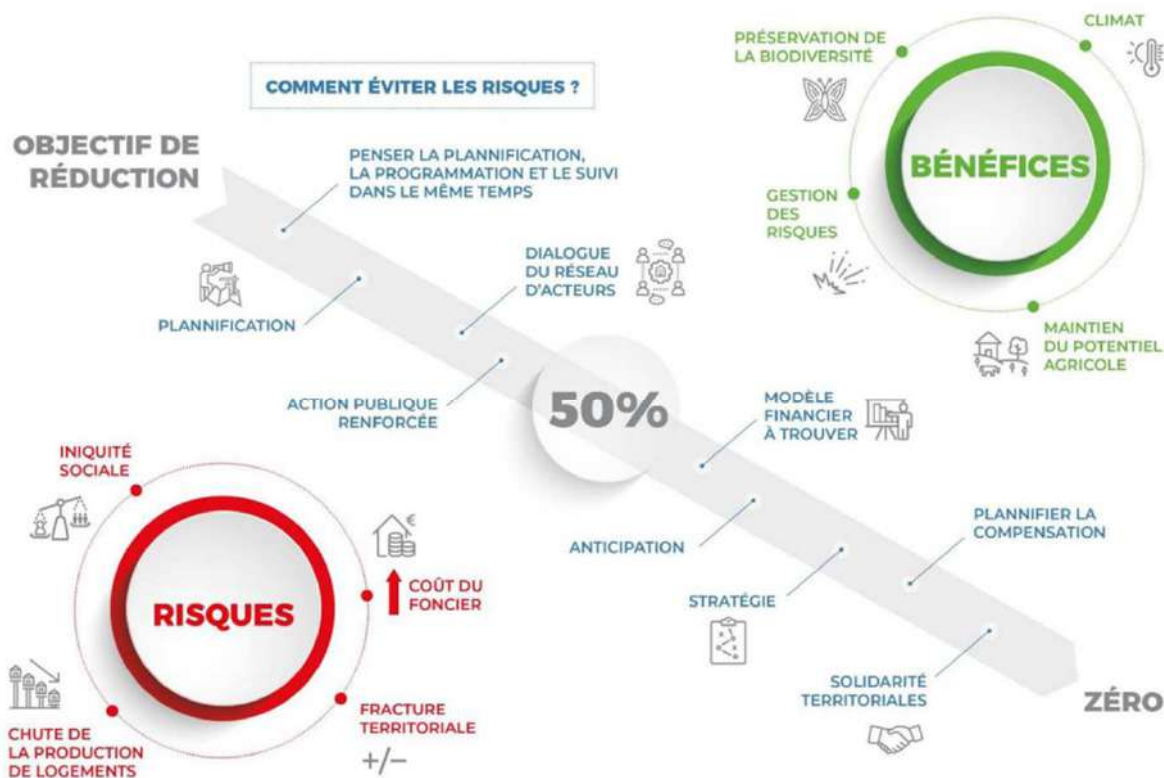
Consommation totale* en hectares entre 2009 et 2021

Source: Cartagene / Cerema



COMPRENDRE LE ZAN

Le « Zéro Artificialisation Nette » article 191 issu de la loi Climat et Résilience promulguée en août 2021



276 377 ha d'espaces naturels, forestiers et agricoles (ENAF) consommés de 2009 à 2019

20 000 à 30 000 ha d'ENAF artificialisés chaque année (en baisse depuis 10 ans) dont **68%** pour la production de logements, **25%** pour du développement économique

Cette consommation augmente **4 fois plus vite** que la population

61 % des espaces artificialisés le sont dans des communes aux marchés immobiliers détendus

Les 3 décennies du ZAN :

- **2021-2031** : réduction de moitié de la consommation d'ENAF par rapport à la période précédente (2011-2021)
- **2031-2041** : réduction par 2 de l'artificialisation par rapport à la période précédente
- **2041-2050** : atteinte de l'objectif ZAN d'ici la fin de la période (par des mécanismes de compensation de l'artificialisation)

Sources : Ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des Territoires, Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature.

SOMMAIRE

- 1 LOGEMENTS, IMMOBILIER À VOCATION ÉCONOMIQUE :
DES BESOINS PERSISTANTS DE PRODUCTIONS URBAINES...**
- 2 RARÉFACTION, SURENCHÉRISSEMENT ET RALENTISSEMENT :
LE ZAN POURRAIT, À COURT TERME, IMPACTER FORTEMENT
L'ÉCONOMIE FRANÇAISE**
- 3 RÉUSSIR LE ZAN :
LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE**

LOGEMENTS, IMMOBILIER À VOCATION ÉCONOMIQUE : DES BESOINS PERSISTANTS DE PRODUCTIONS URBAINES...

Objectif 2050 : mettre sur le marché près de 8 millions de logements !

- La population française devrait rester stable d'ici 2070 (+700 000 habitants par rapport à 2020) – source INSEE
- Un besoin persistant de production de logements :
 - Une demande qui devrait osciller entre 350 000 et 400 000 logements annuels d'ici 2035
 - avant de diminuer autour de 250 000 logements par an entre 2035 et 2050.
- processus de décohabitation important (l'accroissement du nombre de divorces et de familles monoparentales) accroit le nombre de ménages d'environ 200 000 par an,
- Soit en projection
29 millions actuellement > à 35 millions d'ici 2050

= + 6 millions de ménages.

de fortes variations géographiques

- besoins essentiellement localisés, dans les métropoles
- ➔ Croissance démographique de 0,7% entre 2011 et 2016 (1% pour 6 d'entre elles)
- ➔ une croissance des communautés de communes divisée par deux (0,4 % par an)
- Forte décorrélation entre le nombre de mises en chantier de logements et l'évolution du nombre des ménages du fait de mouvements de populations
- ➔ Les territoires attractifs (littoraux) comme sur la façade atlantique.

On pourrait aussi mettre en avant la persistance du logement individuel qui représente toujours 55 % des logements en 2021 comme en 1982.

Le besoin est estimé à environ 7,8 millions de logements à mettre sur le marché entre 2020 et 2050.

LOGEMENTS, IMMOBILIER À VOCATION ÉCONOMIQUE : DES BESOINS PERSISTANTS DE PRODUCTIONS URBAINES...

Foncier à vocation économique : consommation modérée mais des besoins déclarés importants à horizon 2030 !

Entre 2009-2019, l'urbanisation à destination de **l'activité économique représente 25% de l'artificialisation des sols, contre 66 % pour l'habitat.**

La pénurie du foncier économique disponible constitue d'ores-et-déjà une réalité pour une majorité de territoires.

- Disponibilité foncière de plus en plus restreinte dans tous les territoires : 41 % des parcs seront saturés à l'horizon 2025 ; 93 % à horizon 2030 ; 28 % le sont d'ores-et-déjà ;
- Près de deux tiers des territoires refusent des projets d'implantation (par défaut de disponibilité foncière) et subissent des déménagements d'entreprise faute de place pour les conserver ;

- pénurie en particulier sur les grands sites : moins de 10 % des interco peuvent accueillir une activité nécessitant une surface supérieure à 100 ha, et seules 27 % des intercommunalités peuvent accueillir une activité nécessitant une surface supérieure à 50 ha ;
- L'immobilier industriel représente presque la moitié des besoins exprimés par les intercommunalités tout en ne représentant que 4 % des surfaces artificialisées



les dynamiques de pression foncière sur le logement pourraient avoir des répercussions le foncier économique

2 | RARÉFACTION, SURENCHÉRISSEMENT ET RALENTISSEMENT : LE ZAN POURRAIT, À COURT TERME, IMPACTER FORTEMENT L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Un marché en crise qui se mesure dans la chute continue du poids global de la construction dans le PIB

Une croissance économique nationale au ralenti et un marché de la construction en crise,

et particulièrement Le marché de la construction de logements

- La hausse très forte des coûts des matériaux (suite Covid, crise économique, guerre en Ukraine et entrée en vigueur de la RE2020),
- La hausse du coût du crédit et les difficultés d'accès au crédit (inflation),
- L'augmentation du coût du foncier,
- Un certain immobilisme dans les modes de faire : maison individuelle privilégiée, construction neuve sans se poser la question des besoins avec risque de fragilisation des marchés, insuffisance de la reconquête des centres-villes, etc



Le marché tertiaire souffre également du fait de multiples facteurs :

les impacts durables du COVID, la pérennisation du télétravail, la baisse des surfaces occupées et louées, l'absence ou la faible régulation et la croissance de la vacance et des concurrences territoriales (obsolescence de l'offre, absence de régulation du marché et des opérations, etc.).

2 | RARÉFACTION, SURENCHÉRISSEMENT ET RALENTISSEMENT : LE ZAN POURRAIT, À COURT TERME, IMPACTER FORTEMENT L'ÉCONOMIE FRANÇAISE

Le ZAN devrait aggraver à court terme le PIB lié à la construction

La trajectoire ZAN, en limitant l'extension urbaine réduit progressivement l'accès à un foncier facilement urbanisable, obligeant ainsi les territoires à produire une nouvelle ressource foncière à même de répondre à la demande en logements, aux besoins d'accueil des entreprises mais aussi en services publics, infrastructures routières, etc....

Dans ce contexte de raréfaction, la proportion d'opérations de recyclage foncier et de densification va mécaniquement augmenter dans les zones en tension, évolution qui engendrera plusieurs effets :

1. Des temps de développement allongés générés par la complexité
2. Le renchérissement du coût de la construction
3. L'inflation foncière induite par la raréfaction du foncier

À moyen-long terme, nous devrions être dans une situation plus contrastée de l'impact du ZAN sur l'économie française, avec :

- **Des effets négatifs qui devraient perdurer comme la contraction de la construction neuve**
- Des effets positifs comme :
 - le traitement massifié de l'efficacité énergétique des bâtiments,
 - une meilleure qualité urbaine dans les opérations de renouvellement,
 - l'utilisation régulière de matériaux plus durables, etc. qui devraient générer une augmentation des coûts de production de la fabrique de la ville (matériaux, compétences, innovation et R&D dans les entreprises).



28 Mds€

c'est l'impact annuel potentiel maximal du ZAN sur le PIB, **soit 10 % du PIB du secteur de la construction** – pour maîtriser cet impact, il faudra réarmer l'intervention publique

3

RÉUSSIR LE ZAN : LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

Les enjeux et les impacts du ZAN invitent donc à construire un nouveau cadre d'intervention publique pour réaliser la convergence des objectifs de sobriété foncière et de développement des territoires.

3 propositions de nouveaux leviers de l'intervention publique

Pour réussir le ZAN tout en maîtrisant son impact



Une nécessité :
agir aux différents
échelons, avec des
mesures d'accompa-
gnement national
et une montée en
puissance des acteurs
publics locaux



**La combinaison
gagnante :**
densification + taux
de renouvellement
urbain



**La mise en œuvre
d'un nouveau
paradigme foncier :**
• Anticiper et définir
une stratégie foncière
• Passer d'une posture
subventionnelle à une
posture d'investisseur
stratégique

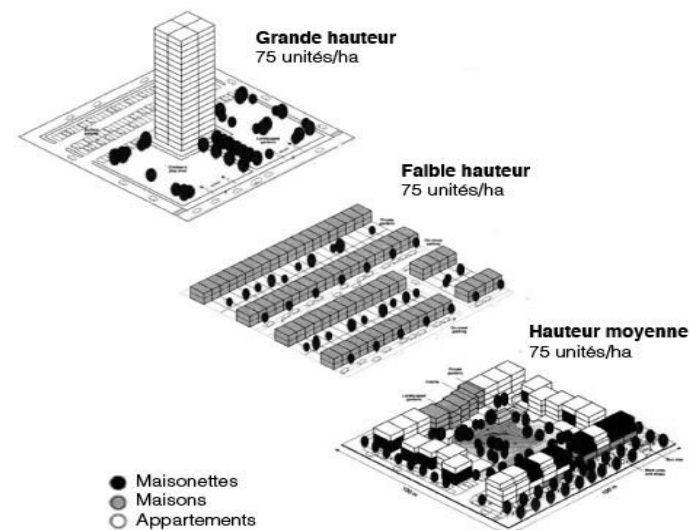
3 | RÉUSSIR LE ZAN : LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

La combinaison gagnante : densification + taux de renouvellement urbain

Le ZAN oblige à **repenser les formes urbaines, le cadre de vie urbain et paysager**, et pose également la question de la **présence de la nature en ville**, et plus largement de la **renaturation**.

La modélisation réalisée par France Stratégie démontre que la réduction significative de consommation d'ENAF passe par l'augmentation combinée de la densification et du taux de renouvellement urbain.

La réalisation des objectifs de production urbaine dans la trajectoire du ZAN implique ainsi – en particulier dans les zones tendues – une accélération de la densification des espaces urbains, en opposition avec les aspirations sociétales. En effet, une écrasante majorité des Français aspire encore aujourd'hui à l'habitat individuel, avec une part de propriétaires de maisons individuelles en constante augmentation entre 1990 et 2019, passant de 78,2 % à 82,2 %. Comment dans ce contexte, rendre la densité acceptable, voire désirable ?

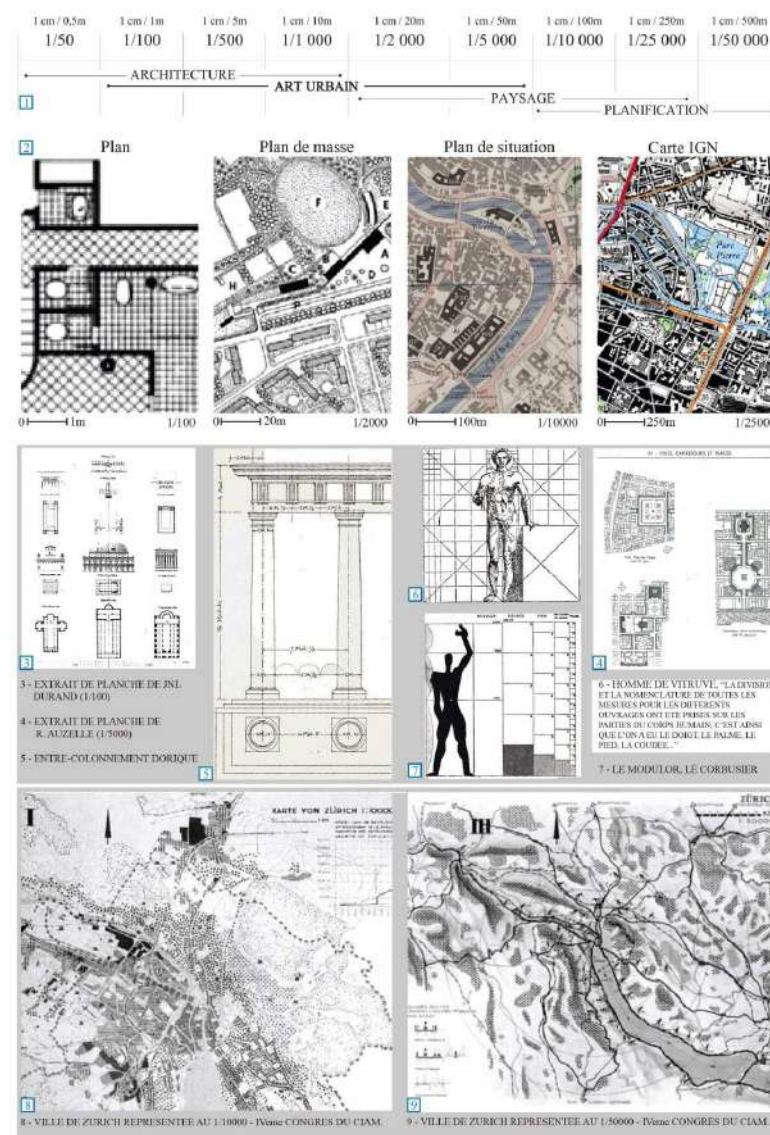


3 | RÉUSSIR LE ZAN : LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

Une nécessité : agir aux différents échelons

Plusieurs acteurs de la ville (au premier plan des maîtres d'œuvre, urbanistes, paysagistes, architectes...) se sont déjà penchés sur la question et proposent des pistes de solutions dont certaines sont déjà à l'œuvre, qui nous semblent aller dans la bonne direction :

- **À l'échelle immobilière, du lot, du bâtiment** : en améliorant ses « qualités d'habiter » (augmentation de la superficie des logements, travail sur la mutabilité / réversibilité des logements, notamment dans une approche de mixité programmatique – horizontale ou verticale) ...
- **À l'échelle de l'opération** : penser et concevoir de nouvelles formes d'habitat individuel dense, permettant de répondre à l'idéal d'habiter, tout en limitant la consommation foncière
- **À l'échelle de l'espace public et du « paysage urbain »**, en travaillant les espaces publics pour en faire des lieux d'agrément, de rencontre et de vie sociale, notamment via des aménités (espaces verts, aménagement de la 5e façade – les toits -, introduction de nature en ville...)
- **À l'échelle de la ville** : planifier l'intensification urbaine autour des pôles de transports collectifs, des hubs
- **À l'échelle du grand territoire** - de l'aire urbaine - dans une approche polycentrique pour densifier autour de centralités bien connectées aux réseaux de transports, dotées d'une offre commerciale attractive...



3 | RÉUSSIR LE ZAN : LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

La mise en œuvre d'un nouveau paradigme foncier : Anticiper et définir une stratégie foncière

Anticiper et définir une stratégie foncière, implique tout à la fois de :

- Renforcer la connaissance et développer l'observation : identifier les réserves foncières et les gisements potentiels
- Renforcer le caractère stratégique de la planification règlementaire

face à la rareté de la ressource foncière, de disposer d'une lecture anticipée des gisements fonciers, des risques de pénurie, de renchérissement des prix et de rétention des fonciers stratégiques.

Développer une réflexion stratégique de planification foncière associée à la l'exercice de planification urbaine (SCOT/PLU).

→ éviter que le foncier ne soit « capté » par les activités les plus rentables au détriment des diverses fonctions indispensables au bon fonctionnement de la ville (logements, équipements publics, zones économiques, commerces, etc.).

Pour mémoire, cette planification foncière stratégique pourrait s'inscrire dans la révision des SCOT prévue pour 2026 et des PLU/PLUi pour 2027.



3 | RÉUSSIR LE ZAN : LES NOUVEAUX LEVIERS DE L'INTERVENTION PUBLIQUE

La mise en œuvre d'un nouveau paradigme foncier : Passer d'une posture subventionnelle à une posture d'investisseur stratégique

Partant du principe que le foncier constitue un bien commun pour la société et que les phénomènes de rentes et de spéculation foncières vont être mécaniquement amplifiés par la rareté et la compétition exacerbée entre les opérateurs privés induite, réduisant progressivement la capacité d'intervention et de maîtrise des collectivités dans la transformation du territoire ; il semble dès lors opportun de pouvoir **anticiper ces phénomènes en dotant les Collectivités d'une capacité de maîtrise foncière publique et de conservation de la propriété foncière sur le long terme.**

Dans ce contexte, la mise en place d'outils contractuels de dissociation du foncier et du bâti pourrait générer des effets très positifs pour les territoires en permettant de :

- Agir sur l'évolution du prix de l'immobilier : action régulatrice !
- Se doter d'une capacité de captation par la sphère publique d'une partie de la valeur créée par leur initiative
- Garder une capacité d'organisation du recyclage urbain en fin de cycle immobilier
- Soustraire le foncier à la logique spéculative
- Faciliter la mise en œuvre de stratégies territoriales (exemple : maintien d'activités productives, favoriser l'accès des primo-accédants, etc.)

