



3^{ème} CONCOURS D'ADMINISTRATEUR TERRITORIAL

SESSION 2025

**Note de synthèse et de propositions, à partir d'un dossier,
portant sur un sujet de droit public**

EPREUVE N° 6

**Durée : 4 h
Coefficient : 3**

SUJET : Vous êtes Directeur Général des Services d'un EPCI de plus de 80 000 habitants, intégrant une ville-centre de plus de 20 000 habitants et plusieurs communes de taille plus modeste. Nombre d'entre elles bénéficient d'ailleurs d'un classement « ville touristique ». L'exécutif intercommunal vous charge d'une réflexion stratégique visant à redéfinir le Programme Local de l'Habitat intercommunal (PLHi), dans un contexte où les impératifs de production de logements, notamment sociaux, doivent être conciliés avec les restrictions imposées par la loi ZAN en matière de consommation foncière.

En effet, le territoire présente des enjeux contrastés : une ville-centre engagée dans une Opération de Revitalisation du Territoire (ORT) et des communes qui s'interrogent sur l'opportunité d'intégrer le programme "Petites Villes de Demain", ouvrant des perspectives de financement et d'accompagnement. Mais également une pression immobilière forte rendant l'accès au logement difficile et soulevant la question de la diversification de l'offre.

Dans ce cadre, les élus attendent une analyse juridique permettant de structurer une politique de l'habitat équilibrée. Il conviendra notamment d'examiner les solutions envisageables pour répondre aux besoins en logement tout en respectant les contraintes réglementaires, d'anticiper la répartition territoriale des efforts et de réfléchir aux modalités d'adhésion des acteurs locaux à cette démarche transversale et englobante.

DOCUMENTS JOINTS

Document 1	Code de la construction et de l'habitation, Programme local de l'habitat (Articles L302-1 à L302-4-2) – pages 3 à 8	Page 3
Document 2	« LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : QUELLES ÉVOLUTIONS ISSUES DES DÉCRETS D'APPLICATION DU 27 NOVEMBRE 2023 ? », blog droit de l'urbanisme, LGP Avocats – pages 9 à 15	Page 9

Document 3	Proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (TRACE), www.senat.fr – pages 16 à 17	Page 16
Document 4	« Mode d'emploi » du programme « Petites Villes de Demain », agence nationale de la cohésion des territoires – pages 18 à 21	Page 18
Document 5	« PROJETS INDUSTRIELS ET ZAN : UNE EXEMPTION EN DISCUSSION », APVF Petites Villes de France, 5 décembre 2024 – page 22	Page 22
Document 6	Comment résoudre les difficultés d'accès au logement dans les communes où la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est majorée ?, La Gazette des Communes, 25/02/2025 par Léna Jabre – page 23	Page 23
Document 7	« Études de cas sur le renouvellement urbain en France », article sur Build Future Now, 16/12/2024 – pages 24 à 27	Page 24
Document 8	« Logement social : « Face à la crise », un objectif de 100 000 constructions fixé pour 2025 », Journal Sud Ouest, 07/02/2025 – page 28	Page 28
Document 9	« Les stratégies de revitalisation commerciale en centre-ville », lexpress-connect.com , 14/01/2024 – pages 29 à 30	Page 29
Document 10	« A l'issue de la réforme de la taxe d'habitation, quel produit fiscal peuvent percevoir les communes lors de la construction de nouveaux logements sociaux ? », www.banquedesterritoires.fr , 14/02/2023 – pages 31 à 32	Page 31
Document 11	Conseil d'État, 11 février 2025, req. n°491009 – pages 33 à 35	Page 33
Document 12	« L'arsenal des collectivités pour limiter la spéculation foncière », La Gazette des Communes, 10/02/2025, par Lucie Romano – pages 36 à 37	Pages 36

NOTA :

- 2 points seront retirés au total de la note sur 20 si la copie contient plus de 10 fautes d'orthographe ou de syntaxe.
- **Les candidats ne doivent porter aucun signe distinctif sur les copies** : pas de signature ou nom, grade, même fictifs.
- Les épreuves sont d'une durée limitée. Aucun brouillon ne sera accepté, la gestion du temps faisant partie intégrante des épreuves.
- Lorsque les renvois et annotations en bas d'une page ou à la fin d'un document ne sont pas joints au sujet, c'est qu'ils ne sont pas indispensables.

Document n°1 : Code de la construction et de l'habitation, Programme local de l'habitat (Articles L302-1 à L302-4-2)

Article L302-1

I.-Le programme local de l'habitat est établi par un établissement public de coopération intercommunale pour l'ensemble de ses communes membres.

Pour les communes de Paris, Marseille et Lyon, les maires d'arrondissement ou leurs représentants participent à l'élaboration du programme local de l'habitat.

II.-Le programme local de l'habitat définit, pour une durée de six ans, les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer la performance énergétique de l'habitat et l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, des équipements publics, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées, du schéma départemental d'accueil des gens du voyage et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1.

III.-Le programme local de l'habitat comporte un diagnostic sur le fonctionnement des marchés du logement et sur la situation de l'hébergement, analysant les différents segments de l'offre de logements, privés et sociaux, individuels et collectifs, et de l'offre d'hébergement. Le diagnostic comporte notamment une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Ce diagnostic inclut un repérage des situations d'habitat indigne, au sens du premier alinéa de l'article 1er-1 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, et des copropriétés dégradées.

Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier sur son territoire.

Les observatoires de l'habitat et du foncier sont mis en place au plus tard trois ans après que le programme local de l'habitat a été rendu exécutoire. Ils ont notamment pour mission d'analyser la conjoncture des marchés foncier et immobilier ainsi que l'offre foncière disponible. Cette analyse s'appuie en particulier sur un recensement :

1° Des friches constructibles ;

2° Des locaux vacants ;

3° Des secteurs où la densité de la construction reste inférieure au seuil résultant de l'application des règles des documents d'urbanisme ou peut être optimisée en application de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme ;

4° Dans des secteurs à enjeux préalablement définis par les établissements publics de coopération intercommunale, des surfaces potentiellement réalisables par surélévation des constructions existantes ;

5° Dans des secteurs urbanisés, des surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables et, dans les zones urbaines, des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques.

L'analyse prend également en compte les inventaires des zones d'activité économique prévus à l'article L. 318-8-2 du même code.

Les observatoires de l'habitat et du foncier rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur des espaces déjà urbanisés et sur des zones ouvertes à l'urbanisation.

Les communes ou les établissements publics de coopération intercommunale qui ne sont pas couverts par un plan local de l'habitat et qui sont dans l'incapacité de mettre en place un dispositif d'observation de l'habitat et du foncier peuvent conclure une convention avec l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local de l'habitat le plus proche, dans les conditions qu'ils déterminent.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les modalités d'application du présent III, notamment pour préciser les analyses, les suivis et les recensements assurés par les observatoires de l'habitat et du foncier.

IV.-Le programme local de l'habitat indique les moyens à mettre en oeuvre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement, dans le respect du droit au logement et de la mixité sociale et en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, en précisant :

- les objectifs d'offre nouvelle ;
- les actions à mener en vue de l'amélioration et de la réhabilitation, notamment énergétique, du parc existant, qu'il soit public ou privé, et les actions à destination des copropriétés en difficulté, notamment les actions de prévention et d'accompagnement. A cette fin, il précise les opérations programmées d'amélioration de l'habitat, le cas échéant, les opérations de requalification des copropriétés dégradées et les actions de lutte contre l'habitat indigne ;
- les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés au sens de l'article 25 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ;
- les actions et opérations de rénovation urbaine et de renouvellement urbain, notamment celles mentionnées par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, impliquant la démolition et la reconstruction de logements sociaux, la démolition de logements situés dans des copropriétés dégradées, assorties d'un plan de revalorisation du patrimoine conservé et des mesures envisagées pour améliorer la qualité urbaine des quartiers intéressés et des services offerts aux habitants ainsi que de la prise en compte du relogement des habitants et des objectifs des politiques de peuplement ;
- les actions à mener en matière de politique foncière permettant la réalisation du programme ;
- la typologie des logements à réaliser ou à mobiliser au regard d'une évaluation de la situation économique et sociale des habitants et futurs habitants et de son évolution prévisible. Cette typologie doit notamment préciser l'offre de logements locatifs sociaux (prêts locatifs sociaux et prêts locatifs à usage social) et très sociaux (prêts locatifs aidés d'intégration) ainsi que l'offre locative privée dans le cadre d'une convention avec l'Agence nationale de l'habitat au titre de l'article L. 321-8 ou issue d'un dispositif d'intermédiation locative et de gestion locative sociale. Cette typologie peut également préciser l'offre de logements intermédiaires définis au 1° du I de l'article L. 302-16. Pour les programmes couvrant les communes appartenant aux zones mentionnées à l'article 232 du code général des impôts dont la liste est fixée par décret, cette typologie précise l'offre de logements intermédiaires. Pour l'application de cette disposition, les logements appartenant à un organisme d'habitation à loyer modéré ou à une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dont le loyer prévu au bail est au plus égal aux plafonds fixés au titre IX du livre III, et destinés à des personnes de revenu intermédiaire dont les ressources ne dépassent pas les plafonds fixés au titre IX du livre III, ainsi que les logements financés à l'aide d'un prêt mentionné à ce même titre IX, sont

assimilés à des logements intermédiaires au sens de l'article L. 302-16 lorsqu'ils ont été achevés ou ont fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée avant le 1er mars 2014 ;

- les actions et opérations d'accueil et d'habitat destinées aux personnes dites gens du voyage ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ;
- les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes en situation de perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, par le développement d'une offre nouvelle d'habitat inclusif défini à l'article L. 281-1 du code de l'action sociale et des familles et l'adaptation des logements existants.

Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique. Le programme d'actions détaillé indique pour chaque commune ou secteur :

- le nombre et les types de logements à réaliser ;
- le nombre et les types de logements locatifs privés à mobiliser, dans le respect du IV de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ;
- les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;
- l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;
- les orientations relatives à l'application des 2° et 4° de l'article L. 151-28 et du 4° de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme.

Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération, dans les métropoles et dans les communautés urbaines.

Article L302-2

Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement, nécessaires pour l'application du second alinéa du II de l'article L. 302-1.

L'établissement public de coopération intercommunale associe à l'élaboration du programme local de l'habitat l'Etat, le cas échéant, le président de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16 du code de l'urbanisme, les communes et établissements publics compétents en matière de plan local d'urbanisme directement concernés ainsi que le représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du présent code et des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 qui sont propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire couvert par le programme local de l'habitat, désigné par les associations placées sous le régime de la loi du 1er juillet 1901 relative au contrat d'association qui les regroupent et toute autre personne morale qu'il juge utile.

Pendant toute la durée de son élaboration, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une concertation associant les habitants et les associations locales. Dans ce cas, les objectifs

poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. A l'issue de la concertation, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale en arrête le bilan, qui est joint au projet de programme local de l'habitat.

Le projet de programme local de l'habitat, arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, est transmis aux communes et établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de plan local d'urbanisme mentionnés au deuxième alinéa, qui disposent d'un délai de deux mois pour faire connaître leur avis.

Au vu de ces avis, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale délibère à nouveau sur le projet et le transmet au représentant de l'Etat. Celui-ci le soumet pour avis, dans un délai de deux mois, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'Etat peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat. Si, dans ce délai, le représentant de l'Etat notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les demandes de modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'Etat de la délibération apportant les modifications demandées.

Article L302-2-1

Le département peut proposer une assistance technique aux communautés de communes qui ne disposent pas des moyens suffisants pour élaborer un programme local de l'habitat, dans des conditions déterminées par une convention.

Un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre peut proposer aux communautés de communes membres d'un même établissement public mentionné aux articles L. 5731-1 ou L. 5741-1 du code général des collectivités territoriales une assistance technique pour élaborer un programme local de l'habitat, dès lors qu'elles ne disposent pas des moyens suffisants pour élaborer ce document, dans des conditions déterminées par une convention.

Article L302-3

L'établissement public de coopération intercommunale délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique, en s'appuyant notamment sur les observatoires prévus au III de l'article L. 302-1. Ce bilan annuel comporte, pour chacune des communes, la comparaison entre les objectifs annualisés du programme local de l'habitat mentionnés au même article L. 302-1 et les résultats de l'exercice écoulé.

L'établissement public de coopération intercommunale communique pour avis au représentant de l'Etat et au comité régional de l'habitat et de l'hébergement un bilan de la réalisation du programme local de l'habitat et de l'hébergement trois ans après son adoption ainsi qu'à l'issue de la période mentionnée au premier alinéa du II de l'article L. 302-1.

Article L302-4

I.-Le programme local de l'habitat peut être modifié par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à condition qu'il ne soit pas porté atteinte à son économie générale :

- a) Pour être mis en conformité avec les dispositions législatives et réglementaires relatives à la politique du logement entrées en vigueur après son adoption ;
- b) Pour tenir compte des évolutions du contexte démographique, économique et social ;
- c) Pour prendre en compte les objectifs des projets de rénovation urbaine et de renouvellement urbain mentionnés par la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

Lorsque le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale est étendu à une ou plusieurs communes, le programme local de l'habitat peut faire l'objet d'une modification, si les communes concernées représentent moins du cinquième de la population totale de l'établissement au terme de cette extension de périmètre.

Le projet de modification est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale.

Le programme local de l'habitat peut également être adapté dans les conditions définies à l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme.

II.-Par dérogation au I du présent article, le programme local de l'habitat fait obligatoirement l'objet, dans un délai de deux ans, d'une modification pour prendre en compte de nouvelles obligations applicables aux communes de son territoire en application des articles L. 302-5 et suivants.

Le projet de modification élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale est transmis pour avis au représentant de l'Etat dans le département ainsi qu'aux personnes morales associées en application de l'article L. 302-2. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet.

Le représentant de l'Etat, s'il estime que le projet de modification ne prend pas ou prend insuffisamment en compte les obligations applicables aux communes mentionnées au premier alinéa du présent II, adresse, dans le délai fixé au deuxième alinéa du présent II, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

Le projet de modification est approuvé par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale. La délibération publiée approuvant la modification devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'Etat, sauf si, dans ce délai, le représentant de l'Etat a constaté et notifié à l'établissement public de coopération

intercommunale que les demandes mentionnées au troisième alinéa du présent II n'ont pas été prises en compte.

Lorsque, dans le délai mentionné au premier alinéa du présent II, l'établissement public de coopération intercommunale n'a pas modifié le programme local de l'habitat, ou lorsqu'il a explicitement notifié au représentant de l'Etat sa volonté de ne pas procéder à la modification du programme local de l'habitat, les prélèvements opérés sur les communes de son territoire en application du premier alinéa de l'article L. 302-7 sont versés, par dérogation au septième alinéa du même article L. 302-7, à l'établissement public foncier mentionné aux huitième ou neuvième alinéas dudit article L. 302-7 ou, en Corse, à l'office foncier de la Corse mentionné à l'article L. 4424-26-1 du code général des collectivités territoriales, ou, à défaut, au fonds national mentionné à l'article L. 435-1 du présent code.

Article L302-4-1

Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4, à l'exception de son quatrième alinéa, sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au dernier alinéa du IV de l'article L. 302-1.

Article L302-4-2

I.-Au terme des six ans, le programme local de l'habitat peut être prorogé pour une durée maximale de deux ans par délibération de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale, après accord du représentant de l'Etat dans le département, lorsque l'établissement public de coopération intercommunale a pris une délibération engageant l'élaboration d'un nouveau programme local de l'habitat.

II.-En cas de modification du périmètre d'un établissement public de coopération intercommunale ou de création d'un nouvel établissement public de coopération intercommunale par fusion de plusieurs établissements publics de coopération intercommunale, les dispositions des programmes locaux de l'habitat exécutoires préexistants demeurent applicables. Cet établissement public de coopération intercommunale est considéré, pendant une durée maximale de deux ans, et dans l'attente de l'entrée en vigueur d'un programme local de l'habitat exécutoire couvrant l'ensemble de son périmètre, comme doté d'un programme local de l'habitat exécutoire reprenant les orientations et le programme d'action de ce ou ces programmes locaux de l'habitat préexistants.

III.-Lorsqu'une convention de délégation a été conclue par un établissement public de coopération intercommunale dans les conditions de l'article L. 301-5-1 du présent code, des VI et VII de l'article L. 5219-1, du II ou du III de l'article L. 5218-2 ou du II de l'article L. 5217-2 du code général des collectivités territoriales, ou, pour le département du Rhône, lorsque la métropole de Lyon signe avec l'Etat une convention de délégation régie par l'article L. 3641-5 du même code, sur la base d'un programme local exécutoire prorogé dans les conditions du I du présent article ou résultant de l'application des dispositions du II, cette convention peut être dénoncée par le représentant de l'Etat dans le département, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, si le délégataire ne s'est pas doté d'un nouveau programme local de l'habitat exécutoire sur l'ensemble de son périmètre, dans le délai maximal de deux ans mentionné aux I et II du présent article.

Document n°2 : « LE ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE (ZAN) : QUELLES ÉVOLUTIONS ISSUES DES DÉCRETS D'APPLICATION DU 27 NOVEMBRE 2023 ? », blog droit de l'urbanisme, LGP Avocats.

Le 22 août 2021, la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » – a introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière d'ici 2031.

Le 22 août 2021, la loi n°2021-1104 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets – dite « loi Climat et résilience » – a introduit un objectif national de zéro artificialisation nette (ZAN) d'ici 2050 avec un objectif intermédiaire de réduction de la consommation foncière d'ici 2031.

Cette loi a été complétée par la loi n°2023-630 du 20 juillet 2023 visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux.

Sans remettre en cause les objectifs posés par la loi Climat et résilience, elle vient répondre aux difficultés juridiques et pratiques rencontrées dans les territoires pour leur mise en œuvre.

Ces deux lois ont été complétées par trois décrets d'application parus le 27 novembre 2023 :

Décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023 relatif à l'évaluation et au suivi de l'artificialisation des sols modifiant l'annexe à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme;

Décret n°2023-1097 du 27 novembre 2023 relatif à la mise en œuvre de la territorialisation des objectifs de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols;

Décret n°2023-1098 du 27 novembre 2023 relatif à la composition et aux modalités de fonctionnement de la commission régionale de conciliation sur l'artificialisation des sols.

Vous trouverez, ci-dessous, un décryptage du dispositif ZAN introduit par les deux lois de 2021 et 2023 ainsi que leurs décrets d'application.

L'OBJECTIF ZAN : UN OBJECTIF PROGRAMMÉ ET TERRITORIALISÉ

UN OBJECTIF PROGRAMMÉ

La loi Climat et résilience pose comme objectif d'atteindre le ZAN d'ici 2050. Pour ce faire, les territoires devront s'engager dans une réduction du rythme de l'artificialisation par tranche décennale.

Le législateur est venu préciser un objectif intermédiaire pour la première tranche décennale (2021-2031) de réduction de la consommation foncière de 50% au niveau national par rapport à la consommation foncière observée sur la période 2011-2021.

Il s'agit donc, pour la première période 2021-2031, d'évaluer la consommation foncière et non l'artificialisation des sols.

Pour les deux périodes décennales suivantes, les territoires devront tendre vers le ZAN en réduisant le rythme d'artificialisation des sols. Pour garantir la réalisation de cette trajectoire, les SRADDET et SCoT devront poser des objectifs de réduction du rythme de l'artificialisation pour la période 2031-2041 et 2041-2050.

La consommation foncière est définie comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné.

L'artificialisation des sols est quant à elle définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.

L'évaluation de l'artificialisation des sols à l'échelle des documents de planification et d'urbanisme doit s'effectuer à partir de la nomenclature des surfaces artificialisées et non artificialisées annexée à l'article R.101-1 du code de l'urbanisme issue du décret n°2023-1096 du 27 novembre 2023.

A titre d'exemple, le bâti agricole sera considéré comme artificialisé si ce bâti est supérieur ou égal à 50 m² d'emprise au sol. En dessous de ce seuil, il sera considéré comme non artificialisé.

Les territoires pourront s'appuyer sur les données issues de l'observatoire national de l'artificialisation des sols pour mesurer et suivre l'artificialisation des sols à leur échelle. Ils seront toutefois libres d'utiliser leur propre référentiel local.

UN OBJECTIF TERRITORIALISÉ

La réalisation de l'objectif ZAN repose essentiellement sur les documents d'urbanisme que sont les SRADDET, SCoT, PLU(i) et cartes communales.

Les SRADDET sont placés en première ligne. Ceux-ci doivent déterminer, en application de l'article L.4251-1 du code général des collectivités territoriales, une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence d'artificialisation nette des sols ainsi que, par tranche de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Il appartient au SRADDET, dans son rapport d'objectifs, de décliner territorialement les objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols entre les différentes parties du territoire régional selon les critères posés à l'article R.4251-3 du code général des collectivités territoriales. Des règles différenciées peuvent être définies afin d'assurer cette déclinaison territoriale ainsi que l'indique l'article R.4251-8-1 du même code.

A leur tour, les SCoT devront traduire la trajectoire ZAN posée dans le SRADDET en fixant un rythme de réduction de l'artificialisation des sols dans leur projet d'aménagement stratégique – dit « PAS » (ancien PADD) – par tranche de 10 ans en application de l'article L.141-3 du code de l'urbanisme.

Si le SRADDET n'intègre pas l'objectif ZAN selon les dispositions de loi Climat dans le délai fixé (Cf. infra), il revient aux SCoT ou, en l'absence de SCoT, aux PLU(i) et cartes communales, d'intégrer un objectif de réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 par rapport à la consommation réelle observée sur la période 2011-2021.

Cette disposition ne s'applique pas aux SCoT ou, en leur absence aux PLU(i) et cartes communales, approuvés depuis moins de dix ans à la date du 22 août 2021 et dont les dispositions prévoient des objectifs chiffrés de réduction de la consommation foncière d'au moins un tiers par rapport à la consommation réelle observée au cours de la période.

Les PLU(i) et cartes communales devront ensuite traduire les objectifs du SCoT dans un rapport de compatibilité.

La loi Climat et résilience est venue poser un échéancier afin que les documents d'urbanisme intègrent au plus vite la trajectoire ZAN sous peine de sanctions.

Les délais posés ont fait l'objet d'un premier report avec la loi n°2022-217 du 21 février 2022 dite « 3DS » avant d'être à nouveau allongés par la loi 20 juillet 2023.

Les PLUi ou PLU en cours d'élaboration ou de révision sont tenus d'intégrer une trajectoire ZAN quand bien même le SCoT n'aurait pas intégré les objectifs de la loi Climat. En effet, l'objectif de « lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme » est un objectif inscrit à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme depuis la loi Climat du 22 août 2021 qui s'impose aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité.

LA GOUVERNANCE DU ZAN

La loi du 20 juillet 2023 a supprimé la conférence régionale des SCoT créée par la loi Climat du 22 août 2021 et institue à la place une « conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols » présidée par le président du Conseil Régional, avec une composition et un rôle plus élargi.

COMPOSITION DE LA CONFÉRENCE

La composition de cette conférence peut être fixée par une délibération du Conseil Régional prise après avis conforme de la majorité :

- des organes délibérants des établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre compétents (EPCI) en matière de plan local d'urbanisme ;
- des conseils municipaux des communes n'ayant pas transféré la compétence en matière de plan local d'urbanisme.

La conférence doit comprendre obligatoirement au moins un représentant de chaque département du périmètre régional, siégeant à titre consultatif.

À défaut de proposition de la Région à la date du 20 octobre 2023 ou à défaut d'avis conforme des organes délibérants des EPCI et des conseils municipaux compétents à la date du 20 janvier 2023, la composition de la conférence régionale du ZAN est déterminée par la loi.

COMPOSITION DE LA CONFÉRENCE RÉGIONALE ZAN SELON LA LOI :

- 15 représentants de la Région ;
- 5 représentants des établissements publics mentionnés à l'article L.143-16 du code de l'urbanisme ;
- 15 représentants des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de documents d'urbanisme, dont un représentant au moins par département et trois représentants des établissements non couverts par un schéma de cohérence territoriale ;
- 7 représentants des communes compétentes en matière de documents d'urbanisme, dont un représentant au moins par département ;
- 5 représentants des communes non couvertes par un document d'urbanisme ;
- 1 représentant de chaque Département, siégeant à titre consultatif ;
- 5 représentants de l'Etat.

RÔLE DE LA CONFÉRENCE

La loi du 20 juillet 2023 institue une conférence régionale ZAN, laquelle dispose d'un rôle plus élargi et plus pérenne que la conférence régionale des SCoT qui avait été mise en place par la loi Climat du 22 août 2021.

Comme pour l'ancienne conférence régionale des SCoT, la conférence régionale du ZAN est chargée de transmettre une proposition relative à l'établissement des objectifs régionaux en matière de réduction de l'artificialisation des sols et leur territorialisation dans un délai de

trois mois à compter de la délibération prescrivant l'élaboration ou l'évolution du SRADDET ayant pour conséquence de modifier les objectifs chiffrés ou les trajectoires de réduction de l'artificialisation prévus par ces documents.

La loi du 20 juillet 2023 précise que le SRADDET ne peut être arrêté avant la transmission de cette proposition à la Région ou, à défaut de transmission, avant l'expiration d'un délai de six mois à compter de la délibération prescrivant l'élaboration ou l'évolution du SRADDET.

La conférence doit également être consultée :

- dans le cadre de la qualification des projets d'envergure nationale ou européenne ;
- dans le cadre de la qualification des projets d'envergure régionale. Dans ce cas, les représentants de l'Etat ne siègent pas au sein de la conférence.

À l'initiative de la Région ou d'un établissement public porteur d'un SCoT, la conférence peut :

- se réunir sur tout sujet lié à la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols ;
- transmettre à l'Etat des analyses et des propositions portant sur cette mise en œuvre ;
- consulter les personnes publiques associées mentionnées, selon les cas, aux articles L.4251-5 (Préfet, Conseils Départementaux, EPCI compétents en matière de PLU, etc.), L.4424-13 et L.4433-10 du code général des collectivités territoriales et à l'article L.123-7 du code de l'urbanisme.

Enfin, la conférence régionale ZAN est tenue :

- d'établir un bilan de la mise en œuvre des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols un an après sa dernière réunion ;
- de présenter un bilan d'application de la surface minimale de consommation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) ;
- de transmettre au Parlement un rapport faisant état du niveau de la consommation foncière et des résultats obtenus au regard des objectifs de réduction de l'artificialisation retenus au niveau régional.

DÉCLINAISON À L'ÉCHELLE DÉPARTEMENTALE

La conférence régionale du ZAN peut décider de se décliner à l'échelle départementale pour tout sujet lié à la mise en œuvre communale ou intercommunale des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Dans ce cas, la conférence départementale du ZAN peut transmettre à la conférence régionale des analyses et des propositions portant sur la mise en œuvre locale des objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

UNE ENVELOPPE FONCIÈRE NATIONALE POUR LES PROJETS D'ENVERGURE NATIONALE OU EUROPÉENNE

L'ENVELOPPE FONCIÈRE NATIONALE

Un apport majeur de la loi du 20 juillet 2023 est la création d'une enveloppe foncière au niveau national pour les projets nationaux ou européens présentant un intérêt général majeur.

Pour la période 2021-2031, la consommation résultant de ces projets sera prise en compte dans le cadre d'un forfait national fixé à hauteur de 12 500 hectares, dont 10 000 hectares mutualisés entre les régions couvertes par un SRADDET, au prorata de leur enveloppe d'artificialisation définie pour cette période.

NB : un arrêté ministériel doit venir préciser cette répartition

En cas de dépassement de ce forfait, le surcroît de consommation ne pourra être imputé sur l'enveloppe foncière des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

Cependant, la loi prend le soin de préciser que les aménagements, les équipements et les logements directement liés à la réalisation d'un projet d'envergure nationale ou européenne pourront être considérés, en raison de leur importance, comme des projets d'envergure régionale, ou comme des projets d'intérêt intercommunal. Dans ce cas, l'artificialisation des sols ou la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui en résultera sera prise en compte au niveau régional ou intercommunal.

DÉFINITION DES PROJETS NATIONAUX ET EUROPÉENS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL MAJEUR

La loi du 20 juillet dresse une liste thématique des projets pouvant être considérés comme d'envergure nationale ou européenne (infrastructures fluviales, lignes ferroviaires à grande vitesse, projets industriels d'intérêt majeur, opérations intéressant la défense, construction d'établissements pénitentiaires, de réacteurs électronucléaires, etc.)

Sur cette base, un arrêté ministériel devra recenser les projets nationaux/européens d'intérêt général majeur après avis du président du Conseil Régional (rendu dans un délai de 2 mois) et consultation de la conférence régionale de gouvernance de la politique ZAN.

Lors de la formulation de son avis, la Région pourra, après avis de la conférence régionale du ZAN, proposer une liste d'identification de projets d'envergure nationale ou européenne. Le ministre chargé de l'urbanisme devra adresser à la Région une réponse motivée sur les suites données à son avis. En cas de désaccord sur la liste des projets d'envergure nationale ou européenne présentant un intérêt général majeur, une commission régionale de conciliation pourra être saisie sur demande de la Région.

COMPOSITION DE LA COMMISSION RÉGIONALE DE CONCILIATION SUR L'ARTIFICIALISATION DES SOLS :

Cette composition est déterminée par le décret n°2023-1098 du 27 novembre 2023 comme suit :

- 1 magistrat administratif qui préside la commission ;
- 3 représentants de la Région ou leurs suppléants ;
- 3 représentants de l'Etat.
- Peuvent siéger à titre consultatif un représentant par commune ou établissement public de coopération intercommunale compétents en matière de document d'urbanisme ainsi qu'un représentant par établissement public porteur d'un SCoT, sur le territoire desquels se situe un projet d'envergure nationale ou européenne faisant l'objet du désaccord dont est saisie la commission.

L'arrêté ministériel recensant les projets nationaux ou européens d'intérêt général majeur pourra être modifié selon la même procédure afin d'intégrer d'autres projets d'envergure nationale ou européenne après la dernière modification ou révision d'un document de planification régionale.

LA GARANTIE D'UNE SURFACE MINIMALE DE CONSOMMATION POUR LA PÉRIODE 2021-2031

Ainsi, une commune soumise au RNU, qui lancerait une procédure d'élaboration d'un PLU ou d'une carte communale avant le 22 août 2026, bénéficiera de ce droit à un hectare pour la période 2021-2031.

Pour autant, cette garantie foncière ne permettra pas de s'exonérer des règles du RNU qui continueront à s'appliquer, notamment la règle de la constructibilité limitée (interdisant les constructions en dehors des parties actuellement urbanisées), dans l'attente de l'approbation de la carte communale ou du PLU.

Cette garantie foncière d'un hectare, bénéficiant à toutes les communes couvertes par un PLU, un document en tenant lieu ou une carte communale prescrit, arrêté ou approuvé avant le 22 août 2026, peut être mutualisée à l'échelle intercommunale, après avis de la conférence des maires mentionnée ou, à défaut, du bureau de l'établissement public de coopération intercommunale concerné si l'ensemble des maires des communes membres en fait partie.

A noter que la conférence régionale du ZAN devra présenter un bilan de l'application de cette garantie foncière d'un hectare dans le cadre de la fixation d'objectifs communaux, intercommunaux et régionaux de réduction de l'artificialisation des sols applicables à la première période décennale, de son adéquation avec les besoins fonciers constatés durant la période et de l'artificialisation constatée durant cette même période.

La conférence régionale devra également formuler des pistes de réduction de cette surface minimale pour les périodes décennales ultérieures en vue d'atteindre l'objectif d'absence d'artificialisation nette à l'horizon 2050.

LA PRISE EN COMPTE DES COMMUNES CONCERNÉES PAR L'ÉROSION CÔTIÈRE

La loi du 20 juillet 2023 précise qu'il doit être tenu compte des enjeux de recomposition spatiale pour les communes concernées par l'érosion côtière listées par décret pour la fixation des objectifs chiffrés de lutte contre l'artificialisation des sols.

La loi indique ainsi de manière opportune que les surfaces artificialisées situées dans une zone exposée au recul du trait de côte d'ici 30 ans pourront être considérées comme désartificialisées par anticipation dès lors que ces surfaces ont vocation à être renaturées dans le cadre d'un projet de recomposition spatiale du territoire littoral.

Toutefois, s'il apparaît que ces surfaces n'ont pas fait l'objet d'une opération de renaturation, au terme de chaque période décennale, elles devront être de nouveau considérées comme artificialisées.

LA PRISE EN COMPTE DES EFFORTS DE RENATURATION AVANT 2031

Les opérations de renaturation des espaces urbanisés sont désormais déduites du décompte de la consommation d'espace pour la période 2021-2031.

DE NOUVEAUX OUTILS OPÉRATIONNELS

ELARGISSEMENT DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN

Le droit de préemption urbain est élargi pour favoriser des opérations de renaturation, de renouvellement urbain ou de réhabilitation des friches.

La loi du 20 juillet 2023 élargit le droit de préemption de droit commun en autorisant son recours dans des secteurs prioritaires à mobiliser présentant un potentiel foncier majeur pour favoriser l'atteinte des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols, à savoir :

des terrains contribuant à la préservation ou à la restauration de la nature en ville, notamment lorsqu'il s'agit de surfaces végétalisées ou naturelles situées au sein des espaces urbanisés ;

des zones présentant un fort potentiel en matière de renaturation, en particulier dans le cadre de la préservation ou de la restauration des continuités écologiques, et qui peuvent notamment être les zones préférentielles pour la renaturation identifiées dans le SCoT ;
des terrains susceptibles de contribuer au renouvellement urbain, à l'optimisation de la densité des espaces urbanisés ou à la réhabilitation des friches mentionnées à l'article L.111-26.
Autrement dit, le droit de préemption urbain pourra être utilisé tant pour favoriser des opérations de renaturation que des opérations de renouvellement urbain et de réhabilitation des friches.

L'institution de ce droit de préemption devra s'effectuer par délibération motivée.

UN NOUVEAU SURSIS À STATUER «LOI CLIMAT»

A quel moment le sursis à statuer « loi Climat » peut-il être opposé ?

Ce nouveau sursis à statuer peut être opposé à l'occasion d'une procédure « d'élaboration ou de modification » du document d'urbanisme ayant pour objectif d'intégrer les objectifs de la loi Climat.

Bien qu'elle ne soit pas expressément visée par la loi, la procédure de révision devrait logiquement permettre de mettre en œuvre le sursis à statuer.

Contrairement aux sursis à statuer « classiques » pouvant être opposés lors de l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, ce sursis à statuer « loi Climat » n'est pas lié à la tenue préalable du débat sur les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Comment le sursis à statuer « loi Climat » doit-il être motivé ?

Le sursis à statuer doit être motivé par le risque que l'autorisation de construire demandée compromette l'atteinte des objectifs de réduction de la consommation prévus :

- soit du fait de l'ampleur du projet ;
- soit du fait que la commune ne dispose plus de beaucoup d'espaces à consommer sur la période 2021-2031 au regard de l'objectif de réduction de la consommation de l'espace qui lui a été attribué.

Quelle est la durée de validité du sursis à statuer « loi Climat » ?

Il ressort de la rédaction de l'article 6 de la loi du 20 juillet 2023 que le sursis à statuer est valable jusqu'à l'approbation de la procédure d'élaboration ou de modification du PLU visant à intégrer l'objectif de réduction de la consommation de l'espace.

À l'approbation du PLU, le pétitionnaire doit confirmer sa demande. La commune dispose alors d'un délai de 2 mois pour se prononcer.

Document 3 : Proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux (TRACE), www.senat.fr

La proposition de loi visant à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux, présentée par Guislain Cambier, Jean-Baptiste Blanc et plusieurs de leurs collègues, a été examinée par la commission des affaires économiques du Sénat le 9 février 2025. Elle sera examinée en séance publique du Sénat le mercredi 12 mars 2025.

Pourquoi ce texte ?

La loi Climat-résilience a fixé un double objectif national, quantitatif et temporel, de baisse du rythme des consommations foncières : la réduction de moitié du rythme d'artificialisation des sols durant la période 2021-2031 par rapport à la décennie précédente et l'atteinte en 2050 d'une absence d'artificialisation nette (dite "zéro artificialisation nette" - ZAN).

Malgré les assouplissements apportés par la loi d'initiative sénatoriale visant à faciliter la mise en oeuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux du 20 juillet 2023 (loi "ZAN 2"), des difficultés et blocages persistent dans de nombreux territoires, notamment ruraux.

Faisant suite aux conclusions du rapport d'information, issu des travaux du groupe de suivi des politiques de réduction de l'artificialisation des sols, la proposition de loi vise à instaurer une trajectoire de réduction de l'artificialisation concertée avec les élus locaux à un rythme compatible avec l'ensemble des stratégies favorisant la transition écologique en France.

Pour cela, le texte propose de :

- simplifier les modalités de comptabilisation de l'artificialisation ;
- assouplir la trajectoire de réduction pour l'horizon 2021-2031 ;
- inverser la logique de territorialisation des objectifs, en partant des besoins et projets des collectivités locales, sans toutefois toucher à l'objectif final fixé par la loi Climat-résilience à l'horizon 2050.

La proposition de loi entend ainsi :

- pérenniser la mesure de l'artificialisation par le décompte de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (Enaf), comme c'est actuellement le cas jusqu'en 2031. Ce mode de comptabilisation, connu et compris des élus locaux, permet aux collectivités de mieux piloter leur artificialisation à travers leurs documents d'urbanisme et de faciliter le suivi des consommations foncières (art. 1er) ;
- abroger l'objectif intermédiaire de réduction de moitié de l'artificialisation à l'échelle nationale sur la décennie 2021-2031 par rapport à la décennie précédente (art. 2) ;
- repousser les dates butoirs avant lesquelles doit intervenir la modification des documents régionaux de planification et des documents d'urbanisme afin d'y inclure les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols fixés par la loi Climat-résilience à respectivement 2026 pour les documents régionaux, 2031 pour les SCoT et 2036 pour les PLU(i) et cartes communales, afin de permettre aux collectivités de mieux anticiper la baisse de leurs possibilités d'artificialisation (art. 3) ;
- exclure et ne plus mutualiser des projets d'envergure nationale et européenne ("PENE") au sein des enveloppes de consommation d'Enaf fixées aux niveaux régionaux et locaux, assurant ainsi que ces dernières ne seront pas grevées par des projets ne relevant pas de l'initiative de la région ou des collectivités locales, et

imposer à l'Etat une diminution progressive de l'artificialisation induite par les PENE dont il assure la maîtrise d'ouvrage (art. 4) ;

- remplacer les conférences régionales de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols par des conférences élargies représentant l'ensemble des communes du ressort régional et leur confier un pouvoir décisionnel (art. 5).

Les apports du Sénat

La commission a enrichi cette proposition de loi avec des apports tendant notamment à :

- permettre aux régions de fixer leur propre trajectoire et leurs propres objectifs intermédiaires de réduction de l'artificialisation, qui devront être compatibles avec l'objectif national d'absence d'artificialisation nette en 2050 ;
- exempter du décompte de la consommation d'Enaf jusqu'en 2036 les implantations industrielles, les infrastructures de production d'énergie renouvelable et les constructions de logement social, dans les communes carencées au titre de la loi "SRU", tout en confirmant l'exemption du décompte pour les PENE ;
- conserver les conférences régionales actuelles, en renforçant le poids des élus locaux, et leur permettre, à la suite de l'adoption de la loi Trace, de contraindre la région à reconsidérer ses objectifs de réduction de l'artificialisation ;
- préciser que les dispositions relatives à l'artificialisation figurant dans les documents régionaux ne s'appliqueront plus aux documents d'urbanisme que dans un rapport de prise en compte ;
- permettre la mutualisation de la garantie de développement communal de 1 hectare au-delà de l'échelon de l'EPCI, afin d'éviter les phénomènes de gel de foncier.

Document n°4 : « Mode d'emploi » du programme « Petites Villes de Demain », agence nationale de la cohésion des territoires

Le programme Petites villes de demain a vocation à accompagner la création et/ou le renforcement de projets de territoires visant à améliorer la qualité de vie des habitants, pour des territoires dynamiques et engagés dans la transition écologique. Ainsi, dans le cadre du programme, le projet de territoire s'inscrit dans le Contrat de relance et de transition écologique (CRTE).

Deux étapes jalonnent le programme :

1. La signature d'une convention d'adhésion qui acte l'engagement des collectivités bénéficiaires et de l'Etat dans le programme Petites villes de demain. La convention engage les collectivités bénéficiaires à élaborer et/ou à mettre en œuvre d'un projet de territoire explicitant une stratégie de revitalisation. La signature de la convention d'adhésion permet de bénéficier des premières aides et d'engager l'élaboration (ou la consolidation) du projet de territoire et le déclenchement des co-financements du poste de chef de projet. Les premières actions concrètes peuvent également démarrer, formalisées sous la forme d'un plan d'action (sur la base du modèle de fiche action figurant en annexe).
2. La signature d'une convention-cadre, qui formalise le projet de territoire et vaut ORT, et qui permet, sur la base d'un diagnostic, d'une stratégie de revitalisation et d'un plan d'actions, de mobiliser les moyens des différents partenaires. Cette convention doit être signée dans les 18 mois suivant la signature de la convention d'adhésion.

1. Dialogue élu/chef de projet

En étroite collaboration avec l'exécutif de la commune et de l'intercommunalité, le chef de projet conduit l'élaboration d'une stratégie globale et opérationnelle visant à améliorer la qualité de vie des habitants et à accompagner le territoire dans sa transition écologique en prenant en compte ses besoins spécifiques. Il en assure la concrétisation en pilotant la mise en œuvre du plan d'actions qui en découle, avec les partenaires.

2. Mise en place d'une gouvernance locale

Petites villes de demain obéit à une logique déconcentrée et décentralisée : c'est au niveau local que sont élaborés et validés les soutiens aux projets, dans le respect des règles de gestion des partenaires. Il est demandé aux collectivités de mettre en place deux types d'organisation au niveau local :

Un comité de projet : c'est le comité de pilotage au niveau intercommunal. Il valide la stratégie d'action et les documents, permet aux acteurs de se coordonner et pilote l'avancement du projet.

Sous la présidence des élus, il réunit périodiquement les signataires de la convention d'adhésion: représentants de la ou des commune(s) bénéficiaire(s) et de l'intercommunalité (élus, chef de projet, services), le Préfet de département, avec les services techniques mobilisés, ainsi que les représentants désignés par les financeurs. En fonction des configurations locales, ce comité inclura tout autre acteur local pertinent et engagé dans le projet de revitalisation, de manière permanente ou suivant les ordres du jour (notamment Chambres consulaires, associations et représentants des commerçants, établissements publics, investisseurs locaux, acteurs immobiliers, etc.).

Des « comités participatifs » représentant les habitants des territoires concernés pourront être mobilisés pour accompagner la co-construction du projet, notamment en recueillant les

propositions et avis de la population et des acteurs de la société civile (associations, entreprises, etc.) dans sa conception et son déploiement.

Lorsque les communes et EPCI ont déjà mis en place une instance de pilotage dans le cadre de dispositifs locaux de soutien à la revitalisation, ces dernières pourront s'appuyer sur cette instance qui tiendra alors lieu de Comité de projet Petites villes de demain (et élargir sa composition au besoin pour intégrer l'ensemble des partenaires signataires de la convention).

Les acteurs associés à la gouvernance locale sont a minima :

- les exécutifs de la commune et de l'intercommunalité (EPCI) ;
- le chef de projet Petites villes de demain ;
- le préfet de département, délégué territorial de l'ANCT, ou son représentant;
- les autres signataires de la convention d'adhésion.
- Suivant les configurations locales, pourront également être associés :
- les partenaires associés au programme : agences, chambres consulaires, établissements publics, etc. ;
- les organismes de logement social intervenant sur la commune ;
- des acteurs privés et associations pouvant être impliqués dans le projet ;
- des « comités participatifs » représentant les habitants;
- tout autre acteur local jugé pertinent.

Une équipe - projet : sous la supervision du chef de projet, elle assure la mise en œuvre du projet à mener (le bon déroulement et enchaînement des différentes opérations), la maîtrise d'ouvrage de certaines actions et la coordination des maîtres d'ouvrage pour d'autres actions. Elle regroupe les différents acteurs techniques du projet (chef de projet, services techniques municipaux et intercommunaux) et anime les réunions / comités techniques thématiques. Cette équipe s'appuie sur les experts techniques mobilisés au sein des services déconcentrés de l'Etat et des partenaires.

3. Phase de diagnostic

La réalisation d'une phase de diagnostic est un moment clef de mobilisation de l'ensemble des acteurs. Elle résume les principales caractéristiques du territoire et les enjeux auxquels le programme Petites ville de demain pourra répondre. Elle vise à identifier les processus localement à l'œuvre dans la dévitalisation du territoire pour identifier les leviers d'action.

Ce diagnostic est bien entendu spécifique à chaque territoire en fonction de son histoire, de ses forces, ses faiblesses et ses potentialités, la géographie de ses acteurs locaux, son potentiel économique, mais aussi ses dépendances, ses menaces et ses vulnérabilités. Le diagnostic s'appuiera en tant que de besoin sur les documents d'urbanisme et de planification déjà existants (SCOT, PLUI, SPR, PCAET, PAT...).

Le diagnostic peut s'appuyer par exemple sur :

- des données quantitatives et qualitatives existantes (Insee, Observatoires des territoires, DGF, DATAVIZ PVD, portail l'environnement en France, observatoires régionaux, les données "Parc Potentiellement indigne" (PPPI) ou fiches de synthèse du parc privé de l'Anah ...) sur le territoire, en particulier sur les informations concernant l'emploi, l'offre de mobilité, le bâti, l'économie, etc;
- une ou des cartographies illustrant les différentes problématiques ;
- une expertise architecturale, urbanistique et/ou paysagère ;
- une synthèse des démarches stratégiques engagées (les projets existants aux différents niveaux territoriaux et les contractualisations passées) ;
- l'identification d'initiatives structurantes, publiques comme privées, sur le territoire.
- ou nécessiter la conduite d'études spécifiques qui peuvent faire l'objet de financements dans le cadre du programme.

4. Définir les axes stratégiques

Sur la base du diagnostic, il convient de déterminer un projet partagé et cohérent du territoire au regard de ses priorités, avec une approche transversale et intégratrice des enjeux. Le projet territorial pourra évoluer et être complété.

Les axes stratégiques doivent prendre en compte :

- les priorités et enjeux du territoire (habitat, vacance commerciale, implantation de services publics, emploi...) ;
- les orientations du contrat de relance et transition écologique dans lequel le territoire s'inscrit ;
- des objectifs transversaux de transition écologique et de cohésion territoriale ;
- les secteurs stratégiques et d'intervention prioritaires dans la perspective d'établir le périmètre de l'ORT.

Chaque axe stratégique comprend :

- une description des enjeux auxquels cet axe répondra, et des partenaires mobilisés ;
- des indicateurs de mise en œuvre et de résultat ;
- la précision de l'échelle concernée s'il y a lieu.

5. Établir un plan d'action opérationnel

A partir des axes stratégiques définis, la collectivité, des acteurs territoriaux et les partenaires établissent un plan d'action opérationnel en identifiant des projets à soutenir et à mettre en œuvre sur le territoire. Le plan d'action est la traduction du projet de territoire qui se décline en actions. Il définit le ou les périmètres en fonction des thématiques, le programme global, un calendrier prévisionnel et la maquette financière correspondante.

6. Réaliser des fiches action

Les actions du programme Petites villes de demain sont décrites dans des « fiche action », rassemblées dans le plan d'action qui est évolutif, et examinée en comité de projet. Elles ont vocation à alimenter directement le plan d'action du CRTE du territoire concerné.

Concrètement, chaque opération est précisée dans une « fiche action » (modèle disponible en téléchargement [ici](#))

A noter! Une fois la convention d'adhésion signée, et de manière concomitante à la préparation du projet de territoire, les communes sont invitées à lancer sans attendre les actions jugées nécessaires par le comité de projet: ces actions sont formalisées sous forme de fiches action, et alimenteront le plan d'action global, ainsi que le Contrat de relance et de transition écologique.

7. La contractualisation

Petites villes de demain est un programme pluriannuel et global. Il permet une accélération et un renforcement des actions planifiées et menées dans le cadre de contractualisations territoriales, et en particulier les Opérations de revitalisation de territoire (ORT) et des Contrat de Relance et de Transition écologique (CRTE). Ainsi, la convention Petites villes de demain ne constitue pas un outil de contractualisation supplémentaire, mais vient enrichir, et le cas échéant, initier la contractualisation entre l'Etat et la collectivité.

Pour les communes et intercommunalités bénéficiaires et leur EPCI, la démarche d'accompagnement donne lieu à la signature d'une convention d'adhésion, puis à la signature d'une convention-cadre, valant opération de revitalisation du territoire (ORT). Signée par la (ou les) commune(s) bénéficiaire(s) du programme, la ville principale de l'EPCI, et l'EPCI, l'Etat, les collectivités locales qui le souhaitent (régions, départements) et les partenaires associés au programme, et éventuellement la Banque des territoires, cette convention-cadre

acte les engagements respectifs des partenaires. Un canevas de cette convention-cadre est disponible en téléchargement au lien suivant.

8. Le suivi et l'évaluation

Le suivi permet de suivre l'exécution des actions destinées à la mise en œuvre du projet. Il s'agit d'un processus continu de collecte de données qui doit être suffisamment simple pour être durable dans le temps.

Document n°5 : « PROJETS INDUSTRIELS ET ZAN : UNE EXEMPTION EN DISCUSSION », APVF Petites Villes de France, 5 décembre 2024.

Le 29 novembre, à Limoges, le Premier ministre démissionnaire Michel Barnier a présenté un plan destiné à redynamiser l'industrie en France. Parmi les mesures envisagées : une exemption temporaire des projets industriels des objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) pour une durée de cinq ans, une annonce qui a retenu l'attention des élus locaux.

Faciliter l'accès au foncier en faveur des projets industriels

Face aux difficultés croissantes rencontrées par les investisseurs industriels, notamment l'accès limité au foncier, cette annonce viserait à simplifier les démarches et à accélérer les projets de réindustrialisation dans les territoires, dans un contexte de forte concurrence internationale. Cette exemption s'accompagnerait d'une « clause de revoyure » permettant d'en évaluer les effets au terme des cinq années.

Michel Barnier a également évoqué la possibilité d'exclure les projets industriels du champ de la Commission nationale du débat public (CNDP) et de limiter les recours judiciaires en supprimant le double degré de juridiction. Ces ajustements viseraient à rendre les procédures plus fluides et à répondre aux attentes des porteurs de projets.

Exemptions déjà élargies pour les grands projets

En avril 2024, Christophe Béchu, alors ministre de la Transition écologique, avait publié une liste initiale de projets jugés prioritaires et exemptés des obligations du ZAN. Cette liste, qui comptait à l'origine plusieurs dizaines de projets, avait ensuite été étendue à plus de 400. Par ailleurs, la loi Industrie verte du 23 octobre 2023 avait déjà introduit des simplifications pour les acteurs du secteur industriel.

Ces propositions interviennent au lendemain de la publication par la Cour des comptes d'un rapport évaluant les politiques industrielles des dix dernières années. Dans ce document, les magistrats soulignent que les différents dispositifs de soutien à la réindustrialisation ont produit des résultats jugés « fragiles » et des effets limités sur l'emploi, malgré les moyens importants engagés.

Donner les moyens aux maires de réussir le ZAN

Si ces annonces sont perçues comme des leviers bienvenus pour renforcer la réindustrialisation des territoires, les élus locaux s'inquiètent également des conséquences de la mise en œuvre du ZAN sur la crise du logement. Ils soulignent notamment la difficulté à concilier construction de logements et sobriété foncière. Ces préoccupations avaient été largement débattues lors de la rencontre, le 12 novembre dernier, entre une délégation de l'Association des petites villes de France (APVF) et Valérie Létard, ministre démissionnaire du Logement.

Lors de cette rencontre, les maires de l'APVF avaient rappelé leur soutien au principe du ZAN, vu comme une réponse indispensable à l'urgence écologique et une opportunité pour lutter contre la vacance immobilière et la dévitalisation des centres-villes. Cependant, les élus avaient également alerté Valérie Létard sur l'absence de modèle économique solide pour mettre en œuvre ces objectifs. L'APVF appelle ainsi à des financements pérennes et à des dispositifs adaptés pour accélérer la réhabilitation des friches et soutenir le renouvellement urbain.

Document n°6 : Comment résoudre les difficultés d'accès au logement dans les communes où la taxe d'habitation sur les résidences secondaires est majorée ?, La Gazette des Communes, 25/02/2025 par Léna Jabre

Réponse du ministère chargé du Logement : L'article 73 de la loi de finances pour 2023 a revu les critères de définition des communes où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement, dans lesquelles s'applique la taxe annuelle sur les logements vacants (TLV).

Auparavant applicable dans les seules communes en tension appartenant à une zone d'urbanisation continue de plus de 50 000 habitants, ce zonage a ainsi été étendu aux communes, même lorsqu'elles ne se situent pas dans une telle zone d'urbanisation, dès lors qu'elles présentent également une forte tension immobilière en raison notamment du niveau élevé des loyers et des prix d'acquisition des logements anciens et de la proportion élevée de logements affectés à des usages autres que ceux affectés à l'habitation principale. Le zonage TLV emporte aussi la possibilité de pratiquer l'encadrement des loyers.

Cette réforme constitue une avancée importante en vue d'accroître l'offre de logements disponibles et de limiter la hausse des prix et des loyers, en tenant compte des spécificités des territoires.

Elle permet de donner un levier fiscal incitatif supplémentaire aux élus des communes, notamment touristiques, qui connaissent ces dernières années un développement important des résidences secondaires sur leurs territoires au détriment de l'offre d'habitations principales.

Outre la taxation des logements vacants, l'entrée dans le zonage en question emporte pour les communes concernées la faculté de majorer la cotisation de taxe d'habitation sur les résidences secondaires et autres locaux meublés non affectés à l'habitation principale (THRS).

Le décret d'application du 25 août 2023, pris après concertation avec les associations d'élus, notamment ceux des communes touristiques qu'elles soient communes rurales, littorales ou de montagne, a ainsi actualisé et élargi le zonage de la TLV applicable au 1er janvier 2024. Il a permis à plus de 2 200 nouvelles communes touristiques tendues d'être en mesure de délibérer en prenant les décisions les plus appropriées pour leur territoire pour une application éventuelle de la majoration de la cotisation de THRS à compter de l'année 2024. Au-delà de cette mesure, d'autres mesures peuvent être effectivement envisagées afin de lutter contre les déséquilibres des marchés locaux du logement.

Ainsi, l'adoption définitive de la proposition de loi visant à renforcer les outils de régulation des meublés de tourisme à l'échelle locale modifie le régime d'imposition des revenus issus de la location de meublés de tourisme en diminuant l'abattement dont ces revenus bénéficient. Elle donne également aux communes des compétences élargies pour mieux réguler les locations touristiques.

Le renouvellement urbain constitue un enjeu majeur pour les villes françaises, oscillant entre développement économique et préservation sociale. À travers une série d'études de cas, il est possible d'analyser les diverses méthodes et pratiques mises en œuvre dans différentes agglomérations pour revitaliser les espaces urbains tout en intégrant des perspectives de mixité sociale et de démarche durable. Ces initiatives, qui touchent à la fois les zones urbaines denses et les territoires ruraux, soulèvent des questions essentielles sur les coûts, les bénéfices et les impacts sur les communautés locales, illustrant ainsi les ambiguïtés et les défis intrinsèques au processus de transformation des villes.

Le renouvellement urbain est un sujet crucial pour la réhabilitation des espaces urbains en France. À travers diverses études de cas, il est possible de constater les pratiques mises en place pour revitaliser les zones dégradées tout en prenant en compte les enjeux sociaux et environnementaux. Cet article examine les avantages et les inconvénients du renouvellement urbain, pour mieux comprendre son impact sur les territoires concernés.

Avantages

Le renouvellement urbain présente de nombreux avantages pour les communes françaises. Premièrement, il contribue à l'amélioration des infrastructures, ce qui permet de revitaliser les quartiers en déclin. Grâce à une planification rigoureuse, des projets de réhabilitation peuvent transformer des espaces vacants en zones attractives, favorisant ainsi le développement économique local.

De plus, l'un des objectifs principaux est d'assurer une mixité sociale dans les opérations de renouvellement. En intégrant différents types de logements, ces projets permettent d'accueillir des populations variées et de lutter contre la gentrification. Cela contribue à créer un tissu social plus riche et à renforcer le lien communautaire.

Les études de cas montrent également que le renouvellement urbain peut être une occasion unique d'incorporer des pratiques de durabilité. En incluant des solutions écologiques et des infrastructures vertes, ces projets s'inscrivent dans un cadre de développement durable, qui répond aux besoins contemporains sans compromettre l'environnement.

Inconvénients

Cependant, malgré les nombreux avantages, le renouvellement urbain connaît également des inconvénients notables. L'un des principaux défis est le coût élevé associé à ces projets, qui peut sembler prohibitif pour certaines communes, surtout dans un contexte de contraintes budgétaires. Des études comme celle menée en partenariat avec la DREAL Bretagne ont révélé que les coûts de renouvellement peuvent parfois dépasser les budgets alloués, ce qui met en péril la viabilité économique des projets.

Un autre aspect à prendre en considération est la gentrification potentielle qui peut découler de ces opérations. Bien que l'objectif soit de créer une mixité sociale, il existe un risque que l'arrivée de nouvelles populations à revenu plus élevé entraîne une hausse des loyers, poussant ainsi les résidents d'origine à quitter leur quartier. Cela peut engendrer des tensions sociales et une homogénéisation culturelle.

Enfin, certaines études de cas indiquent que le renouvellement urbain peut parfois manquer d'inclusivité dans la planification. Si la participation des citoyens dans le processus décisionnel n'est pas correctement intégrée, les projets peuvent ne pas répondre aux véritables

besoins des habitants et se transformer en interventions imposées, ce qui peut engendrer du mécontentement et un sentiment d'aliénation parmi les populations locales.

Témoignages sur les Études de Cas sur le Renouvellement Urbain en France

Le renouvellement urbain est un thème de plus en plus présent dans les débats contemporains, notamment en France. Plusieurs études de cas illustrent ses manifestations diverses et ses enjeux complexes. À travers ces exemples, nous pouvons observer la manière dont cette initiative est intervenue dans des municipalités variées.

Dans le Nord-Pas-de-Calais, cinq communes ont mené une réflexion approfondie sur les enjeux du renouvellement urbain dans des contextes ruraux. En prenant en compte les trois échelles de planification, ces projets ont permis d'explorer comment la revitalisation des territoires peut être modulée pour respecter les spécificités locales tout en répondant aux exigences contemporaines. Ces réflexions font ressortir l'importance d'une approche adaptée aux besoins des collectivités.

Une autre étude effectuée en collaboration avec la DREAL Bretagne et le Cerema a mis l'accent sur la rénovation urbaine par l'analyse des coûts impliqués. Cette étude révélatrice a permis de mieux comprendre les projets de réhabilitation en prenant en compte non seulement les aspects financiers, mais aussi les bénéfices sociaux et environnementaux. L'objectif n'est pas seulement de rénover, mais de le faire de manière à maximiser l'impact positif sur la communauté.

En France, la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains a été un catalyseur pour plusieurs initiatives. Toutefois, le terme même de renouvellement urbain s'est avéré être un concept aux significations multiples, créant ainsi des ambiguïtés nécessaires à une compréhension plus fine des dynamiques à l'œuvre. Des projets tels que ceux réalisés à Manchester ou à Valenciennes démontrent que des processus similaires peuvent avoir des effets variés selon les contextes locaux et les acteurs impliqués.

Il est également essentiel de regarder les résultats concrets du renouvellement urbain. Entre 2004 et 2022, le Programme National de Rénovation Urbaine (PNRU) a généré un nombre impressionnant de logements supplémentaires, mettant ainsi en lumière la capacité d'intervention des projets urbains à répondre aux besoins de logement tout en favorisant la mixité sociale. Cependant, ces résultats sont accompagnés de critiques sur la mise en œuvre et les réels bénéfices perçus par les citoyens.

Les témoignages collectés à partir de ces études de cas soulignent l'importance cruciale de la mixité comme un objectif clé. Les opérations de renouvellement urbain ne doivent pas se limiter à des considérations esthétiques ou fonctionnelles, mais doivent également garantir une intégration sociale, permettant ainsi à tous les citoyens de se sentir concernés et impliqués dans le processus.

Le renouvellement urbain en France est un enjeu crucial pour améliorer la qualité de vie dans nos villes et villages. Les études de cas récemment menées mettent en lumière les processus, défis et succès des opérations de renouvellement urbain. De la mixité sociale à la gentrification, ces recherches nous offrent une vision nuancée de l'évolution urbaine à travers différentes régions, en se concentrant sur l'impact économique et social de ces transformations.

Mixité sociale et défis du renouvellement urbain

Le concept de mixité sociale est souvent mis en avant dans les projets de renouvellement urbain. Cela implique une diversité de logements et d'activités, visant à mélanger différentes catégories socio-économiques. Cependant, les études montrent que la mise en œuvre de ce principe peut rencontrer des obstacles. Les outils de planification existants peuvent parfois s'avérer insuffisants pour encourager une véritable mixité, laissant place à une certaine gentrification, où les anciens résidents sont évincés des quartiers revitalisés.

Exemples de renouvellement urbain en milieu rural

Bien que le renouvellement urbain soit souvent associé à des contextes urbains denses, des études de cas ont exploré son application en milieu rural. Cinq communes du Nord-Pas-de-Calais ont récemment réfléchi à ce processus, prenant en compte des échelles de planification variées. Leurs projets visent à revitaliser des espaces délaissés tout en préservant l'identité locale. Ces exemples prouvent que le renouvellement urbain peut également bénéficier aux zones moins peuplées, bien que les défis restent présents, notamment en matière de financement et d'implication des communautés locales.

Analyse des coûts du renouvellement urbain

La question des coûts associés au renouvellement urbain est primordiale pour évaluer l'efficacité des projets entrepris. Une étude menée avec la DREAL Bretagne a permis d'analyser les dépenses liées à la réhabilitation de différents sites urbains. Les résultats mettent en avant la nécessité d'une planification rigoureuse dès le départ, afin d'éviter des surcoûts imprévus. En effet, la prévision des coûts doit être un élément central à chaque phase d'un projet de renouvellement.

Les ambiguïtés du renouvellement urbain en France

Le terme de renouvellement urbain peut revêtir de nombreuses significations, ce qui crée des ambiguïtés dans son application. Introduit dans la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, ce concept a évolué au fil des ans, englobant une variété de programmes et d'initiatives. Cependant, il est essentiel de définir clairement les objectifs d'un projet pour s'assurer que celui-ci répond véritablement aux besoins des populations concernées. Le flou entourant ce terme peut parfois mener à des interventions qui ne pourraient pas optimiser les impacts positifs escomptés.

Bilan de la rénovation urbaine entre 2004 et 2022

Le Programme National de Référence Urbaine (PNRU) a joué un rôle clé dans les efforts de rénovation urbaine en France. Entre 2004 et 2022, ce programme a permis de créer environ 48 000 logements supplémentaires dans les agglomérations ciblées. Cependant, il est crucial d'évaluer les impacts à long terme de ces initiatives. La durabilité de ces projets doit être analysée en fonction des résultats socio-économiques et environnementaux observés, permettant ainsi d'ajuster les stratégies futures pour garantir un urbanisme de qualité et adapté aux besoins des citoyens.

Le renouvellement urbain représente un enjeu crucial pour les villes françaises, en s'attachant à revitaliser des zones en déclin tout en répondant aux enjeux de démographie et de durabilité. Au travers de différentes études de cas, il est possible d'observer les effets variés des stratégies mises en œuvre pour la transformation des espaces urbains. Par exemple, dans des villes comme Lille et Valenciennes, les projets de renouvellement ont permis non seulement

de requalifier des quartiers dégradés, mais aussi d'attribuer une nouvelle identité à ces zones, souvent marquées par des stigmates de désindustrialisation.

Ainsi, l'analyse des opérations de renouvellement urbain révèle des difficultés, liées notamment à la gentrification et aux tensions entre populations historiques et nouveaux arrivants. Il est donc impératif d'inclure une dimension de mixité sociale dans les projets. Cela suppose de ne pas se focaliser uniquement sur l'attractivité économique, mais de garantir un équilibre entre les différents types de logements et services proposés. Le besoin d'englober des enjeux sociaux dans les politiques de rénovation est précieux pour éviter l'exclusion et la polarisation des populations.

En outre, les coûts du renouvellement urbain sont souvent discutés, comme l'illustre une étude réalisée par le Cerema en Bretagne. Cela soulève la nécessité d'une planification rigoureuse et d'un financement adapté pour assurer la viabilité des projets à long terme. L'expérience de plusieurs communes a montré qu'un dialogue continu avec la population est fondamental pour recueillir des retours et adapter les initiatives. En somme, le renouvellement urbain, s'il est bien orienté et inclusif, peut devenir un véritable levier de transformation des territoires en France, tout en préservant leur héritage culturel et historique.

Document n°8 : « Logement social : « Face à la crise », un objectif de 100 000 constructions fixé pour 2025 », Journal Sud Ouest, 07/02/2025

Parmi les autres objectifs du pacte d'engagement réciproque acté entre la ministre du Logement et l'ensemble des fédérations HLM, 120 000 à 130 000 logements sociaux verront leur « mode d'énergie rénové ou changé », et l'accession sociale à la propriété des locataires HLM sera facilitée.

Le ministère du Logement, Valérie Létard, et le mouvement HLM ont fixé vendredi un objectif de construction de 100 000 logements sociaux pour 2025 à l'occasion de la signature d'un pacte d'engagements réciproques.

« Face à la crise du logement [...] le gouvernement a engagé par la loi de finances pour 2025 un réinvestissement et une remobilisation des leviers de la production », rappellent les deux parties dans un communiqué conjoint. « Pour que ce réinvestissement porte des fruits concrets, le gouvernement et le mouvement HLM s'engagent sur une feuille de route qui vise à mobiliser l'ensemble des acteurs [...] pour atteindre une production de 100 000 logements sociaux, en sus des besoins propres à la rénovation urbaine », annonce le communiqué, précisant qu'une « attention particulière sera portée aux logements de petite surface ».

16 500 logements reconstitués

A titre de comparaison, l'Union sociale pour l'habitat, qui représente les bailleurs sociaux, évalue à environ 85 300 le nombre d'agréments de logements sociaux délivrés en 2024. Cette feuille de route, en quatre axes, a été signée par la ministre du Logement Valérie Létard et l'ensemble des fédérations HLM à l'occasion d'un déplacement à Ormesson (Val-de-Marne).

Parmi les trois autres objectifs, 120 000 à 130 000 logements sociaux verront leur « mode d'énergie rénové ou changé », et l'accession sociale à la propriété des locataires HLM sera facilitée. Dans le cadre du Nouveau programme national de rénovation urbaine (NPNRU), 16 500 logements sociaux seront par ailleurs reconstitués.

Chaque objectif s'accompagne d'une liste d'engagements réciproques, des moyens financiers associés ainsi que des indicateurs de suivi. « Il faut se mobiliser [...] pour donner un coup de boost au monde du logement social [...] Le secteur va pouvoir dégager un milliard d'euros supplémentaire pour construire du logement social et rénover le parc », avait expliqué jeudi Valérie Létard dans un entretien à Ouest France.

Pour relancer la construction de logements sociaux, le gouvernement a baissé de 200 millions d'euros la ponction prélevée chaque année sur les bailleurs, dite « réduction de loyer de solidarité ». Il table aussi sur la baisse du taux du Livret A au 1er février et sur le rétablissement du prêt à taux zéro (PTZ) dans tout le territoire et pour tous les types de logements. « Ces dispositions financières seront complétées par des mesures de mobilisation du foncier et de simplifications législatives et réglementaires », précise le communiqué, tandis qu'un soutien aux « maires bâtisseurs » de 100 millions d'euros est également prévu.

Diagnostic des flux des centres-villes, mobilisation des élus, recours aux aides gouvernementales... Pêle-mêle, voici quelques ingrédients clés pour redynamiser un centre-ville.

« C'est historiquement autour des commerces que se sont construits les villes », rappelle Christophe Noël, délégué général de la Fédération des Acteurs du Commerce dans les Territoires (FACT). De fait, le lien des Français avec les commerces est très fort. « Le covid et les confinements répétitifs ont permis aux gens de se rendre compte de ce qu'était leur centre-ville et de ce qu'était a contrario un centre-ville mort. Le centre-ville a beaucoup d'avenir », se félicite de son côté Pierre Creuzet de Centre-Ville en Mouvement. Pour le directeur fondateur de l'association qui œuvre pour partager les bonnes pratiques pour redynamiser les centres-villes, « le commerce est déterminant pour l'attractivité des villes. Il répond à la fois à un besoin d'animation et de vivre ensemble des citoyens ».

Pour Christophe Noël, « le signe de vitalité » d'une ville est son offre de commerce. Une dimension qui a été intégrée par les élus, se réjouit-il. Pour l'encourager, certaines communes se sont même dotées de managers de centre-ville. Si elles ne disposent pas d'un tel manager, il revient à un élu local d'impulser une dynamique, avertit Emmanuel Le Roch, délégué général de Procos, fédération représentative du commerce spécialisé. Voire au maire lui-même, insiste Pierre Creuzet. Toutefois, la redynamisation des centres-villes ne passe pas seulement par le commerce. Un commerce de centre-ville qui décline aurait des causes « multifactorielles », liées à la fois à la densité de population, au logement, à l'accessibilité, au stationnement, à la propreté et à la sécurité de la ville. En ce sens, « le commerce n'est pas un sujet indépendant du fonctionnement du centre-ville », explique Emmanuel Le Roch.

Au-delà de la revitalisation commerciale, ce sont ainsi toutes les actions entreprises pour rendre un centre-ville attractif – son accessibilité, le stationnement, la piétonnisation, l'urbanisme de pied d'immeuble... – qui concourent au dynamisme d'un centre-ville. Pour attirer les consommateurs, Pierre Creuzet insiste sur la nécessité de travailler sur « l'alchimie » des centres-villes, en intégrant à la fois des logements, des restaurants, des établissements publics et administratifs, des animations, de la vie culturelle ou encore du tourisme. Car in fine, le prérequis pour avoir un centre-ville dynamique reste d'avoir des habitants et de créer de la vie et de la demande.

Cinq milliards d'euros pour Action Cœur de ville

Considérant la dimension multifactorielle du bon fonctionnement des centres-villes, la filiale de la banque des territoires CDC habitat va financer la construction de 8 000 logements dans des villes moyennes pour 1,2 milliard d'euros. Les pouvoirs publics, pour contrer la sinistrose de certains centres-villes de villes moyennes ont de leur côté mis en place le programme Action Cœur de ville. Un projet qui mobilise plus de cinq milliards d'euros sur cinq ans et travaille sur tous les sujets des 222 villes moyennes sélectionnées : habitat, services et équipements publics, commerce. « On a réalisé 916 millions d'euros de prêts et investi 400 millions d'euros dans des sociétés de projet sur 2017-2022 » détaille Michel-François Delannoy, directeur du département appui aux territoires à la Caisse des dépôts et consignations (CDC).

Pour la saison 2, la Banque des Territoires prévoit une capacité de prêts à hauteur de 700 millions d'euros et d'investissement pour 500 millions d'euros. Ainsi qu'une enveloppe de « 90 millions d'euros pour aider les projets en ingénierie opérationnelle : les villes qui font partie du programme, plus matures sur leurs intentions, veulent surtout concrétiser leurs projets » explique Michel-François Delannoy. Au-delà de signer simplement des chèques, la

banque des territoires agit ainsi en accompagnement et en conseil « pour aider les collectivités à aller au bout de leurs projets en leur donnant accès à des experts qui vont fiabiliser et sécuriser leurs opérations » poursuit-il. Ce que fait également l'Agence nationale de la cohésion des territoires (ANCT) en facilitant l'accès des collectivités locales aux ressources nécessaires, notamment en termes d'ingénierie technique et financière, de partenariats ou de subventions.

Des stratégies qui semblent payantes : l'étude de la Fact démontre ainsi que le programme Action cœur de ville a réduit la vacance commerciale. « Depuis 2020 une baisse semble s'amorcer, plus rapide dans les villes concernées par le programme », relève Christophe Noël. « Dans les villes dans lesquelles nous avons investi, comme Vierzon, la vacance a baissé de 6,7 points entre 2018 et 2022 », cite en exemple Michel-François Delannoy.

Flux de clientèle

D'autres villes, comme Saint-Raphaël, qui n'a pas bénéficié du dispositif Action Cœur de ville, s'en sortent autrement. La commune s'est ainsi dotée d'un manager de centre-ville et d'outils digitaux. Les multiples données récoltées lui permettent d'avoir une vraie expertise clientèle et de faire correspondre l'offre à l'attente locale. Son outil de sourcing GPS Mytraffic permet ainsi de connaître la fréquentation précise à 15 mètres d'un local commercial, la durée de visite d'un piéton en centre-ville, la provenance des clients, la répartition par genre, par âge et par revenu fiscal. Elle est ainsi en mesure de répondre à la première question des franchiseurs : « quel est le flux du centre-ville ? », argue Yoann Cousin, son manager de centre-ville.

Poser un diagnostic sur le commerce, mesurer les flux de clientèle – travailleurs, habitants, touristes – et s'interroger sur le périmètre des activités commerciales du centre-ville sont des prérequis indispensables avant de déterminer une stratégie commerciale. Soit « déterminer à combien de rues correspond le potentiel global d'attractivité de la ville », détaille Emmanuel Le Roch.

Autre démarche payante, cette fois pour booster la clientèle et la dynamique commerciale d'un centre-ville, les regroupements de commerçants. Les unions commerciales ou les associations de commerçants font ainsi les beaux jours des centres-villes. Une telle animation permet de créer une ambiance, de générer une satisfaction client et de lui donner envie de revenir. « La Journée nationale du commerce de proximité », qui a lieu chaque année le 2e samedi d'octobre touche par exemple plus de 700 villes aujourd'hui labellisées. Un événement matérialisé par des panneaux en entrée de ville qui engage 16 000 commerçants et artisans et touche quelque 6 millions de clients. Toutes ces actions collectives constituent de belles occasions de rompre les clivages et de fédérer les acteurs économiques.

Document n°10 : « A l'issue de la réforme de la taxe d'habitation, quel produit fiscal peuvent percevoir les communes lors de la construction de nouveaux logements sociaux ? », www.banquedesterritoires.fr , 14/02/2023

Constat : La réforme visant à supprimer la taxe d'habitation sur les résidences principales touche à sa fin en 2023. Cette année, aucun contribuable ne devra payer de taxe d'habitation sur sa résidence principale. Cela n'est pas sans conséquence sur les ressources fiscales à percevoir par les communes, notamment à l'occasion de la construction de nouveaux logements sociaux. Explications.

Réponse :

1. Avant la réforme de la taxe d'habitation : le faible rendement fiscal des logements sociaux

Les deux impositions concernées, et qui doivent faire l'objet d'une étude approfondie, sont la taxe d'habitation (TH) et la taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB). Avant la réforme de la TH, la construction d'un logement social générerait à la fois de la TH et de la TFPB.

En effet, concernant la TH, il n'existait pas d'exonération spécifique accordée aux occupants des logements sociaux. Dans de nombreux cas, ces derniers pouvaient bénéficier d'un dégrèvement sous condition de ressources, pris en charge par l'Etat. Aussi, qu'il s'agisse directement de l'occupant du logement ou de l'Etat, la commune percevait bien, in fine, un produit fiscal au titre de la TH.

En matière de TFPB, les bailleurs sociaux bénéficiaient (et bénéficient toujours...) d'exonérations de longue durée, dont les caractéristiques dépendaient notamment des conditions de financement dont ils ont fait l'objet, ou encore de critères environnementaux. En fonction de ces différents critères, les durées d'exonération dont bénéficiaient les bailleurs pouvaient (et peuvent toujours...) aller de 15 à 30 ans. Ces exonérations faisaient l'objet de compensations partielles octroyées par l'Etat aux collectivités, qui n'ont cessé de diminuer dans le temps, du fait de leur intégration dans les variables d'ajustements. Au début de la réforme, en 2020, la taxe foncière des logements sociaux n'était compensée en moyenne qu'à hauteur de 7 %.

2. Après la réforme de la taxe d'habitation : la problématique de la dynamique de compensation et la solution apportée

Les communes disposent aujourd'hui d'un mécanisme de compensation leur permettant d'absorber la suppression de la TH. Elles ont ainsi récupéré le taux de TFPB du département, avec éventuellement une surcompensation ou une sous-compensation. La DGCL (1) indique par ailleurs que le produit de compensation évoluera « comme les bases communales de TFPB ». Dans la mesure où les bases de TFPB associées aux logements sociaux sont exonérées, le dynamisme de la compensation est coupé, ce qui induit un effet fortement désincitatif à la construction de nouveaux logements sociaux.

Afin de pallier ce problème, la loi de finances pour 2022 (2) a institué une compensation intégrale par l'Etat aux collectivités, pendant dix ans, de la perte de recettes liée à l'exonération de TFPB dont bénéficient les logements locatifs sociaux. Les exonérations visées sont celles des articles 1384 A, 1384 C et 1384 D du code général des impôts. Les logements sociaux concernés doivent faire l'objet d'un agrément entre le 1er janvier 2021 et le 30 juin 2026.

Il convient de souligner que l'identification des locaux concernés par cette nouvelle compensation par les services du cadastre commencera cette année, en 2023. Aussi, les

allocations compensatrices versées aux collectivités concernées au titre des années 2022 et 2023 ne seront versées qu'en 2024.

Reste à savoir si ce mécanisme de compensation sera suffisant : à cet égard, il est prévu que le Gouvernement remette au Parlement, avant le 30 septembre 2024, un rapport d'évaluation des conséquences de la mise en œuvre de cette compensation sur la construction de logements sociaux.

1. DGCL : <https://www.collectivites-locales.gouv.fr/finances-locales/suppression-de-la-taxe-dhabitation-sur-les-residences-principales-et-nouveau>

2. Article 177 de la loi de finances pour 2022

RÉPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

Vu la procédure suivante :

La société Edelweiss Paradise LDA a demandé au tribunal administratif de Melun d'annuler l'arrêté du 14 décembre 2022 par lequel la préfète du Val-de-Marne a refusé de lui délivrer un permis de construire sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés et d'enjoindre à la préfète de lui délivrer le permis sollicité dans le délai d'un mois. Par un jugement n° 2300765 du 3 octobre 2023, le tribunal administratif a fait droit à sa demande.

Par un pourvoi, enregistré le 19 janvier 2024 au secrétariat du contentieux du Conseil d'Etat, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires demande au Conseil d'Etat :

- 1°) d'annuler ce jugement ;
- 2°) réglant l'affaire au fond, de rejeter la demande de la société Edelweiss Paradise LDA.

Vu les autres pièces du dossier ;

Vu :

- le code de la construction et de l'habitation ;
- le code de l'urbanisme ;
- le code de justice administrative ;

Après avoir entendu en séance publique :

- le rapport de M. Cyrille Beaufiles, maître des requêtes,
- les conclusions de M. Maxime Boutron, rapporteur public ;

La parole ayant été donnée, après les conclusions, à Maître Haas, avocat de la société Edelweiss Paradise LDA et la SAS Boulloche, Colin, Stoclet et associés, avocat de la commune de Saint-Maur-des-Fossés ;

Considérant ce qui suit :

Sur le cadre juridique du litige :

1. L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que, dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté constatant leur carence dans la réalisation des objectifs de production de logements sociaux qui leur incombent, " cet arrêté peut aussi prévoir les secteurs dans lesquels le représentant de l'Etat dans le département est compétent pour délivrer les autorisations d'utilisation et d'occupation du sol pour des catégories de constructions ou d'aménagements à usage de logements listées dans l'arrêté ".

2. Par un arrêté du 30 décembre 2020, le préfet du Val-de-Marne a constaté la carence de la commune de Saint-Maur-des-Fossés dans la réalisation des objectifs de production de logements sociaux et décidé, sur le fondement des dispositions citées au point 1, que, pour l'ensemble du territoire de la commune, la délivrance des permis de construire, pour les opérations de construction ou de changement de destination à destination d'habitation, relèveraient de sa compétence, à l'exception des opérations créant 3 logements ou moins.

3. Statuant au titre de ces pouvoirs, le préfet du Val-de-Marne a refusé, par arrêté du 14 décembre 2022, de délivrer à la société Edelweiss Paradise LDA un permis de construire, sur le territoire de la commune de Saint-Maur-des-Fossés, un immeuble comportant dix logements, trois commerces et des parkings, conduisant à la construction d'une surface de 759 mètres carrés de logement sur une surface de plancher totale de 934 mètres carrés.

Sur le pourvoi :

4. Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires se pourvoit en cassation contre le jugement du 3 octobre 2023 par lequel le tribunal administratif de Melun a annulé le refus opposé par le préfet à la demande de permis de construire de la société Edelweiss Paradise LDA.

5. Aux termes du premier alinéa de l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme : " Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 30 % des logements familiaux sont des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. L'autorité administrative compétente de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération. "

6. Il résulte de ces dispositions, d'une part, qu'un immeuble collectif est soumis à l'obligation qu'elles prévoient de compter une part de logements locatifs sociaux soit lorsqu'il comporte plus de douze logements, soit lorsqu'il consacre plus de 800 mètres carrés de surface de plancher à un usage d'habitation. D'autre part, lorsqu'un immeuble répond à l'un de ces critères, la proportion de 30 % de logements locatifs sociaux, prévue par ces dispositions, s'applique au nombre de logements familiaux figurant dans le projet, sans considération de la part que représente leur surface au sein de la surface totale dédiée à l'habitation dans l'immeuble.

7. Il résulte de ce qui précède qu'en jugeant que le seuil de 800 mètres carrés mentionné à l'article L. 111-24 du code de l'urbanisme s'appréciait, quelle que soit la destination principale de l'immeuble, au regard de la seule surface de plancher du projet dédiée aux logements, le tribunal administratif n'a pas commis d'erreur de droit. Le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires n'est, par suite, pas fondé à demander l'annulation du jugement qu'il attaque.

Sur les frais de l'instance :

8. Ainsi qu'il a été dit aux points 1 à 3, le refus de permis de construire attaqué par la société Edelweiss Paradise LDA n'a pas été pris par le maire de Saint-Maur-des-Fossés agissant au nom de la commune, mais par le préfet du Val-de-Marne. Il s'ensuit que la commune de Saint-Maur-des-Fossés n'a pas la qualité de défendeur dans la présente instance. Sa présence en qualité d'observateur ne lui confère pas davantage la qualité de partie, dès lors qu'elle n'aurait

pas eu, à défaut d'être présente, qualité pour faire tierce-opposition à la présente décision. Par suite, les dispositions de l'article L. 761-1 du code de justice administrative font obstacle à ce que soit mise à la charge de l'Etat la somme qu'elle demande, sur le fondement de ces dispositions, au titre des frais exposés et non compris dans les dépens.

9. Il y a lieu, en revanche, au titre des mêmes dispositions, de mettre à la charge de l'Etat la somme de 3 000 euros à verser à la société Edelweiss Paradise LDA.

DECIDE :

Article 1er : Le pourvoi du ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires est rejeté.

Article 2 : Les conclusions présentées par la commune de Saint-Maur-des-Fossés au titre de l'article L. 761-1 du code de justice administrative sont rejetées.

Article 3 : L'Etat versera à la société Edelweiss Paradise LDA une somme de 3 000 euros au titre de l'article L.761-1 du code de justice administrative.

Article 4 : La présente décision sera notifiée au ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, à la société Edelweiss Paradise LDA et à la commune de Saint-Maur-des-Fossés.

Délibéré à l'issue de la séance du 15 janvier 2025 où siégeaient : M. Jacques-Henri Stahl, président adjoint de la section du contentieux, présidant ; Mme Isabelle de Silva, présidente de chambre, M. Jean-Philippe Mochon, président de chambre ; M. Alain Seban, conseiller d'Etat, Mme Laurence Helmlinger, conseillère d'Etat ; M. Laurent Cabrera et M. Stéphane Hoyneck, conseillers d'Etat ; M. Jean-Dominique Langlais, conseiller d'Etat et M. Cyrille Beaufils, maître des requêtes-rapporteur.

Rendu le 11 février 2025.

Document n°12 : « L'arsenal des collectivités pour limiter la spéculation foncière », La Gazette des Communes, publié le 10/02/2025, par Lucie Romano

La valeur foncière n'est pas qu'une donnée de départ subie par les collectivités, c'est aussi le résultat de leur stratégie foncière, pour laquelle elles peuvent anticiper au maximum.

«Partout, dorénavant, l'intervention foncière se renforce, avec l'idée que le foncier est le socle de toutes les politiques publiques », observe -Romain -Thomé, avocat spécialiste en droit public et immobilier. Il note aussi que les promoteurs et aménageurs poussent les collectivités à mettre en œuvre des prérogatives sur le foncier afin de résorber la flambée des prix et permettre à leurs opérations de sortir. D'après lui, la maîtrise foncière publique doit se traduire tant en amont qu'en aval.

En aval, l'outil qu'est le bail réel solidaire (BRS), grâce auquel le propriétaire achète un bien, mais pas le terrain sur lequel il est bâti, pérennise la vocation sociale d'un logement. « Attention, toutefois, à ne pas faire du BRS un pansement sur une jambe de bois, en laissant s'envoler des valeurs foncières, le recours au BRS ne pouvant suffire à -contenir durablement les valeurs immobilières, prévient l'avocat. L'important est la valeur du marché. Si un pavillon valant intrinsèquement 300 000 euros est acheté par un porteur de projet à 800 000 euros compte tenu de sa valeur d'avenir, la collectivité qui voudra ultérieurement acquérir un bien similaire devra racheter le même pavillon à ce prix. »

L'anticipation est essentielle

Pour l'éviter, -Romain -Thomé invite ses clients à mettre en place des outils de stratégie foncière le plus en amont possible, dès le stade de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme. « L'enjeu est de ne pas attendre la phase de travaux, quand le foncier a déjà pris de la valeur car, une fois que les valeurs ont flambé sur un territoire, on ne peut pas les faire baisser d'un claquement de doigts », explique-t-il. Il est important « d'agir en anticipation plutôt qu'en réparation », -renchérit la chercheuse -Sonia -Guelton, qui appelle aussi à réformer en profondeur la fiscalité.

Parmi les outils d'anticipation foncière, on recense les servitudes de mixité sociale (périmètres sur lesquels est imposé un pourcentage de logements sociaux), les ZAD, zones d'aménagement différé (1), et les -DUP, déclarations d'utilité publique.

Imaginons un quartier où arrivera un métro. Une ZAD est décidée en 2024, la DUP pour créer des logements arrive en 2028. L'expropriation aura lieu en 2036 et l'indemnisation sera -calculée à partir des caractéristiques du bien arrêtées en 2024, et non douze ans plus tard. « Cela suppose que les élus assument ce rôle. Mais il serait paradoxal de se plaindre de la hausse des prix et de ne pas chercher à freiner ce système en usant des prérogatives très spécifiques dont disposent les acteurs publics », poursuit -Romain -Thomé.

Une vocation à bien définir

Selon ce membre du comité juridique du Laboratoire d'initiatives foncières et territoriales innovantes, à la fois think tank et fonds de dotation, en tout cas, « même si on peut toujours améliorer les outils », l'arsenal juridique est suffisant. Par exemple, de plus en plus d'acteurs locaux utilisent le bail à construction en zone d'activités économiques pour pouvoir, ensuite, recycler le foncier qui redevient disponible lorsque le bail arrive à échéance et que la propriété revient au bailleur.

S'il est bon que les acteurs -publics se positionnent de plus en plus sur le foncier stratégique, -Sonia -Guelton souligne qu'une « intervention publique très forte, voire agressive », ne peut pas être la seule réponse possible. « Il est présomptueux de croire que le public ferait toujours mieux que les -propriétaires -privés, pointe-t-elle. Et il faut s'assurer que les instruments de prérogatives publiques vont dans le sens de l'intérêt général : la captation de la valeur foncière [-valorisation de patrimoines comme outil de financement de nouvelles infrastructures, ndlr] est aussi l'apanage des institutions publiques. » Lesquelles vendent cher des terrains autour des gares franciliennes pour payer le supermétéo.

D'autres acteurs s'interrogent sur la légitimité de certaines communes en zones tendues à préempter des biens quand les prix sont trop élevés. « C'est le rapport à la propriété qui est questionné », résume -Romain -Thomé, qui voit « tout un continuum d'actions possibles », intégrant une structure comme Hameaux légers, une association d'habitants accompagnant des projets d'habitat participatif, qui loue le terrain à la collectivité au moyen d'un bail emphytéotique de très longue durée. Ce type de projets « résonne assez bien aux oreilles d'un grand industriel », qui a besoin de logements abordables en zone détendue pour ses salariés, par exemple, analyse l'avocat.

« L'inventivité n'est pas l'apanage des -métropoles à forte ingénierie, tout cela participe au même mouvement qui définit le sol comme un bien rare, dont il est important de bien définir la vocation », appuie-t-il.

Des mécanismes d'incitation

Les acteurs du marché libre s'appro-prient aussi ces sujets. La notaire -Michèle -Raunet évoque souvent des outils anciens de remembrement qu'il conviendrait de réhabiliter : les associations foncières urbaines, afin de favoriser la conversion des entrées de ville commerciales, et les associations syndicales libres, groupements de propriétaires fonciers constitués pour poursuivre un but d'intérêt collectif. « Il y a des réflexions autour de valeurs comme la propriété partagée, en lien, aussi, avec la valeur écologique des sols », indique -Catherine -Minot, directrice de l'établissement public foncier de Haute--Savoie.

La mentalité des -particuliers doit également évoluer pour moins faire rimer droit de propriété et -spéculation. Selon -Sonia -Guelton, « on pourrait les mettre face à leurs responsabilités, avec des mécanismes de régulation et d'incitation et davantage d'explications collectives des enjeux, en faisant appel au sens commun ». C'est au niveau de notre culture que cela se joue, d'après -Catherine -Minot : « Citoyens, acteurs et élus, nous devons nous accorder sur de nouvelles façons de faire. C'est aussi une manière de répondre à la crise démocratique.

Note 01 (1) Procédure qui permet aux collectivités de s'assurer, via le droit de préemption, de la maîtrise foncière de terrains où une opération d'aménagement est prévue et d'éviter que son annonce ne fasse s'envoler les prix.