

PARLONS FONCIER !

1^{ère} édition

Les actes

Thème :

**Comment aménager
dans un contexte de ZAN ?**

Caen, le 3 avril 2023



PRÉAMBULE	3
INTRODUCTION DU « PARLONS FONCIER ! »	4
PRÉSENTATION DE L'OBSERVATOIRE FONCIER : FONCTIONNEMENT, OBJECTIFS, PUBLICATIONS ET ACTUALITÉS	6
TOUR DE SALLE DES ACTUALITÉS DES PARTENAIRES	8
COMMENT AMÉNAGER DANS UN CONTEXTE DE ZAN ?	10
Le ZAN, qu'est-ce que c'est ?	10
Louviers : territoire pilote de la sobriété foncière	11
Présentation de la démarche des "ateliers du ZAN"	13
Table ronde, "retour sur les ateliers du ZAN"	15
CONCLUSION	19
ANNEXES	20

*Toutes les publications de l'Observatoire foncier
sont téléchargeables sur le site de l'Agence :*

www.aucame.fr

Une première édition du « Parlons Foncier ! »

Le 3 avril 2023, l'AUCAME a organisé la première rencontre de l'Observatoire foncier. Cet événement, qui sera régulièrement organisé, se nomme « Parlons Foncier ! » sur proposition du Comité partenarial de suivi (CPS), l'instance de pilotage de l'observatoire (cf. page 6).



L'après-midi a réuni environ 80 personnes à la Cité Universitaire de Lébisey, dans la salle Armel. Cette première édition a suscité un véritable engouement puisque que l'ensemble des places disponibles a été réservé. Les participants viennent d'horizons divers : élus, techniciens de collectivités ou de services de l'État, professionnels travaillant en lien avec la thématique foncière, etc. La diversité des profils était un des critères de l'envoi des invitations puisque l'observatoire, à travers son CPS, se veut être une véritable instance de partage entre différents acteurs du territoire. La liste des personnes ayant assisté à la rencontre est disponible en annexe.

Pour cette première édition, il a été proposé au CPS de faire du « Parlons Foncier ! » un prolongement des « Ateliers du ZAN », un cycle de rencontres qui s'est tenu au printemps 2022, avec pour objectif de répondre à la question « comment aménager dans un contexte de ZAN ? ». En effet, après avoir travaillé avec l'AUCAME sur la mesure de la consommation d'espace, Ter'Bessin, Caen-Métropole, le Pays de Falaise et la DDTM 14 ont souhaité poursuivre les réflexions sur la mise en œuvre du ZAN, car chacun percevait de fortes interrogations et inquiétudes émerger face à son application. Une première série de trois ateliers a réuni, entre autres, des professionnels de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme, du logement et de l'environnement. d'avril à juin 2022, suivis de rencontres dans chaque territoire des SCoT partenaires.

Ainsi, ce « Parlons Foncier ! » s'inscrit en partie dans les suites de cette démarche. Les interventions, témoignages et échanges avaient tous en commun de s'interroger sur les manières de faire la ville en répondant à cet objectif de sobriété foncière.

Ces actes sont la synthèse des travaux présentés, des discours et surtout des interventions et des échanges avec la salle.

L'AUCAME remercie l'ensemble des intervenants et des participants.

Introduction du « Parlons Foncier ! »

Introduction par les élus référents, discours de M. Philippe Pesquerel - lu par Emmanuel Renard

« Parlons Foncier ! » a été ouvert par Emmanuel Renard, Vice-président à Caen la mer¹ et élu référent de l'Observatoire foncier. Il a remplacé Philippe Pesquerel, le second élu référent, excusé pour des raisons personnelles. M. Pesquerel est Président de la Communauté de communes Valès Dunes.

M. Renard a tout d'abord tenu à remercier l'ensemble des personnes présentes d'être venues, parfois de loin. Selon lui, la salle comble témoigne d'un intérêt fort pour le ZAN et, plus largement, pour la thématique foncière.



Emmanuel Renard - Élu Référent de l'Observatoire foncier

L'élu a ensuite expliqué le contexte de cet événement. Ce dernier est l'un des trois composants de l'Observatoire foncier de l'AUCAME. Ce nouvel observatoire a les mêmes objectifs et le même fonctionnement que les autres observatoires « maison » de l'Agence, comme celui de l'habitat ou de la mobilité. Ainsi, la création de l'Observatoire foncier provient d'une longue expérience en matière d'observation qui a donné envie de diffuser les éléments de connaissance issus de ses travaux, mais surtout de les confronter au regard et à l'expertise des acteurs locaux, afin de faire émerger une culture commune et partagée de ces enjeux sur nos territoires.

Les autres composants de l'observatoire sont le Comité partenarial de suivi, qui rassemble les deux élus référents et les partenaires locaux (cf. liste p.6) et les publications. Le CPS se réunit environ deux fois par an et a pour objectif d'orienter les travaux de l'observatoire, en lien avec le Programme de travail de l'Agence. Ce comité a aussi vocation à être un lieu d'échanges entre les partenaires sur leurs actualités autour des questions foncières.

Avant de donner la parole à Sonia de La Provôté, M. Renard a décrit le déroulé de l'après-midi (cf. diapositive p. suivante) et a présenté brièvement les trois « témoins » des ateliers du ZAN, les remerciant de revenir un an après ces ateliers.

¹ En charge de l'Aménagement et du Foncier et conseiller municipal ville de Caen

Introduction de la Présidente de l'AUCAME, Sonia de La Provôté

Sonia de La Provôté a remercié également les participants et l'Agence. Pour elle, le succès de cette première édition montre les inquiétudes et les nombreuses questions qu'ont les élus, les techniciens et les partenaires. La Sénatrice a rappelé que l'objectif de la demie-journée était bien de répondre, ou du moins de tenter de répondre, à ces interrogations. En effet, l'application du ZAN paraît être en opposition avec d'autres impératifs qui ne sont pas moins légitimes, comme la production de logements ou le développement économique. Ainsi, aménager les territoires tout en étant sobre en foncier est, selon l'élue, un vrai défi. Mme de La Provôté l'a précisé, répondre à ce défi passera nécessairement par un travail collectif, des échanges notamment dans le cadre de l'observatoire mais aussi par de la connaissance fine. À ce titre, la création d'un Observatoire foncier par l'AUCAME est, d'après elle, une étape primordiale.



Sonia de La Provôté, Présidente de l'AUCAME

En ce qui concerne les échanges et le travail multi-partenarial, la Présidente de l'AUCAME a tenu à rappeler que les intervenants de l'après-midi ont tous participé aux « ateliers du ZAN ». Ces ateliers, qui se sont réunis trois fois en trois mois au printemps 2022 et qui ont compté une trentaine d'acteurs, furent, selon la Sénatrice, des moments cruciaux. En effet, ils ont permis d'échanger bien au-delà des questions d'aménagement et, ce faisant, ont montré tout l'intérêt de replacer le ZAN dans un ensemble de questions. Comment allons-nous nous déplacer, nous loger, nous nourrir, tout en répondant aux enjeux agricoles et environnementaux ? La Présidente, précisant ne pas vouloir aller plus loin pour ne pas gâcher les échanges qui suivront, a clos son discours en souhaitant un bel après-midi à toutes et à tous.

Ordre du jour

Comment aménager dans un contexte de ZAN ?

- Présentation de l'Observatoire Foncier
 - Le ZAN, brièvement
- Louviers, territoire pilote de la sobriété foncière
par F.-X. PRIOLLAUD, Maire de Louviers
- Retours sur « Les ateliers du ZAN », une démarche prospective
Table-ronde avec
T. CADOR – Foncière de Normandie,
P. AUSSANT – SHEMA,
Y. PESQUEREL – Agriculteur et Maire de Balleroy-sur-Drôme



Le support de présentation est à retrouver en annexe de ce document.

Mme de La Provôté a donné la parole à Ludivine Collette, Chargée d'études habitat et foncier à l'AUCAME, et Thomas Boureau, Directeur d'études pour l'animation des différentes séquences de l'après-midi.

Présentation de l'Observatoire foncier : fonctionnement, objectifs, publications et actualités



Ludivine Collette, Chargée d'études habitat et foncier à l'AUCAME, et Thomas Boureau, Directeur d'études

Pour ce premier « Parlons Foncier ! », Ludivine Collette a présenté la structuration et les objectifs de cette nouvelle formule de l'Observatoire foncier.

L'Observatoire foncier est un observatoire dit « maison », c'est-à-dire dont l'AUCAME est maître d'ouvrage, au même titre que les observatoires habitat ou mobilité. Ces observatoires poursuivent les objectifs suivants :

1- Fournir au territoire des éléments de connaissance et d'analyse en matière de foncier. Par exemple, cela passe par la production d'études régulières ou de tableaux de bord.

2- Constituer un outil d'aide à la décision à destination des élus, des techniciens et des professionnels. Ainsi, la connaissance (quantitative comme qualitative) acquise va servir à accompagner les décideurs afin qu'ils puissent prendre des décisions en disposant du maximum d'informations.

3- Évaluer les politiques et les stratégies publiques en matière de foncier. Cet objectif découle du précédent. Lors de la production ou de l'évaluation d'un SCoT ou d'un PLUi par exemple, la connaissance permettra d'alimenter les diagnostics fonciers, entre autres.

4- Être un dispositif de veille juridique, législative et technique sur le territoire. L'une des grandes forces des observatoires de l'AUCAME est

leur pérennité et le temps qu'ils accordent à la connaissance. Ainsi, ils doivent se tenir au fait des évolutions en lien avec la thématique et diffuser l'information de manière pédagogique à tous. Par exemple, lors de la promulgation de la loi Climat et Résilience, l'Agence a réalisé des deux pages de décryptage de la loi.

De même, l'Observatoire foncier de l'AUCAME a un fonctionnement similaire aux autres observatoires de l'Agence. Il s'organise donc autour de trois éléments :

- ▶ L'orientation des travaux par un Comité partenarial de suivi : il est composé d'une dizaine de partenaires et de deux élus référents. En lien avec le Programme partenarial de travail, le CPS oriente et organise les travaux d'études de l'observatoire. Le CPS s'est réuni deux fois cette année, afin de relancer l'observatoire et organiser cet événement. Ces réunions ont été l'occasion de faire échanger les partenaires sur la mise en application du ZAN et leurs actualités en lien avec les questions foncières.

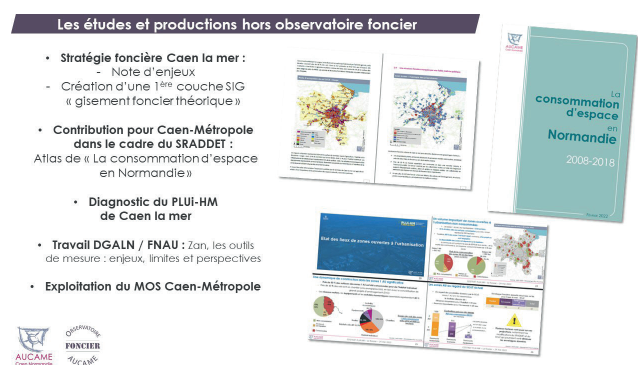
LES STRUCTURES MEMBRES DU CPS :

- ▶ CCI
- ▶ Cdc Pays de Falaise
- ▶ Chambre d'agriculture
- ▶ Chambre des métiers et de l'artisanat
- ▶ CU Caen la mer
- ▶ DDTM / ANCT / DREAL
- ▶ EPFN
- ▶ Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)
- ▶ Normandie Aménagement
- ▶ Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole
- ▶ SAFER

- Un évènement : « Parlons Foncier ! » qui se donne comme objectifs de réunir tous les 1 ou 2 ans les partenaires, élus, techniciens et acteurs du foncier, le temps d'une demi-journée, à l'image de cette première édition.
- Des publications régulières : les connaissances et savoirs s'inscrivent dans des publications régulières de différents types. Les études sont retranscrites sous la forme de « Note d'Observatoire ». Actuellement, il en existe 7 pour l'Observatoire foncier. Afin de valoriser rapidement une information, une évolution législative ou encore une nouvelle base de données, l'AUCAME produit des « Flash », des recto-verso uniquement numériques. En ce qui concerne la thématique foncière, 8 Flash sont disponibles.

Ludivine Collette a continué la présentation des publications en présentant les tableaux de bord fonciers, publication classique d'un observatoire. Depuis 2021, l'AUCAME réalise un tableau de bord pour la Communauté de communes du Pays de Falaise. Ces derniers ont été construits avec les élus et les techniciens du territoire, c'est-à-dire que le format, les indicateurs, etc. ont été choisis collectivement. Afin d'étendre ce dispositif de suivi, l'AUCAME a réalisé les mêmes tableaux de bord pour chacun des 5 EPCI constituant le SCoT Caen Métropole et un à l'échelle du SCoT. Ainsi, chaque territoire dispose de 6 pages d'indicateurs, de cartes et de commentaires pour comprendre le contexte foncier dans lequel il s'insère.

Enfin, Ludivine Collette a terminé la présentation de l'observatoire par une actualité. Le Syndicat mixte Ter'Bessin a sollicité l'Agence pour la création d'un Observatoire foncier afin d'accompagner le territoire à améliorer sa connaissance de la thématique. Un co-financement Ter'Bessin, Région Normandie et EPFN va en permettre la création courant 2023. L'AUCAME produira donc des tableaux de bord similaires pour Ter'Bessin et animera une demi-journée avec les élus sur la thématique. De plus, l'Agence travaillera avec l'EPFN et les acteurs du Réseau de la sobriété foncière en Normandie (RéSon) pour produire de nouveaux indicateurs, comme le nombre de logements construits en renouvellement et en extension.



CONSTITUTION DES TABLEAUX DE BORD

- Deux pages de contextes socio-démographiques
- Deux pages sur l'occupation du sol (couvertures biophysiques et usages du sol)
- Une page sur la consommation d'espace avec les données de l'outil Cartographie de la Consommation Foncière développé par l'EPFN et la Région Normandie
- Une page sur les marchés immobiliers et fonciers

Pour découvrir les tableaux de bord :

Caen Métropole et les EPCI :

www.aucame.fr/catalogue/observatoire-du-foncier/tableaux-de-bord-du-foncier-2023---le-scot-caen-metropole-et-ses-epci-449.html

Communauté de communes du Pays de Falaise :

www.aucame.fr/catalogue/observatoire-du-foncier/observatoire-foncier-pays-de-falaise---edition-2021-438.html

Tour de salle des actualités des partenaires

Thomas Boureau a interrogé la salle pour savoir si certains participants souhaitaient partager leurs actualités en lien avec la thématique foncière.

Anne-Claire Salamand, Cheffe du service Urbanisme et Risques à la DDTM² du Calvados, a pris la parole pour informer de plusieurs points :

Concernant les actualités régionales :

- ▶ Recrutement de Roxanne Vanhée, Chargée de mission sur les opérations de sobriété foncière dans le Calvados,
- ▶ Valorisation du site internet normandie.artificialisation.fr qui permet d'avoir accès à des études sur l'artificialisation. Une étude vient notamment de paraître sur le comportement face au ZAN : « Quel apport des sciences comportementales pour atteindre l'objectif ZAN ? ».

Concernant les actualités nationales :

- ▶ Un guide de décryptage sur l'artificialisation des sols va être communiqué aux EPCI dans le courant de l'été 2023,
- ▶ Un décret devrait être publié concernant les ombrières des panneaux photovoltaïques (2 000 m²),
- ▶ Un décret d'application devrait également paraître pour sortir de la consommation d'ENAF³ les panneaux photovoltaïques posés sur sol naturel ou agricole.,
- ▶ Le décret sur la nomenclature de l'artificialisation, publié en avril 2022, devrait être republié après avoir été modifié.



Anne-Claire Salamand, Cheffe du service Urbanisme et Risques à la DDTM du Calvados

² Direction départementale des Territoires et de la Mer

³ Espaces agricoles, naturels ou forestiers

Norman Garcia, Référent Ecoquartier à la DDTM du Calvados, a ensuite pris la parole. Il a précisé que le Fonds Vert permettait de valoriser les friches. De plus, leur recensement est visualisable dans l'application UrbanVitaliz. Enfin, concernant le label Ecoquartier, la prise en compte des questions d'artificialisation sera valorisée.

Michel Patard-Legendre, Maire d'Ifs et Vice-président en charge de l'habitat à la Communauté urbaine Caen la mer, a souhaité ajouter quelques éléments à la suite de ces informations. Selon l'élu, la réhabilitation de friches se fait sur un temps très long, le problème de tels fonds, comme le Fonds Verts ou le Fonds Friches, est qu'ils ont souvent des temporalités trop courtes par rapport à celle d'un projet de réhabilitation. Il a ajouté que ce problème de temporalité se retrouvait dans l'application rapide du ZAN, à rebours d'un besoin de temps important pour les projets de réutilisation de foncier déjà existants.

Anthony Hubert, Directeur adjoint des Pôles métropolitains Caen Normandie Métropole et Réseau Ouest Normand, a annoncé que le SCoT Caen Métropole allait entrer en procédure de modification simplifiée, pour intégrer, entre autres, les objectifs territorialisés de réduction de la consommation d'espace



Anthony Hubert, Directeur adjoint des Pôles métropolitains Caen Normandie Métropole et Réseau Ouest Normand

Enfin, Emmanuel Renard a conclu ce tour d'actualité en informant la salle que, dans le cadre de la stratégie foncière de Caen la mer, quarante sites démonstrateurs ont été retenus et qu'il est beaucoup attendu de ces exemples dans le cadre de l'application du ZAN. De plus, l' élu a annoncé que Caen la mer a adhéré à la chaire Science Po Rennes, campus de Caen. Dans ce cadre, une université d'été se tiendra en juin sur le territoire. Elle a pour thème « Développement territorial, transitions et usages du sol ».



Comment aménager dans un contexte de ZAN ?

Après cette présentation, Thomas Boureau a introduit la deuxième partie de l'après-midi, consacrée au ZAN.

Le ZAN, qu'est-ce que c'est ?

Afin de mettre l'ensemble des participants au même niveau de connaissance, Ludivine Collette a présenté brièvement les contours du Zéro Artificialisation Nette.

Une lutte contre « l'étalement urbain » inscrite depuis plus de vingt ans dans la loi

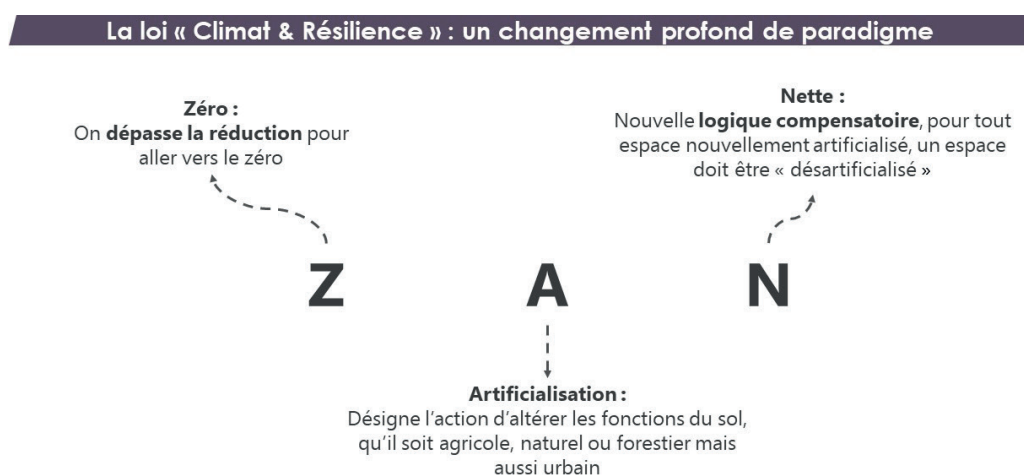
Bien que la lutte contre l'artificialisation des sols semble récente, la lutte contre la consommation d'espaces agricoles, naturels ou forestiers a plus de vingt ans. En effet, celle-ci est inscrite dans la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 et accompagne le passage à un urbanisme de projet via la création des PLU notamment. Depuis lors, cette lutte a été renforcée dans différentes lois, entre autres celles issues du Grenelle de l'environnement. Ludivine Collette insiste donc sur l'antériorité de la préoccupation, a minima législative, de la protection des sols agricoles ou naturels. En outre, s'il peut être discuté de l'efficacité de telles lois, il faut noter la prise de conscience progressive de la plupart des acteurs, élus ou techniciens.

Plus discrètement, la notion de « ZAN » est apparue il y a dix ans. En effet, la Commission Européenne a fixé l'objectif ZAN en 2011, avec comme objectif de l'atteindre en 2050. Cet objectif a été repris dans le Plan Biodiversité du Ministère de la Transition Ecologique et Solidaire, avec une atteinte fixée également à 2050. Il aura fallu attendre l'été 2019 et l'envoi d'une circulaire aux Préfets pour que le ZAN soit découvert par une grande majorité des acteurs de l'aménagement du territoire. En 2020, la Convention Citoyenne pour le Climat fait 149 propositions, dont plusieurs ayant trait à la sobriété foncière. Enfin, le ZAN atterrit dans la loi Climat et Résilience en 2021, imposant aux collectivités de diminuer de moitié leur consommation d'espaces NAF à horizon 2021 et d'atteindre le ZAN en 2050.

La loi Climat et Résilience, un changement de paradigme

Il a été précisé à ce moment de l'intervention que, dans l'attente du nouveau décret devant définir exactement ce que recouvre le terme « artificialisation » par une nomenclature, le choix a été fait de ne pas rentrer dans les questions techniques de sa mesure.

Ludivine Collette a proposé à la salle d'analyser les trois lettres de l'acronyme ZAN afin de mieux comprendre en quoi ce qu'il porte est un profond bouleversement pour l'aménagement du



→ **Justification de toute ouverture à l'urbanisation par l'impossibilité de faire autrement**



territoire. Le terme « Artificialisation » est relativement nouveau et vient remplacer celui de consommation d'espaces NAF (naturels, agricoles et forestiers). Ce changement de vocable n'est pas neutre car les deux termes ne sont pas synonymes. La consommation d'espace désigne usuellement plutôt le changement d'usage d'une surface, par exemple le passage d'une activité agricole à une occupation « urbaine ». L'artificialisation, telle que définie par la loi, s'approche plus de l'impact d'un changement sur le sol. Ainsi, un bâtiment agricole, bien que demeurant de l'activité agricole, sera considéré comme artificialisant car ayant un impact sur le sol. Ainsi, la notion d'artificialisation se rapproche de celle d'imperméabilisation.

Les deux autres lettres fonctionnent ensemble. Le « Zéro » indique bien la volonté de dépasser la réduction (qui était le terme d'usage dans les lois et les pratiques) pour aller vers le zéro. Le « Nette » vient nuancer le « Zéro » par l'application d'un calcul avec une logique compensatoire. Théoriquement, une collectivité pourra artificialiser autant qu'elle désartificialise. Toutefois, en l'absence d'une nomenclature définitive, il est impossible de donner des exemples concrets de ce calcul. Mme Collette ajoute que beaucoup d'acteurs estiment que si la qualité de la désartificialisation n'est pas prise en compte, la logique arithmétique sera la seule réponse et les objectifs environnementaux ne seront pas atteints.

Enfin, au-delà de cet acronyme, la loi Climat et Résilience impose une toute nouvelle logique à l'urbanisme. En effet, il est demandé aux collectivités de justifier toute ouverture à l'urbanisation par l'impossibilité de faire autrement.

Mme Collette a terminé son intervention sur quelques points d'actualité :

- ▶ Le SRADDET normand devrait fixer d'ici mai 2023 les taux d'effort de réduction de la consommation d'espaces NAF pour chaque territoire.
- ▶ Des sénateurs et des députés ont déposé des propositions de modification de la loi Climat et Résilience. Par exemple, il serait proposé d'octroyer à toutes les communes le droit de consommer 1 hectare ou une certaine part relative à la taille de la commune.

Louviers : territoire pilote de la sobriété foncière

Thomas Boureau a poursuivi la présentation en expliquant que, face aux multiples inquiétudes, il est parfois bon de se décentrer et de regarder comment font les autres territoires. Pour cela, l'AUCAME a invité François-Xavier Priollaud, Maire de Louviers. En effet, la commune a depuis plusieurs années mis en œuvre une politique foncière importante. Cet engagement a permis à Louviers et l'Agglomération Seine-Eure-Normandie d'être lauréats de la démarche des « Territoires pilotes de sobriété foncière » (TPSF) lancée en 2020 dans le cadre du programme national Action Cœur de Ville (ACV), avec l'appui du Plan Urbanisme, Construction et Architecture (Puca) et de la Direction de l'Habitat, l'Urbanisme et du Paysage (DHUP).

M. Priollaud, en visioconférence, a présenté les politiques foncières de la collectivité et échangé avec les participants.



Thomas Boureau a demandé à l'élu de présenter la démarche TPSF. Ce dernier a expliqué qu'elle avait commencé en 2021 pour se clore au début de l'année 2023. La collectivité a été accompagnée, entre autres, par l'AURBSE, l'Agence d'urbanisme de Rouen et des Boucles de Seine et Eure. L'étude finançait de l'ingénierie pour identifier des sites potentiels stratégiques et esquisser des stratégies pour y développer des projets. M. Priollaud a précisé que si l'étude avait été très utile, elle s'insérerait dans une « tradition » de stratégie foncière plus ancienne, formellement avec une étude de

stratégie foncière en cours sur le territoire⁴ et plus généralement par une attention particulière portée à la thématique.

L'élu a expliqué que, depuis plusieurs années, cette attention a permis de questionner les politiques publiques. Ainsi, pour le Maire de Louviers, la politique foncière est une politique publique générale qui englobe et oblige à relier toutes les autres politiques, comme celles de l'habitat, de la mobilité ou encore celle des équipements.

Il a ensuite présenté les trois grands axes des politiques de stratégie foncière :

► La densification et l'intensification des usages

L'une des clés les plus évidentes pour atteindre le ZAN est la densification du tissu urbain. Pour illustrer les politiques locales lovériennes, M. Priollaud a choisi de relater un projet en centre-ville. Ce dernier se compose d'un renforcement de l'offre en transport en commun par la mise en place d'un bus à haut niveau de service, avec élargissement des voiries, sur un axe structurant et en entrée de ville. Sur cet axe, afin d'accroître le volume d'habitants, le choix a été fait de densifier fortement le nombre de logements, notamment à travers le PLUi et la programmation du PLH. Il s'agit donc de densifier le nombre d'habitants et d'éventuels usagers afin d'optimiser ce secteur stratégique de la ville. Ces axes de la stratégie nécessitent des acquisitions foncières importantes pour atteindre les objectifs.

M. Priollaud a ensuite présenté l'exemple d'un projet en cours. Dans le centre-ville de Louviers, une pharmacie souhaite déménager, laissant un commerce vide en pied d'immeuble de la Reconstruction dont les logements en étage sont vacants. La commune va acquérir les locaux ainsi que les logements afin de transformer le bâti pour en faire un tiers-lieu aux usages très divers sur l'ensemble de l'immeuble. L'objectif est bien de récupérer des mètres carrés déjà construits dans le tissu bâti et de densifier les usages.

⁴ Avec le soutien de l'EPFN et de la Région Normandie

► La renaturation

François-Xavier Priollaud a poursuivi en expliquant que, selon lui, l'autre versant de la densification est la renaturation. En effet, conscient que la densité n'est pas toujours bien vécue ou acceptée, elle doit être compensée par l'amélioration du cadre de vie avec notamment l'aménagement d'espaces beaucoup plus végétalisés et récréatifs. Concrètement, la mairie a acquis une ancienne station-service pour la transformer en un « poumon vert ». De même, lors de la destruction de deux barres d'immeubles, il a été décidé de ne pas reconstruire, mais de créer un parc urbain avec une aire de jeux pour enfants. Sur cet axe, l'élu a précisé qu'il fallait sortir d'une logique comptable, car renaturer n'est jamais rentable de prime abord, mais qu'il faut élargir la réflexion. À long terme, l'amélioration de la qualité de vie est, pour lui, rentable.

► La réhabilitation

Une usine Philips de production de fabrication de vinyle a fermé, laissant en friche un espace de 7 hectares. A l'aide de différents fonds (FEDER, Fonds Friches...), le lieu a été transformé par l'agglomération et la commune tout en conservant la destination économique. Désormais, sur le site, se trouvent une pépinière numérique, des espaces de coworking, une salle d'exposition et de congrès... Une partie du site a également été achetée par Hermès qui souhaitait implanter son activité de maroquinerie à proximité des transports en commun.

Après la présentation de ces axes, le Maire de Louviers a expliqué que l'une des difficultés dans ces projets est de convaincre les usagers ou les habitants. Avec le ZAN, il va devenir de plus en plus important de veiller à faire adhérer la population à la logique de sobriété foncière. Cela passe par beaucoup de pédagogie, mais aussi de sensibilisation aux enjeux environnementaux. Quand la commune a élaboré une stratégie pour optimiser les usages des équipements scolaires, il a fallu rencontrer les équipes pédagogiques. En effet, la collectivité a souhaité installer le centre de loisirs dans une école plutôt que d'en reconstruire un, l'ancien ne pouvant plus être utilisé. Pour convaincre les équipes pédagogiques, la Collectivité a dû expliquer l'ensemble de la stratégie immobilière et foncière, notamment la logique de sobriété foncière (et économique).

M. Priollaud a ajouté que, parfois, l'obstacle n'est « pas humain mais administratif ». Ainsi, dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain d'un QPV⁵, la Collectivité a souhaité intensifier les usages en mutualisant un bâtiment pour le CCSA, la CAF, ainsi que d'autres services publics. L'ANRU⁶ a refusé de financer ce projet car elle ne peut le faire que pour un bâtiment destiné à un seul service. Pour M. Priollaud, le fonctionnement de l'Administration n'est pas toujours au service de la sobriété foncière ou de l'expérimentation. En cela, le ZAN est un véritable levier de transformation des politiques publiques.

Thomas Boureau a demandé à M. Priollaud comment s'articulent ces projets communaux avec le reste de l'agglomération. L' élu a répondu que la logique de sobriété foncière concernait tous les territoires, de Louviers aux communes plus rurales de l'agglomération. De plus, ces projets sont réfléchis en fonction des besoins de l'ensemble de l'agglomération.

Sonia de La Provôté a demandé à M. Priollaud comment il voyait le fait que les espaces de renaturation actuellement recréés ne compteront peut-être pas dans le calcul de désartificialisation. L' élu a répondu en lui exposant un exemple de logique inverse positive. Ainsi, l'Etat a accepté de déclasser une zone naturelle pour permettre l'extension d'un supermarché qui serait parti en périphérie. La compréhension de l'Etat sur cet exemple est encourageante.

Présentation de la démarche des "ateliers du ZAN"

L'après-midi s'est poursuivi avec la présentation à deux voix par Ludivine Collette et Thomas Boureau de la démarche « les ateliers du ZAN », qui reprenait les éléments essentiels de la publication disponible en ligne : www.aucame.fr/catalogue/travaux-pour-les-membres/les-ateliers-prospectifs-du-zan---2040---odyssee-de-la-consommation-d-espace-437.html.

Ludivine Collette est revenue dans un premier temps sur la genèse du projet. Après plusieurs années de travaux communs et fructueux, notamment sur la mesure de la consommation d'espace, Ter'Bessin et l'AUCAME ont souhaité prolonger les réflexions. Ils ont choisi de retravailler avec leurs partenaires habituels, c'est-à-dire le SCoT Caen Métropole, la Communauté de communes du Pays de Falaise et la DDTM du Calvados. Collectivement, le choix a été fait de créer un 1er cycle de trois ateliers avec un groupe d'acteurs travaillant dans le domaine de l'aménagement, de l'urbanisme, de l'environnement, de l'immobilier ou encore de l'agriculture. Ensemble, ils devaient répondre à la question fil rouge « comment aménager dans un contexte de ZAN ? ». Pour chacune des trois après-midis, un cadre bienveillant a été instauré. Les propos n'étaient pas nominatifs et tout a été fait pour favoriser la prise de parole de tous, de manière libre.



Des ateliers prospectifs

- Casting : 28 personnes d'horizons très divers afin de **multiplier les points de vue**
- Des modalités de participation favorisant l'émulation et le **libre échange** :
 - ✓ Des formats d'animation évolutifs
 - ✓ Écoute et bienveillance
 - ✓ Aucun propos nominatif



STRUCTURES
Agriculteur - Bessin
Agro-écologie
ANBDD Normandie
Architecte - Falaise
Cabinet de géomètres CAVOIT
Caen la mer
Caen la mer habitat
CAUE du Calvados
CENTURY 21
DDTM 14
FONCIA
Foncière de Normandie
FONCIM
FPI / Potier-Sotrim
INOLYA
Jeunes Agriculteurs du Calvados
Le Pavillon
Normandie Aménagement
Notaire - Le Hom
Région Normandie
SAFER de Normandie
HEMA
SOLHA
Ter'Bessin
Terres de Liens Normandie
Territoires Pionniers
Vire Normandie
Zenobia - cabinet de paysagisme

⁵ Quartier Politique de la Ville

⁶ Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine



Le 1^{er} atelier a servi à faire un état des lieux de l'esprit dans lequel se trouvait chaque professionnel vis-à-vis du ZAN. Ils ont dû lister l'ensemble des craintes mais aussi des opportunités que suscite le ZAN pour eux. Si des peurs partagées ont émergé (augmentation forte des prix des fonciers et de l'immobilier, inquiétude sur l'acceptation de la densification...), les acteurs perçoivent

également des opportunités. En effet, pour certains, le ZAN est l'occasion de questionner les manières de faire (notamment pour ceux dont l'activité professionnelle va être impactée) mais aussi de repenser les liens entre les différents territoires. La fin de l'atelier a conduit à des débats dont la portée a dépassé celle du champ strict de l'urbanisme. Les acteurs rassemblés ont fait remonter que le ZAN était un catalyseur de changements profonds de la société, dans les modes de vie, d'habiter, de se déplacer...

Ludivine Collette a poursuivi en présentant les réflexions issues du deuxième atelier. Celui-ci avait pour objectif d'esquisser ce qui semblait certain, vraisemblable pour les acteurs, à l'horizon 2040, et ce sur quoi

ils avaient beaucoup d'interrogations. Pour les acteurs, il semble que la densification sera plus ou moins poussée selon les territoires, avec une optimisation de l'existant et une mixité des usages, entre autres. Par contre, les professionnels ont expliqué avoir beaucoup moins de certitudes, dressant ainsi une liste de questions : aura-t-on assez de foncier ? Pourra-t-on loger tout le monde, à un prix abordable ? Quelles vont être les capacités de tous pour y parvenir ?

Thomas Boureau a repris la parole pour présenter le dernier atelier. Celui-ci a commencé par un vote. Les participants ont dû classer, parmi une douzaine de chantiers, ceux prioritaires à mettre en place pour « un ZAN heureux ». Ainsi, le chantier « comment maîtriser et mobiliser le foncier » est arrivé en tête des votes, suivi par « comment rendre la densité habitable » puis, ex aequo, « comment mutualiser les espaces et favoriser la mixité fonctionnelle » et « comment réinvestir les territoires peu attractifs et/ou en perte de vitesse ». Les participants ont ensuite pu dresser la liste des freins et obstacles pour la mise en œuvre du chantier et les pistes d'actions à suivre pour les dépasser. En synthèse, pour la plupart des chantiers, l'expérimentation et la pédagogie ont été deux leviers largement évoqués. De plus, l'inadaptation de la fiscalité et un fort besoin d'investissement sont ressortis comme des freins sur lesquels les acteurs n'avaient pas toujours de prise.

Atelier 3 : Mettre en œuvre le ZAN

Vote des chantiers jugés prioritaires par le groupe :

COMMENT RENDRE LA DENSITÉ HABITABLE ?



COMMENT MAÎTRISER ET MOBILISER LE FONCIER ?



COMMENT MUTUALISER LES ESPACES ET FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ?



COMMENT RÉINVESTIR LES TERRITOIRES PEU ATTRACTIFS ET/OU EN PERTE DE VITESSE ?



Travail en groupe :

- Quels **freins** et **obstacles** pour mettre en œuvre le chantier ?
- Quelles **pistes d'actions** entreprendre pour les lever ?



Ce cycle d'ateliers avec les professionnels s'est poursuivi avec les élus du SCoT Ter'Bessin en décembre 2022. Les échanges ont été assez similaires, avec en plus des inquiétudes sur un risque de perte d'identité rurale provoqué par le ZAN et ses conséquences. La synthèse est également disponible en ligne : www.aucame.fr/catalogue/travaux-pour-les-membres/synthese-atelier-prospectif-du-zan-ter-bessin-448.html.

Table ronde, "retour sur les ateliers du ZAN"

Un an après la tenue de ces ateliers, trois des participants ont été invités à venir témoigner de leur expérience. Thomas Boureau a donc invité Trinidad Cador, Responsable opérationnelle à la Foncière de Normandie, Philippe Aussant, Directeur départemental à la SHEMA et Yohann Pesquerel, Maire de Balleroy-sur-Drôme et agriculteur dans le Bessin à s'installer à la table ronde.



Après que les trois témoins se soient présentés, Thomas Boureau a posé plusieurs questions aux participants.

Qu'avez-vous retenu des ateliers, un an après ?

Pour Philippe Aussant, le plus intéressant a été le croisement des regards et des points de vue sur une même question, ce qui n'est pas très habituel dans nos pratiques. L'équation du ZAN a été posée collectivement. Toutefois, malgré ces échanges et cette impression personnelle d'une prise de conscience collective, il lui semble que l'on s'approche du mur.

Yohann Pesquerel, en accord avec M. Aussant, a expliqué que les échanges avec des personnes venant de milieux professionnels parfois très éloignés des siens, dans un cadre respectueux, ont été très enrichissants pour ses réflexions. Venant d'un milieu professionnel plutôt conservateur, les ateliers ont confirmé à l'agriculteur la nécessité pour chacun de s'ouvrir pour accompagner les changements induits par le ZAN, notamment dans la production alimentaire.

Trinidad Cador a également expliqué avoir retenu en premier lieu cette grande diversité qui a donné une grande fertilité aux échanges. Toutefois, pour elle, même si globalement les ambitions étaient similaires, il est apparu que tous les acteurs n'avaient pas la même "force de frappe". Elle a également retenu de ces ateliers l'importance de penser habitat et travail ensemble, et de ne pas voir les territoires comme homogènes, mais plutôt dans leur diversité de situations : dynamismes très contrastés, capacités à faire avec le ZAN parfois disparates, etc.



Trinidad Cador, Responsable opérationnelle à la Foncière de Normandie

Est-ce que votre participation à ces ateliers a modifié quelque chose dans vos vies professionnelles mais aussi personnelles ?

Pour M. Pesquerel, cette participation a renforcé des convictions déjà présentes, ce qui a fait évoluer son activité professionnelle. Par exemple, il a arrêté de cultiver sur les terres aux abords des bourgs. Ces terres sont désormais des prairies permettant de limiter les nuisances faites aux riverains. En ce qui concerne son activité d'élu, les échanges et les résultats des "Ateliers du ZAN" ont également renforcé des éléments de réflexion. En tant qu'élu, il y a trois piliers à son action : l'habitat, les services publics et le numérique. Il a illustré ses propos avec l'exemple de sa commune. Avant la crise du Covid, Balleroy-sur-Drôme avait une part de logements vacants assez importante. Post Covid, de nombreux ménages ont emménagé sur la commune afin d'obtenir un logement plus adapté à leurs nouveaux besoins. Pour lui, cela s'explique en partie par ces trois piliers, conforté entre autres par l'action de l'équipe municipale précédente et actuelle. Les ménages



Yohann Pesquerel, Maire de Balleroy-sur-Drôme et agriculteur dans le Bessin

recherchent une commune rurale mais dotée de services publics (comme l'école) avec un accès à internet garanti, car beaucoup font du télétravail. De plus, la Collectivité a entrepris d'importants travaux de réhabilitation de logements vacants. Cela a été rendu possible en partie par la labellisation "Petite Ville de Demain" et les aides qui en découlent.

Pour Philippe Aussant, les ateliers du ZAN ont renforcé des interrogations déjà présentes. Il a expliqué se questionner fortement sur l'équation économique autour du ZAN. Pour l'aménageur, financer des projets en renouvellement urbain avec un foncier de plus en plus rare et donc de plus en plus cher paraît impossible à réaliser si l'ensemble des paramètres n'évolue pas. En plus des outils fiscaux et réglementaires, il faudrait selon lui investir financièrement des sommes qui, aujourd'hui, semblent impossibles à trouver. Thomas Boureau a alors demandé si les collectivités agissent pour constituer des réserves foncières et ainsi permettre une limitation des coûts du foncier. Philippe Aussant a répondu que souvent les Collectivités sont prudentes sur ces politiques. Pour lui, il faudrait davantage orienter l'action des Collectivités vers des moyens de faire moins contraignants, peut-être en laissant le privé faire mais en cadrant son action dans un cadre réglementaire bien établi.

Trinidad Cador a ensuite précisé que l'essence même de la Foncière de Normandie allait dans l'orientation du ZAN. Mme Cador a illustré son propos en détaillant son activité. Actuellement, la Foncière travaille sur des petits objets, c'est-à-dire des locaux de 100 à 300 m², avec un fort questionnement sur la reconversion des cases commerciales dans le centre-ville de petites villes. Les travaux visent à maintenir le commerce de proximité car c'est le souhait des élus. Il faut pour cela travailler le plus souvent avec les logements au-dessus des commerces, qui sont très régulièrement vacants. Ce travail permet de les revaloriser, sachant que dans le même temps les commerces de proximité sont renforcés ou maintenus. Tout ce travail mérite, selon Trinidad Cador, de

réfléchir autrement l'usage de ces mètres carrés et de réinventer les financements, notamment pour la réhabilitation des logements. Toutefois, elle précise que ces interventions ne trouveront une pleine efficacité que si les territoires aujourd'hui peu attractifs sont réinvestis, notamment en matière d'emplois et avec une couverture numérique satisfaisante.

Quels sont, selon vous, les chantiers prioritaires à mettre en œuvre pour un "ZAN heureux" ?

Pour Philippe Aussant, l'anticipation est l'une des clés principales. Elle doit se coupler avec l'observation fine permettant une connaissance du territoire et ainsi développer des stratégies foncières efficaces. Le Directeur départemental de la SHEMA a ajouté que, selon lui, un "ZAN heureux" passe nécessairement par la recherche du développement de l'activité économique permettant le développement des territoires. Cet objectif doit s'inscrire dans un développement équilibré entre les espaces urbains et les espaces ruraux, entre deux modes de vie qui doivent cohabiter.



Philippe Aussant,
Directeur départemental à la SHEMA

Yohann Pesquerel a repris la parole en précisant être d'accord avec M. Aussant. Pour l'agriculteur et élu, cet équilibre entre l'urbain et le rural est primordial : le développement du premier ne doit pas contrarier le développement du second. De plus, il a confirmé les propos précédents : en tant qu'élu, il souhaite améliorer sa vision à long terme des évolutions pour élaborer une stratégie foncière efficace et cohérente.

Reprenant les propos des deux autres témoins, Trinidad Cador a précisé que les observatoires doivent être précis, notamment en ce qui concerne la qualification et la localisation des friches et des logements vacants. À partir de ces observatoires, les stratégies d'implantation, notamment pour les services publics, devraient être définies.

Pour poursuivre ces échanges, Thomas Bureau a proposé à la salle de poser quelques questions aux témoins.

Hervé Girard, Directeur de SOLIHA Normandie, a exprimé son inquiétude face au manque d'outils pour réinvestir les cœurs des villes, notamment en matière de logements. Par exemple, selon lui, la politique actuelle du logement n'est pas assez ambitieuse. Ainsi, le dispositif "Ma Prime Renov" n'est pas du tout suffisant pour rénover énergétiquement l'ensemble du parc qui en aurait besoin. De plus, la lutte contre la vacance des logements n'est pas la politique la plus stratégique, car une grande partie des logements vacants se trouve dans des territoires peu attractifs, là où le besoin en logement n'est pas le plus important. M. Girard a ajouté que les débats sur le ZAN masquent la nécessaire révolution de



Hervé Girard, Directeur de SOLIHA Normandie

l'actuel modèle agricole. Yohann Pesquerel a répondu à Hervé Girard qu'il était très conscient de ces enjeux, mais que, selon lui, ces processus prendront du temps, car le milieu agricole est conservateur, mais qu'ils pourraient avoir lieu.

Anne-Claire Salamand, Cheffe du service Urbanisme et Risques à la DDTM, a ensuite dit être agréablement surprise de la vision des élus sur le ZAN, qui ont pu exprimer leurs craintes mais aussi les bonnes questions qu'ils se posaient. Elle a tenu à remercier l'AUCAME pour son animation.

Michel Lafont, Vice-président en charge de l'urbanisme à Caen la mer, est revenu sur l'élaboration du SCoT Caen Métropole. Pour lui, ce travail a permis une véritable prise de conscience des élus sur la nécessité de consommer moins de terres agricoles. Malheureusement, malgré ces évolutions, les efforts demandés dans le cadre de la loi Climat et Résilience sont trop importants et, de toute manière, les hectares autorisés sont déjà consommés ou en passe de l'être pour Caen la mer. Il a lui aussi exprimé ses inquiétudes face à l'envolée des prix du foncier et de l'immobilier, ainsi qu'aux grands changements de modes de vie demandés aux citoyens. Yohann Pesquerel, réagissant à ces propos, a expliqué que les évolutions futures obligeront les citoyens à faire un choix dans les priorités : vaut-il mieux avoir une maison individuelle ou pouvoir s'alimenter ? Pour lui, le but premier de la terre reste l'alimentation.

La parole a ensuite été donnée à Pascale Huyghe-Doyere, Directrice générale de Normandie Aménagement. Selon elle, l'innovation est l'une des clés pour les aménageurs afin de relever les défis actuels et futurs. Pour cela, il faudrait, entre autres, avoir plus de retours d'expérience sur des innovations réussies. La Directrice a ensuite partagé son expérience : dans son métier, l'une des missions prenant de plus en plus de place est l'accompagnement des habitants pour faire accepter les densités. L'ajout d'espaces verts aux projets est l'un des axes d'amélioration de l'acceptabilité.

Fabien Tessier, Directeur du CAUE du Calvados, a prolongé le débat sur les chantiers à mener. Pour lui, il est important de travailler sur les lourdeurs administratives dans l'urbanisme. Ainsi, les documents sont, selon lui, en révision continuelle pour s'adapter aux évolutions législatives, ce qui est épuisant et coûteux. Ils ne seraient pas assez modulables pour s'adapter à ces évolutions. Recentrant son propos sur les PLUi, le Directeur du CAUE a partagé son opinion. Pour lui, la notion de stratégie dans ces documents est perdue, ils deviennent des "usines à gaz".

Laurent Potier, Directeur de Sotrim et Co-président de la Fédération des Promoteurs Immobiliers (FPI) de Normandie, a poursuivi sur les PLUi. Pour le promoteur, les documents actuels offrent souvent bien plus de possibilités de construction de logements que ce qui se fait réellement, laissant des "logements fantômes". Par peur de la densité, les élus n'utilisent pas l'intégralité des possibilités offertes dans les documents.

Enfin, Benoît Dumouchel, architecte paysagiste chez Zenobia, a conclu ces prises de parole en appelant les participants à se lancer dans des projets concrets pour expérimenter la mise en œuvre du ZAN. Il a suggéré qu'une Collectivité comme Caen la mer prête un terrain pour que les participants des "Ateliers du ZAN" puissent tester de nouvelles manières de faire.





Il est revenu à Emmanuel Renard le soin de conclure cet après-midi d'échanges. Il a remercié l'ensemble des participants, en particulier les témoins des ateliers du ZAN. L' élu a salué la richesse des présentations et des débats, insistant sur la nécessité de la rencontre entre les différents acteurs pour affronter les enjeux immenses imposés par le ZAN. Pour lui, la création de l'Observatoire foncier et la diffusion d'un savoir partagé autour de la thématique sont primordiales.



Liste des participants

Prénom	Nom	Organisme
MARGAUX	ALONSO	ISIGNY-OMAHA INTERCOM
PAUL	ANDRE	FONCIM
MAGALI	AUGUSTE	CENTURY 21 ESPACE PRO CAEN
PHILIPPE	AUSSANT	SHEMA
LYDIE	AVRIL	CAEN LA MER
CHRISTOPHE	BASTIDE	AVANT PROJET
PIERRICK	BELHACHE	AUCAME
BASTIEN	BESNARD	AUCAME
ANNE-SOPHIE	BOISGALLAIS	AUCAME
THOMAS	BOUREAU	AUCAME
MICHEL	BREAN	CDC VAL ES DUNES
JEAN-PHILIPPE	BRIAND	AUCAME
TRINIDAD	CADOR	FONCIERE DE NORMANDIE
TRISTAN	CAPRON	AUCAME
PHILIPPE	CAVOIT	CABINET CAVOIT
LUDIVINE	COLLETTE	AUCAME
HUBERT	COURSEAUX	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES TERRE D'AUGE
ISABELLE	COURTOIS	CDC DU PAYS DE FALAISE
SIBYLLE	DE CARCOUËT	FLERS AGGLO
SONIA	DE LA PROVOTÉ	PRÉSIDENTE AUCAME
AXELLE	DE LAVENNE	CHAMBRE D'AGRICULTURE
SYLVAIN	DELALOY	CDC CINGAL SUISSE NORMANDE
BENOÎT	DUMOUCHEL	ZENOBIA
PATRICE	DUNY	AUCAME
CÉLINE	FOUBERT	SAFER DE NORMANDIE
MATTHIEU	FRANCHETEAU	CAEN LA MER HABITAT

Prénom	Nom	Organisme
LUCIE	FREULON	BAYEUX INTERCOM
NORMAN	GARCIA	DDTM 14
VINCENT	GENESLAY	MAIRIE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR
MARIE	GINESTE	CAEN LA MER
HERVÉ	GIRARD	SOLHA
SYLVAIN	GODIER	MAIRIE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR
ALICE	GUILLOUX	AUCAME
DOROTHÉE	HOUDAN	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SAINT-LÔ AGGLO
JULIETTE	HOURY	AUCAME
ANTHONY	HUBERT	CAEN NORMANDIE MÉTROPOLE
PASCALE	HUYGHE-DOYERE	NORMANDIE AMENAGEMENT
ALEXANDRE	IVAIN	VILLEDIEU INTERCOM
AURÉLIE	JAVALET	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION SAINT-LÔ AGGLO
DELPHINE	JEAN	FONCIM
MICHEL	LAFONT	CAEN LA MER
ERWAN	LARVOR	AUCAME
BÉNÉDICTE	LEDUC	INOLYA
GERARD	LEU	TER BESSIN
MARINE	LOLON	COMMUNAUTÉ DE COMMUNES VAL ÈS DUNES
GAËL	LOUESDON	EX FONDATEUR ET EX COORDINATEUR DE TERRE DE LIENS NORMANDIE
RENAUD	MARTEL	DDTM 14
JEAN-PHILIPPE	MESNIL	CDC DU PAYS DE FALAISE
MATHILDE	MUS	AURH
MARIE-PIERRE	NELLE	CAEN NORMANDIE DÉVELOPPEMENT
MICHEL	PATARD-LEGENDRE	MAIRIE IFS / CAEN LA MER
PHILIPPE	PESQUEREL	ELU RÉFÉRENT
YOHANN	PESQUEREL	PARTICIPANT TABLE RONDE

Prénom	Nom	Organisme
ANNE-MARIE	PIOLLET	TERRES DE LIENS NORMANDIE
ANAIS	PITEL	COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION LISIEUX NORMANDIE
SYLVAIN	POTIER	BAYEUX INTERCOM
LAURENT	POTIER	GRUPE POTIER SOTRIM
CYRIL	QUEFFEULOU	EPF NORMANDIE
EMMANUEL	RENARD	ELU RÉFÉRENT
AMINTHE	RENOUF	CONSEIL RÉGIONAL
PHILIPPE	RESSOUCHES	FONCIM
GHISLAINE	RIBALTA	MAIRIE D'HÉROUVILLE SAINT-CLAIR
ANNE-CLAIRE	SALAMAND	DDTM 14
PIERRE	SCHMIT	COMMUNE D'HERMANVILLE-SUR-MER
ERWAN	SENECA	CCI CAEN NORMANDIE
BERNARD	SOUL	MAIRIE DOMFRONT EN POIRAIE
FABIEN	TESSIER	CAUE 14
ROXANE	VANHÉE	DDTM 14
SOAZIG	VANNIER	AUCAME
CATHERINE	VOISIN-ANASTASIE	ISIGNY-OMAHA INTERCOM
STÉPHANE	WOLF	TER BESSIN

Supports de présentation de la 1^{ère} édition "Parlons Foncier !"






Rencontres de l'Observatoire foncier


« PARLONS FONCIER ! »

Comment aménager dans un contexte de ZAN ?

3 avril 2023

Introduction du 1^{er} Parlons Foncier !


Par **Patrice DUNY**
Directeur de l'Aucame






L'observatoire Foncier

Par **Ludivine COLLETTE**
Chargée d'études habitat & foncier




Le fonctionnement d'un observatoire AUCAME




Un Comité Partenarial de Suivi

- Se réunit régulièrement (+/- 2 fois par an)
- Composé des élus référents (portage politique) et des partenaires « foncier »

Lieu important d'échanges




Des publications régulières



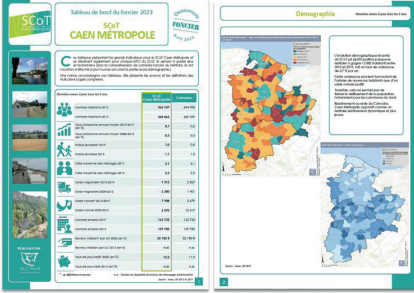
Un événement tous les 1-2 ans

Structures membres du CPS


- CCI
- Cdc Pays de Falaise
- Chambre d'agriculture
- Chambre des métiers et de l'artisanat
- CU Caen la mer
- DDIM / ANCT / DREAL
- EPFN
- Fédération des promoteurs immobiliers (FPI)
- Normandie Aménagement
- Pôle métropolitain Caen Normandie Métropole
- SAFER



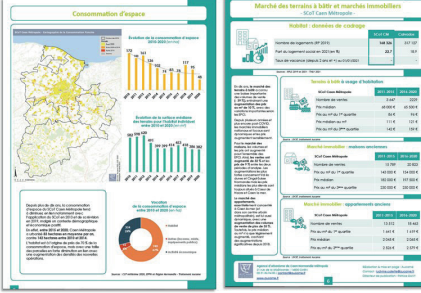
Les tableaux de bord - Foncier




Les dynamiques sociodémographiques



Les tableaux de bord - Foncier

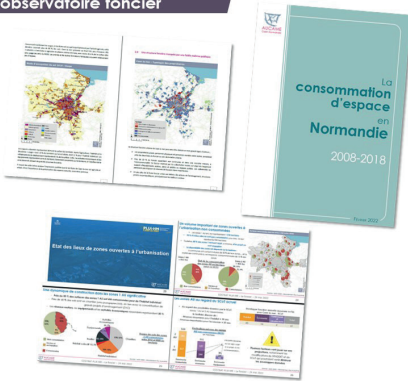


- La consommation d'espace
- Le marché des terrains à bâtir et les marchés immobiliers



Les études et productions hors observatoire foncier

- **Stratégie foncière Caen la mer :**
 - Note d'enjeux
 - Création d'une 1^{ère} couche SIG « gisement foncier théorique »
- **Contribution pour Caen-Métropole dans le cadre du SRADET :**
Atlas de « La consommation d'espace en Normandie »
- **Diagnostic du PLUi-HM de Caen la mer**
- **Travail DGALN / FNAU :** Zan, les outils de mesure : enjeux, limites et perspectives
- **Exploitation du MOS Caen-Métropole**



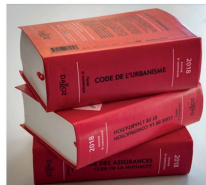
Avez-vous des actualités à partager ?



Une lutte contre « l'étalement urbain » inscrite depuis plus de 20 ans dans la loi

La prise de conscience de ces effets n'est pas nouvelle et la protection des sols par la lutte contre la consommation d'espace a été traduite dans le Code de l'urbanisme, entre autres, il y 20 ans. On mesure d'ores et déjà une diminution de la consommation d'espace, différenciée selon les territoires.

- 2000 : La loi SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain)
- 2009 : Les lois issues du Grenelle de l'environnement
- 2014 : La loi ALUR (Accès au Logement et Urbanisme Rénové)



La loi « Climat & Résilience » : un changement profond de paradigme

Zéro :
On dépasse la réduction pour aller vers le zéro

Nette :
Nouvelle logique compensatoire, pour tout espace nouvellement artificialisé, un espace doit être « désartificialisé »

Z

A

N

Artificialisation :
Désigne l'action d'altérer les fonctions du sol, qu'il soit agricole, naturel ou forestier mais aussi urbain

→ Justification de toute ouverture à l'urbanisation par l'impossibilité de faire autrement



La loi « Climat & Résilience » : un changement profond de paradigme

Dans tous les cas :

La loi impose un **changement dans la manière d'aménager** en privilégiant le « faire la ville sur la ville » avant même de s'étendre.

C'est un **changement de paradigme fort** par rapport aux manières de faire depuis des décennies.

Mais alors... Comment faire ?



Retours sur « Les ateliers du ZAN », une démarche prospective

Ludivine COLLETTE Thomas BOUREAU
Chargée d'études habitat & foncier Directeur des études



Des ateliers prospectifs

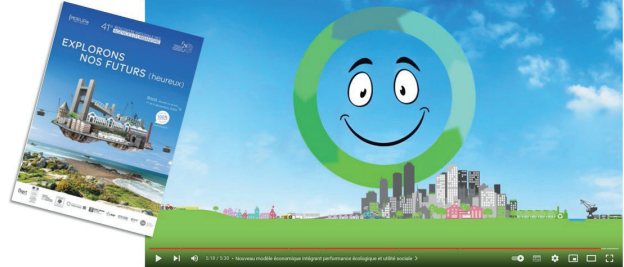
- Casting : 28 personnes d'horizons très divers afin de **multiplier les points de vue**
- Des modalités de participation favorisant l'émulation et le **libre échange** :
 - ✓ Des formats d'animation évolutifs
 - ✓ Écoute et bienveillance
 - ✓ Aucun propos nominatif



STRUCTURES
Agriculteur - Bessin
Agro-écologie
ANBDD Normandie
Architecte - Falaise
Cabinet de géomètres CAVOIT
Caen la mer
Caen la mer habitat
CAUE du Calvados
CENTURY 21
DDIM 14
FONCIA
Foncière de Normandie
FONCIIM
FPI / Polier-Sotrim
INOLYA
Jeunes Agriculteurs du Calvados
Le Pavillon
Normandie Aménagement
Notaire - le Hom
Région Normandie
SAFER de Normandie
SHEMA
SOLHA
Ter Bessin
Terres de liens Normandie
Territoires Pionniers
Vire Normandie
Zenobia - cabinet de paysagisme



Atelier 2 : La France en 2040 à l'aune du ZAN



Diffusion de la vidéo : « Nous avons mis fin à l'artificialisation des sols : on vous explique comment ! »



Atelier 3 : Mettre en œuvre le ZAN

Vote des chantiers jugés prioritaires par le groupe :

COMMENT RENDRE LA DENSITÉ HABITABLE ?



COMMENT MAÎTRISER ET MOBILISER LE FONCIER ?



COMMENT MUTUALISER LES ESPACES ET FAVORISER LA MIXITÉ FONCTIONNELLE ?



COMMENT RÉINVESTIR LES TERRITOIRES PEU ATTRACTIFS ET/OU EN PERTE DE VITESSE ?



Travail en groupe :

- Quels **freins** et **obstacles** pour mettre en œuvre le chantier ?
- Quelles **pistes d'actions** entreprendre pour les lever ?



Atelier 3 : Mettre en œuvre le ZAN

COMMENT RENDRE LA DENSITÉ HABITABLE ?

Les freins :

- L'acceptabilité sociale de la densité
- Des propositions architecturales souvent peu qualitatives, conformistes et manquant d'audace dans les projets
- Une faible place laissée à l'espace public, aux espaces communs ou partagés
- Des contraintes techniques et économiques, affectant les projets collectifs et l'habitabilité des logements



Les leviers

- Multiplier les exemples d'habitat collectif alternatif et d'habitat partagé
- Donner la possibilité de vivre ces expériences dans les parcours résidentiels
- Travailler la qualité des espaces pour donner envie
- Proposer des outils de gestion collective alternatifs à la pure copropriété (habitat participatif, coopérative d'habitat, OFS...)
- Rendre la fiscalité incitative pour ce type d'opérations



Atelier 3 : Mettre en œuvre le ZAN

COMMENT RÉINVESTIR LES TERRITOIRES PEU ATTRACTIFS ET/OU EN PERTE DE VITESSE ?



Les freins :

- Une concurrence entre les territoires, induite par les politiques publiques et les territoires eux-mêmes
- Des inégalités territoriales liées à la concentration et à la disparité des équipements, services, commerces, emplois...



Les leviers

- Mettre en œuvre une politique nationale d'aménagement du territoire à l'encontre de la politique de métropolisation
- Développer la notion d'aménagement « en archipel » pour une répartition plus équilibrée des services et des emplois
- Mettre en place des dispositifs financiers et réglementaires de péréquation entre territoires
- Faire évoluer la fiscalité pour favoriser le maintien ou l'installation de personnes et d'activités sur certains territoires (dispositifs pérennes de type ZFU)



Retours sur « Les ateliers du ZAN », une démarche prospective

Table-ronde avec

T. CADOR – Foncière de Normandie,

P. AUSSANT – SHEMA,

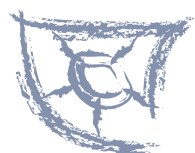
Y. PESQUEREL – Agriculteur et Maire de Balleroy-sur-Drôme

Par Thomas BOUREAU

Directeur des études



Directeur de publication : Patrice DUNY
Réalisation et mise en page : AUCAME 2023
Illustrations : AUCAME, sauf mention contraire
Contact : ludivine.collette@aucame.fr



AUCAME
Caen Normandie

Agence d'urbanisme de Caen Normandie Métropole

21 rue de la Miséricorde
14000 CAEN

contact@aucame.fr

www.aucame.fr