



LE MARCHÉ DE L'URBANISATION.

Ce marché correspond à des biens qui ont un usage ou une vocation agricole au moment de la vente et destinés à être urbanisés. Il s'agit donc de la phase amont de la production immobilière, les terrains n'étant ni équipés, ni viabilisés, ni divisés en lots. Ce marché recouvre des ventes de biens non bâtis, mais aussi de biens déjà bâtis, destinés à être construits davantage ou à accueillir un nouvel usage urbain.

TYPOLOGIE DES BIENS DESTINÉS À L'URBANISATION

L'analyse distingue :

■ *les terrains constructibles*, en théorie non viabilisés, acquis par les personnes physiques et les personnes morales, dont les promoteurs et les collectivités. Il s'agit de biens dont la notification de vente transmise par le notaire comprend la destination « terrain à bâtir » et/ou l'exemption « construction » au droit de préemption de la Safer. Ces biens ont vocation à être bâtis dans les trois ans (cinq ans avant le

17 mars 2012) après acquisition, par engagement de l'acquéreur ;

■ *les biens acquis en vue d'équipements collectifs industriels, artisanaux ou commerciaux*, soit par le secteur public, soit par le secteur privé ;

■ *les emprises d'infrastructures* (axes routiers et autoroutiers, lignes à grande vitesse, canaux) acquises par l'État, les collectivités ou des sociétés privées ;

■ *les carrières* : biens dont la nature de culture est classée en carrière et/ou dont la notification de vente transmise par le notaire comprend l'exemption au droit de préemption de la Safer « extraction de substances minérales ».

LES PRIX DES TERRAINS DESTINÉS À L'URBANISATION

Le prix de chaque type de biens destinés à l'urbanisation est une moyenne brute annuelle. L'échantillon inclut les biens non bâtis uniquement.



L'essentiel.

VOLUMES ET ACQUÉREURS

ENCORE PRÈS DE 20 000 ha DESTINÉS À L'URBANISATION.

DES SURFACES À UN NIVEAU PLANCHER DEPUIS 30 ANS

Le marché de l'urbanisation se contracte fortement en 2022. Le nombre de transactions baisse de 37,3 % à 25 540, la surface de 46 % à 18 100 ha et la valeur de 31,4 % pour un montant de 4,15 milliards d'euros.

Cette année est donc marquée de nouveau par une inflexion très prononcée du marché de l'urbanisation. En 2021, une vigoureuse reprise avait succédé au repli imputable à la crise sanitaire de 2020.

Les indicateurs de 2022, en très forte baisse, sont-ils liés à une conjoncture particulière ? Il serait tentant d'y déceler les premiers effets de la politique du ZAN (Zéro artificialisation nette), impulsée par la loi dite Climat et Résilience ^(a). L'objectif fixé est en effet une diminution de 50 % d'ici 2031 de la consommation foncière, sur la base de la consommation réalisée sur la période 2011-2021. D'autres éléments contextuels, tels que la remontée des taux d'intérêt ou le durcissement des conditions d'octroi des prêts pourraient également expliquer ce ralentissement brutal.

Dans une perspective structurelle, on observe depuis la crise de 2007 des oscillations beaucoup plus marquées du marché de l'urbanisation, tandis que la décennie précédente enregistrait plutôt une hausse régulière et quasi exponentielle de ce marché.

Il faut souligner que les surfaces destinées à l'artificialisation diminuent fortement et passent sous le seuil des 20 000 ha en 2022, un niveau plancher inédit en 30 ans. Les évolutions erratiques de la dernière décennie ne permettent toutefois pas de préjuger d'une diminution régulière des surfaces consommées pour atteindre les objectifs du ZAN.

(a) Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets.

Marché de l'urbanisation en 2022

		Évolution 2022/2021
Nombre de transactions	25 540	- 37,3 %
Surface	18 100 ha	- 46,0 %
Valeur	4 150 M€	- 31,4 %

Source : Groupe Safer.

CONTRACTION DES ACHATS PAR LES PARTICULIERS

L'analyse des volumes du marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs montre que la régression générale du nombre de transactions affecte aussi bien les particuliers (- 34,3 %) que les personnes morales privées (- 35,5 %).

Après une brève reprise des activités d'urbanisation des personnes publiques en 2021, celles-ci sont particulièrement concernées par le repli du marché en 2022. Elles voient ainsi réduire de moitié le nombre de leurs transactions et les surfaces correspondantes. De plus, l'érosion de leur part de marché se poursuit et s'accélère, passant de 20 % du nombre de transactions en 2019 à 18 % en 2020, puis 17 % en 2021 et enfin 14 % en 2022.

Les projets de construction des particuliers sont également en repli, plus sensiblement sur les emprises de moins de 1 ha (- 26,3 %).

À rebours de la tendance générale, on relève une augmentation très importante des projets liés aux infrastructures, en nombre (+ 37,6 %), en surface (+ 27,3 %) et surtout en valeur, qui est multipliée par 2,5 entre 2021 et 2022.

Quelle conjoncture ?

- En 2022, les dépôts de demandes d'autorisations du secteur résidentiel augmentent de 3,6 % pour 482 200 logements, soit 14 300 de plus qu'au cours de l'année précédente. Paradoxalement, les démarrages de travaux ont ralenti dans des proportions équivalentes : 376 200 logements ont été mis en chantier, soit 14 200 de moins qu'en 2021 (- 3,6 %).
- Pour les locaux non résidentiels, on recense environ 1,88 million de mètres carrés d'autorisations supplémentaires (+ 5 %). Les surfaces de locaux agricoles et artisanaux diminuent (- 13,6 % et - 8,7 %) alors que les entrepôts et locaux industriels s'étalent davantage (+ 8,9 % et + 13,8 %) (cf. Repères *Éléments-clés du marché de l'urbanisation*).

Source : Sit@del2 MEEM/CGDD/SOeS.



Marché de l'urbanisation par type d'acquéreurs en 2021 et 2022

Bâti et non-bâti confondus, hors carrières

	Nombre de transactions				Surface (ha)				Valeur (M€)			
	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché	2021	2022	Évolution 2022/2021	Part de marché
Personnes physiques	24 630	16 180	- 34,3 %	63 %	12 330	6 470	- 47,5 %	36 %	2 443	1 516	- 38,0 %	37 %
Personnes morales privées	8 620	5 560	- 35,5 %	22 %	12 810	7 740	- 39,5 %	43 %	3 221	2 315	- 28,1 %	56 %
Personnes publiques	7 170	3 500	- 51,1 %	14 %	8 400	3 800	- 54,7 %	21 %	328	286	- 12,7 %	7 %
Statut non déclaré	470	300	- 35,1 %	1 %	150	110	- 30,6 %	1 %	55	29	- 47,7 %	1 %
ENSEMBLE	40 890	25 540	- 37,5 %	100 %	33 690	18 120	- 46,2 %	100 %	6 047	4 146	- 31,4 %	100 %

Source : Groupe Safer.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2021 et 2022

Non-bâti

	Nombre de transactions			Surface (ha)			Valeur (M€)		
	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021
Carrières ou stockage de déchets	300	280	- 3,7 %	1 190	1 420	+ 19,1 %	25	33	+ 28,7 %
Constructible agriculteurs	620	530	- 14,7 %	320	380	+ 18,3 %	41	34	- 16,3 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	17 280	12 730	- 26,3 %	3 350	2 450	- 26,8 %	1 319	1 015	- 23,0 %
Constructible particuliers > 1 ha	510	440	- 14,3 %	1 050	920	- 12,3 %	51	37	- 26,5 %
Constructible personnes morales ≤ 1 ha	2 230	2 010	- 9,7 %	690	630	- 8,9 %	403	397	- 1,5 %
Constructible personnes morales > 1 ha	440	450	+ 2,3 %	1 260	1 200	- 5,1 %	446	317	- 29,0 %
Constructible profession inconnue	350	240	- 31,4 %	60	50	- 26,3 %	29	21	- 28,4 %
Équipements privés	5 330	2 460	- 53,8 %	6 470	2 740	- 57,6 %	736	718	- 2,5 %
Équipements publics	5 120	1 310	- 74,5 %	5 690	1 640	- 71,2 %	198	114	- 42,6 %
Infrastructures	1 470	2 030	+ 37,6 %	1 420	1 810	+ 27,3 %	27	68	+ 154,7 %
ENSEMBLE	33 660	22 490	- 33,2 %	21 520	13 240	- 38,5 %	3 274	2 753	- 15,9 %

Source : Groupe Safer.



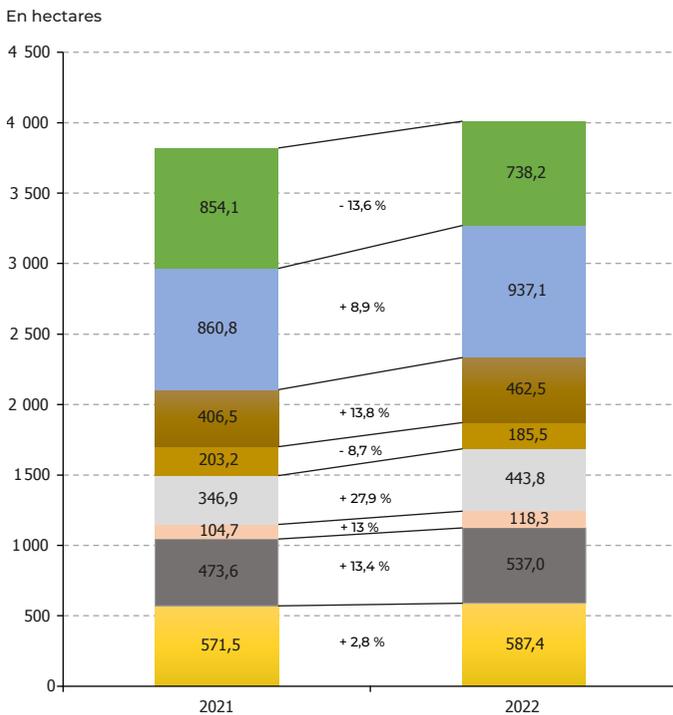
Éléments-clés du marché de l'urbanisation

Évolution du marché de l'urbanisation entre 1993 et 2022



Source : Groupe Safer.

Surfaces de constructions de locaux autorisées en 2021 et 2022

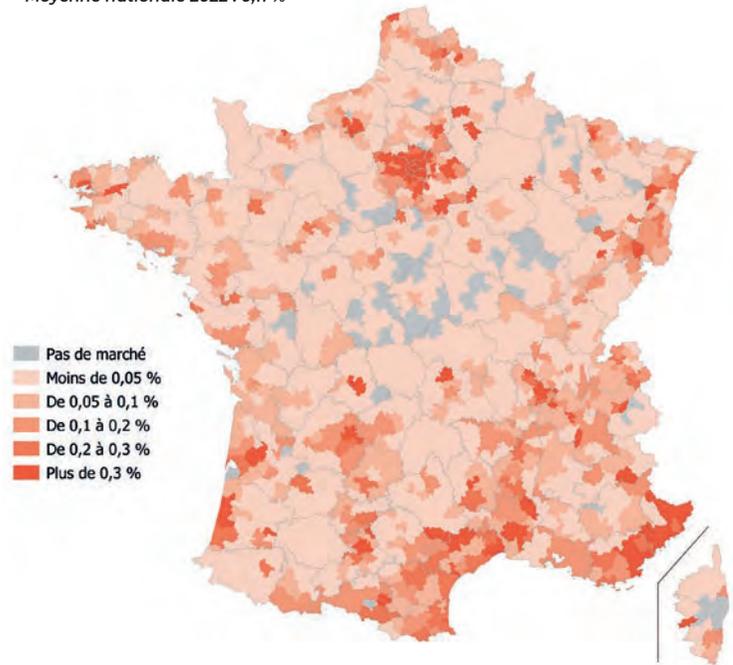


- Locaux de service public
- Bureaux
- Locaux d'hébergement hôtelier
- Locaux de commerce
- Locaux d'artisanat
- Locaux industriels
- Entrepôts
- Locaux agricoles

Source : Groupe Safer d'après Sit@del2 MEEM/CGDD/SOEs.

Surface du marché de l'urbanisation rapportée à la surface agricole par EPCI en 2022

Moyenne nationale 2022 : 0,11 %



Note : les surfaces agricoles comprennent les natures de cultures terres, prés, vignes et vergers.
Source : Groupe Safer et fichiers fonciers DGFiP.

La perte d'espaces agricoles au profit de l'urbanisation est un problème encore plus sensible pour les territoires dont les surfaces agricoles sont déjà très limitées. Ces territoires peuvent être identifiés en rapportant le marché de l'urbanisation à la surface agricole cadastrée.

En 2022, la pression urbaine continue à s'exercer fortement sur les littoraux méditerranéens provençaux et diffuse en retrait de la frange maritime, sur l'arrière-pays languedocien en particulier. Elle est encore soutenue autour de Paris et des métropoles.



PRIX

DES PRIX TOUJOURS À LA HAUSSE.

Marché de l'urbanisation par sous-marché en 2021 et 2022

Non-bâti

	Prix du lot (€)			Surface du lot (m ²)			Prix du m ² (€/m ²)		
	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021	2021	2022	Évolution 2022/2021
Carrières ou stockage de déchets	86 300	115 400	+ 33,6 %	40 400	49 900	+ 23,7 %	2,10	2,30	+ 8,0 %
Constructible agriculteurs	65 700	64 500	- 1,9 %	5 100	7 100	+ 38,6 %	12,80	9,00	- 29,2 %
Constructible particuliers ≤ 1 ha	76 300	79 700	+ 4,5 %	1 900	1 900	- 0,7 %	39,40	41,40	+ 5,2 %
Constructible particuliers > 1 ha	99 300	85 200	- 14,2 %	20 600	21 100	+ 2,3 %	4,80	4,00	- 16,1 %
Constructible personnes morales ≤ 1 ha	180 700	197 100	+ 9,1 %	3 100	3 100	+ 0,9 %	58,20	62,90	+ 8,1 %
Constructible personnes morales > 1 ha	1 007 400	699 300	- 30,6 %	28 500	26 500	- 7,2 %	35,30	26,40	- 25,2 %
Constructible profession inconnue	81 300	84 900	+ 4,5 %	1 800	2 000	+ 7,5 %	44,40	43,10	- 2,8 %
Équipements privés	138 000	291 500	+ 111,2 %	12 100	11 100	- 8,3 %	11,40	26,20	+ 130,3 %
Équipements publics	38 600	87 000	+ 125,3 %	11 100	12 600	+ 13,1 %	3,50	6,90	+ 99,2 %
Infrastructures	18 100	33 400	+ 85,0 %	9 600	8 900	- 7,5 %	1,90	3,70	+ 100,1 %
Autres	79 400	130 200	+ 64,0 %	7 400	8 600	+ 16,8 %	10,80	15,10	+ 40,4 %
ENSEMBLE	97 200	122 500	+ 26,0 %	6 400	5 900	- 7,5 %	15,20	20,70	+ 36,3 %

Source : Groupe Safer.

En 2022, la surface moyenne du lot, tous acquéreurs confondus, continue de baisser (- 7,5 %) et atteint 5 900 m², pour un montant moyen en forte hausse, qui est désormais de 122 500 euros (+ 26 %). Le prix moyen des terrains destinés à l'urbanisation est donc de 20,70 euros/m², soit une augmentation particulièrement importante par rapport à 2021 (+ 36,3 %). A titre de comparaison, le prix des terres et prés libres non bâtis est de 0,61 euros/m², soit un ratio de 33,8. Il n'est pas surprenant de constater sur la carte métropolitaine ci-contre que les prix des terrains les plus élevés se situent dans des territoires attractifs où la tension foncière est la plus importante : dans les zones littorales, en région parisienne et plus généralement dans les aires d'attraction urbaines, ainsi qu'à proximité des régions frontalières économiquement dynamiques (Suisse, Allemagne).

DEUXIÈME ANNÉE DE HAUSSE SOUTENUE POUR LES PARTICULIERS

La surface des terrains constructibles non bâtis de moins de 1 ha acquis par des particuliers est de 1 900 m². Elle est stable depuis quatre années consécutives. En 2022, le prix moyen continue d'augmenter de 2 euros au mètre carré, soit 41,40 euros/m², en hausse de 5,2 % par rapport à 2021 (+ 11,3 % par rapport à 2020). Le marché des terrains constructibles non bâtis de plus de 1 ha acquis par des particuliers connaît quant à lui une baisse du prix moyen à 4 euros/m² (- 16,1 % par rapport à 2021) pour une surface du lot moyen en légère hausse à 21 100 m² (+ 2,3 %). L'enquête annuelle sur le prix des terrains à bâtir^(a) indique que le prix moyen du mètre carré de terrain à bâtir s'élève à 90 euros en 2021.



L'essentiel.

Ce prix moyen varie selon les régions de 47 euros/m² en Bourgogne-Franche-Comté à 233 euros/m² en Ile-de-France. Ce niveau de prix est cohérent avec ceux établis à partir des ventes notifiées aux Safer, qui concernent des terrains se situant plutôt à la phase amont de la production immobilière.

Le prix moyen du lot des terrains non bâtis de plus de 1 ha acquis par les personnes morales privées avait considérablement augmenté en 2021 (+ 48,8 %) dépassant le million d'euros. En 2022, on constate de nouveau un renversement de la tendance, avec un prix de lot moyen se situant désormais aux alentours de 700 000 euros, en nette baisse (- 30,6 %). La surface moyenne des lots baissant moins fortement (- 7,2 %), les prix du mètre carré diminuent de 25,2 % pour s'établir à 26,40 euros.

Le prix des lots des terrains constructibles des agriculteurs diminue (- 1,9 %) alors que leur surface augmente significativement (+ 38,6 %), le prix du mètre carré s'établit à 9 euros.

LES PRIX DES TERRAINS MULTIPLIÉS PAR DEUX POUR LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET LES INFRASTRUCTURES

Le prix moyen des terrains à destination des équipements privés est de 26,20 euros/m², soit 130,3 % de plus qu'en 2021. Leur surface baisse de 8,3 % alors que le prix moyen du lot double et s'établit à 291 500 euros. Parallèlement, le prix moyen au mètre carré des terrains non bâtis destinés à la construction d'équipements publics est lui aussi doublé (+ 99,2 %, à 6,90 euros/m²) alors que la surface du lot continue de progresser (+ 13,1 %) à 12 600 m².

En ce qui concerne le marché des terrains non bâtis destinés aux infrastructures, la surface moyenne est de 8 900 m² et continue de diminuer (- 7,5 %). Inversement, le prix du mètre carré s'envole (3,70 euros/m² contre 1,90 en 2021), soit une augmentation de 100,1 %.

(a) Enquête EPTB réalisée par le Service de la donnée et des études statistiques du Ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires (janvier 2023).

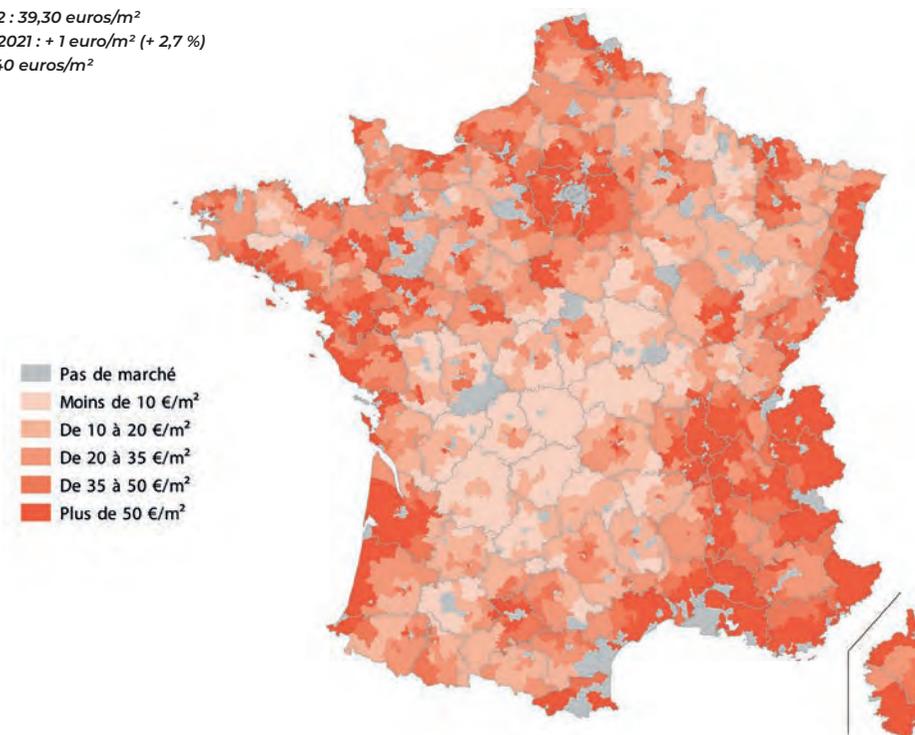
L'atlas.

Prix des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers par canton en 2020-2022 (moyenne triennale)

Moyenne nationale 2020-2022 : 39,30 euros/m²

Évolution par rapport à 2019-2021 : + 1 euro/m² (+ 2,7 %)

Moyenne nationale 2022 : 41,40 euros/m²



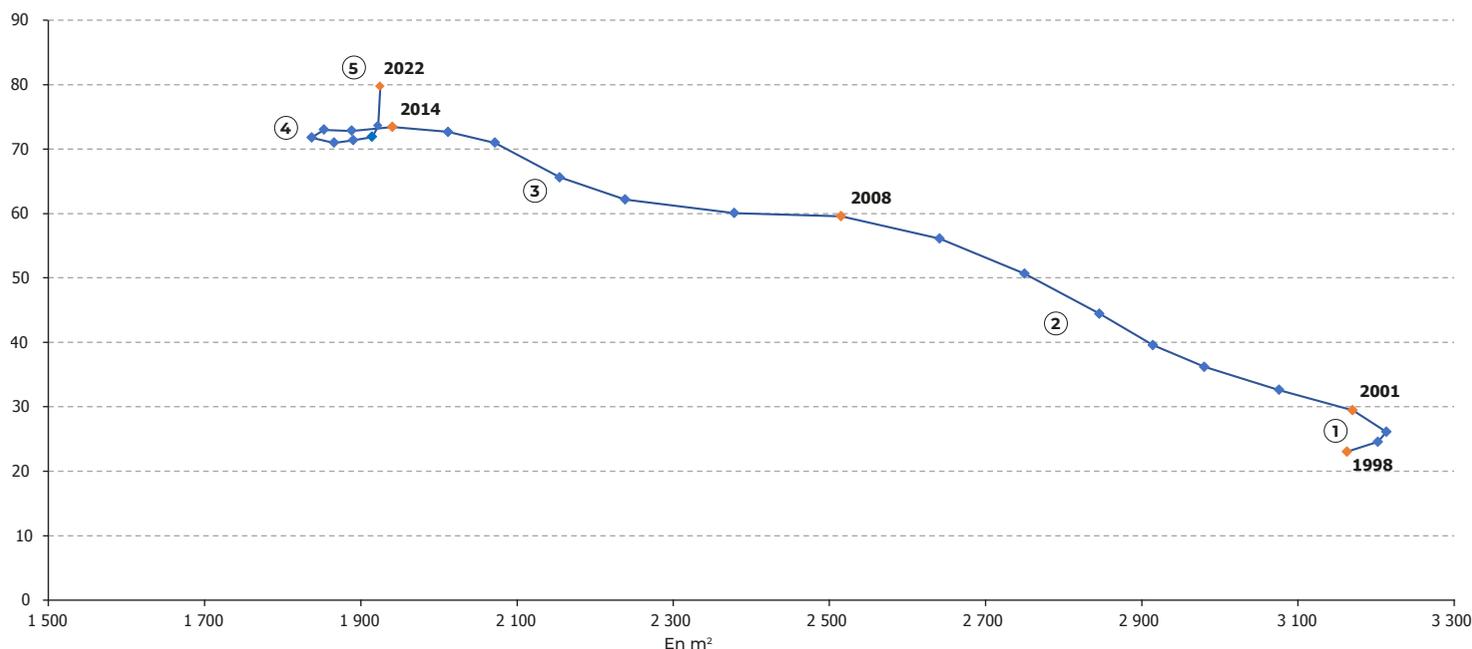
Source : Groupe Safer.



La surface des lots acquis par les particuliers stable depuis 2014, autour de 1 900 m²

Évolution conjointe du prix et de la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers entre 1996-1998 et 2020-2022 (moyennes triennales)

En milliers d'euros



Note : les années indiquées dans le graphique correspondent à la dernière année de la période triennale.
Source : Groupe Safer.

Depuis le point le plus bas de 1998 ^(a), le prix moyen au mètre carré des terrains constructibles a plus que triplé alors que leur surface moyenne a baissé de 41 %, passant de 3 200 m² en 2015 à environ 1 900 m² depuis 2019.

Si on décompose le prix final du bien construit, le prix du terrain nu est la composante qui varie le plus en fonction de la demande.

En comparaison, les coûts de viabilisation et de construction ont augmenté beaucoup moins rapidement. Les acheteurs raisonnent souvent plus sur le prix du lot que sur celui au mètre carré.

Les évolutions du prix du lot, du prix au mètre carré et de la taille du lot sont fortement liées. De 1998 à 2021, quatre grandes périodes se distinguent : entre 1998 et 2001, à surface constante, le prix au mètre carré augmente ① ; de 2001 à 2008, le prix au mètre carré augmente quand la surface moyenne du lot diminue régulièrement et nettement d'année en année ② ; entre 2008 et 2014, la surface du lot continue de diminuer quand les prix freinent leur progression ③.

De plus en plus de communes ou d'intercommunalités ont la volonté de diminuer la consommation d'espace en donnant des permis de construire sur des lots plus petits, ce qui favorise la hausse du prix ramenée au mètre carré. Par ailleurs, pour des raisons financières, une partie des acquéreurs n'a d'autre choix que d'accepter un lot plus petit pour accéder à la propriété.

Depuis 2014, la surface des terrains constructibles de moins de 1 ha acquis par des particuliers semble atteindre un plancher (autour de 1 900 m²) et les prix varient faiblement ④.

L'année 2022 est marquée par une brusque hausse du prix ⑤. La surface du lot est quant à elle stable. Elle reste dépendante de la taille minimale permettant de rendre un terrain constructible : elle ne peut descendre en dessous d'un certain seuil, variable selon les communes et leurs documents d'urbanisme.

(a) Moyenne triennale calculée sur l'année citée et les deux années précédentes.



« CHOISIR POUR NE PAS SUBIR ».

Changement climatique, amplification des risques naturels, mutations du commerce, enjeux de réindustrialisation et de souveraineté alimentaire, évolution démographique avec notamment le vieillissement de la population, lutte contre l'artificialisation des sols et les émissions de gaz à effet de serre, la France vit aujourd'hui une véritable révolution dans l'aménagement de son territoire.

Pour permettre aux élus de définir de nouveaux projets stratégiques d'aménagement et de développement des territoires, la Fédération des SCoT^(a) invite les territoires à « choisir pour ne pas subir ».

Définitions des besoins, de la création de valeurs, conditions d'une densité appropriée par les habitants, rôle des espaces non bâtis comme épicerie des transitions ou encore enjeux de qualité des aménagements et du dialogue local, autant de pistes de travail qui peuvent permettre aux territoires de faire face aux changements de trajectoires à amorcer et prévoir des stratégies territoriales compatibles avec la disponibilité des ressources foncières et en eau notamment. D'autant que les enjeux de souveraineté alimentaire et énergétique, mais aussi de préservation paysagère, d'attractivité rurale ou de production de matériaux d'écoconstruction, entre autres, reposent sur un secteur professionnel particulier : l'agriculture ! La nécessaire sobriété de consommation foncière – dans laquelle s'inscrit la trajectoire vers l'objectif ZAN (Zéro artificialisation nette) prévu par la loi Climat et Résilience – est la condition pour qu'elle soit durablement en mesure de remplir ces missions et répondre à ces attentes nationales et locales.

DES SCOT DÉJÀ ENGAGÉS SUR UNE TRAJECTOIRE DE SOBRIÉTÉ

Une part de plus en plus significative de territoires s'engage dans des stratégies de transition, poussés par un portage politique local et par des textes législatifs de plus en plus ambitieux dans le domaine, qu'illustrent parfaitement l'ordonnance de modernisation des SCoT avec le pilier obligatoire sur la transition écologique, énergétique et l'adaptation au changement climatique, ou encore la loi Climat et Résilience qui accentue l'ambition sur les questions foncières au travers de l'objectif ZAN.

Le SCoT est un bon outil pour exprimer la stratégie de transition des territoires, pour territorialiser et faire atterrir les stratégies régionales des SRADDET^(b). Les territoires, d'après les données du Cerema, ont déjà diminué la consommation foncière de 30 % ces dix dernières années. Plus récemment, le bloc local (communes,

intercommunalités, établissements publics compétents en matière de SCoT) s'est mis en mouvement pour discuter des conséquences et des attendus de la loi Climat et Résilience à travers les Conférences des SCoT. Il faut le souligner, car il est assez exceptionnel que ce nouveau dispositif ait permis de mettre le sujet de la trajectoire ZAN à l'agenda politique aussi rapidement et qu'il ait permis de mobiliser autant d'élus locaux.

Les travaux des Conférences des SCoT ont ainsi permis d'engager un débat sur la territorialisation de la trajectoire ZAN, c'est-à-dire les critères de son affectation géographique. De manière unanime, les élus ont souhaité ne pas s'enfermer dans une approche chiffrée de l'objectif ZAN. Ils ont priorisé une approche qualitative de l'objectif en identifiant notamment les critères collectifs à retenir pour cette territorialisation, à soumettre à chacune des Régions, en fonction des spécificités locales. Bien entendu, ils ont tout de même fait des états des lieux des consommations passées et parfois même des scénarios prospectifs.

DES FREINS À LA MISE EN ŒUVRE DE L'OBJECTIF ZAN

Certaines problématiques reviennent fréquemment, comme la question de la fiabilité et l'exhaustivité des données d'observation de l'artificialisation des sols, quel que soit le motif de consommation du foncier. Les travaux engagés par les Conférences des SCoT ont montré que nous n'avons pas la vision rétrospective complète, notamment pour le foncier utilisé ces dix dernières années pour les grands projets, la transition énergétique ou encore le bâti agricole. Or la loi n'écarte aucun motif de consommation de foncier pour les dix prochaines années. Il faudrait donc que les enveloppes foncières de ces dix dernières années soient complètes avant de les diviser par deux (ou plus) d'ici 2031.

Dans une vision plus prospective, la place des « grands projets » pose également problème, à la fois sur les critères à retenir pour les qualifier, mais surtout sur leur poids foncier et les conséquences pour le bloc local. Le sujet est par exemple criant dans les Hauts-de-France où les projets du Canal Seine-Nord Europe, les parkings Brexit et l'OIN^(c) du Grand Port Maritime de Dunkerque représentent près de 35 % de l'enveloppe de foncier restant à urbaniser dont disposent les collectivités pour atteindre le ZAN à horizon 2050. Cette problématique des grands projets doit inviter l'État et les Régions, en discussion avec les élus locaux, à prioriser et optimiser foncièrement les projets à venir... et à renoncer aussi à certains projets.



D'autres sujets sensibles restent également d'actualité, comme le décret relatif à la nomenclature de l'artificialisation des sols, qui risque de compliquer significativement la manière dont nous réalisons les documents d'urbanisme (SCoT, PLU-PLUi et cartes communales). Certaines évolutions vont certes dans le bon sens mais méritent d'être considérablement amplifiées : le Fonds vert ^(d), notamment le fonds friche, la fiscalité et le financement de la massification du renouvellement urbain, le développement d'une filière artisanale à la hauteur des enjeux. Il reste aussi une attente importante sur l'accompagnement en ingénierie à l'intérieur des collectivités pour accompagner le changement de modèle vers la sobriété foncière et le ZAN.

VERS DE NOUVEAUX MODÈLES D'AMÉNAGEMENT

La trajectoire de diminution drastique du foncier urbanisable disponible invite les acteurs de l'aménagement à engager des actions immédiatement et à définir un cadre de réflexion sur les nouveaux modèles d'aménagement du territoire.

Cela commence par une nouvelle approche des besoins des territoires, y compris ceux de la nature, en élargissant le prisme, mais aussi en inversant le regard des acteurs de l'aménagement sur les espaces naturels, agricoles et forestiers vus jusqu'ici uniquement sous l'angle de la stricte protection, de leur sanctuarisation et qui doivent être appréhendés comme des espaces de projet, alimentaire ou encore de reconquête de la biodiversité.

Il est nécessaire de passer d'une vision patrimoniale de la nature à une dimension écosystémique. D'autant que ces espaces non bâtis peuvent renforcer la résilience des territoires et lutter contre les effets du changement climatique, comme les inondations, en favorisant les sols éponges.

La question de la densité urbaine est également importante, puisque le levier du renouvellement urbain devient la modalité prioritaire pour l'urbanisation. La densification devra se penser en fonction de ce qu'elle peut apporter à la population en termes de contreparties : accès à un espace extérieur, jardins partagés, commerces ou services. Le dialogue avec les habitants sur cette question sera primordial : il passe par la proposition de scénarios pré-opérationnels, la réalisation d'ateliers dédiés à la programmation des rez-de-chaussée, les échanges avec les opérateurs privés sur le modèle économique d'une densité de qualité et sur une approche multi-sites pour équilibrer les opérations.

L'objectif ZAN obligera aussi à sortir progressivement de l'urbanisme dit « de zone dédiée », en particulier en ce qui concerne les zones d'activités. Il sera donc nécessaire de travailler sur leur optimisation, notamment en arrêtant d'y mettre des activités qui n'ont pas à y être – le tertiaire, en mutualisant les parkings, les aires de stockage, voire même des bâtiments des entreprises, à tout le moins créer des bâtiments mitoyens.

En bref, les récentes actualités, notamment le stress hydrique, le déclin très rapide et sans précédent de la biodiversité – rappelons qu'en trente ans, les populations d'insectes ont chuté de près de 80 % en Europe – ou encore l'accroissement des risques naturels imposent aux territoires d'agir, d'innover et d'apprendre à urbaniser différemment.

Si ces changements vont s'inscrire sur 30 ans, ces trajectoires doivent être engagées dès maintenant, avec tous les acteurs publics et privés, mais aussi avec les habitants dont les modes de vie vont être bouleversés par les mutations à venir.

(a) SCoT : schéma de cohérence territoriale.

(b) SRADDET : schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires.

(c) OIN : opération d'intérêt national.

(d) Annoncé par la Première ministre en août 2022, le fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires, aussi appelé Fonds vert, est doté de 2 milliards d'euros afin d'aider, dès 2023, les collectivités territoriales et leurs partenaires à accélérer leur transition écologique.

Texte rédigé par Stella Gass

