

27 JANVIER 2022

Actualités dans le champ de l'aménagement et du foncier

Raphaële d'Armancourt – Responsable du
Pôle politiques territoriales et urbaines, USH



Sommaire

- 1. Volet lutte contre l'artificialisation des sols de la loi Climat et Résilience**
- 2. Rapport Rebsamen (extraits)**
- 3. Rapport Girometti/Leclerc sur la qualité d'usage du logement**
- 4. Fonds friches**



Loi Climat et Résilience Rapports divers

La loi dite « Climat et résilience » du 22 août 2021

Publiée au JO le 24 août 2021

Une loi qui traduit les dispositions de nature législative recommandées par la **Convention citoyenne pour le climat**

[Le texte de loi sur Légifrance](#)

Titre Ier : Consommer

Titre II : Produire et travailler

Titre III : Se déplacer

Titre IV : **Se loger**

Chapitre III : Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme

Titre V : Se nourrir

Titre VI : Renforcer la protection judiciaire de l'environnement

Titre VII : Dispositions relatives à l'évaluation climatique et environnementale

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Vers un changement de paradigme pour le développement des territoires

Des constats sévères en matière d'artificialisation des sols :

- 6,5% du territoire français est artificialisé, ce qui ramené à la population est bien supérieur à nos voisins européens (Allemagne, Espagne ou Royaume Uni)
- 20 000 à 30 000 ha de terres agricoles ou naturelles sont grignotées chaque année, soit un **rythme d'artificialisation 2 fois supérieur à la croissance de la population**
- **Le logement pèse 50%** de ce rythme d'artificialisation
- **Tous les territoires sont concernés**, y compris ceux où la population décroît

Dans une société de plus en plus consciente des enjeux liés au changement climatique et du constat d'un effondrement de la biodiversité que certains chercheurs qualifient de 6ème extinction massive, l'objectif de **Zéro Artificialisation Nette** s'est invité au programme des politiques publiques

Apparu comme une mesure du **Plan biodiversité en 2018**, le ZAN a fait l'objet de GT lancés conjointement par les ministères de l'agriculture, de la transition écologique et du logement en 2019 avec les professionnels de l'acte de construire, puis a été repris dans les propositions de la Convention Citoyenne pour le climat

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Vers un changement de paradigme pour le développement des territoires

La loi « Climat et résilience » consacre dans son titre IV Se loger un chapitre III intitulé « **Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme** » (articles 191 à 226)

Les principales mesures de ce chapitre III :

- **2050 : objectif fixé d'absence de toute artificialisation nette des sols** sur l'ensemble du territoire national (art. 191)
- Pour y parvenir, un rythme d'artificialisation des sols fixé par tranches de 10 années, qui tient compte des efforts déjà consentis par les territoires en matière de sobriété foncière
- Pour la 1^{ère} période décennale à compter de 2021, en l'absence d'outils de mesure de l'artificialisation des sols, **un rythme de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) qui devra être inférieur à la moitié** de la consommation observée sur les 10 années passées

(...)

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Vers un changement de paradigme pour le développement des territoires

Les principales mesures de ce chapitre III (suite) :

- **Définition de la notion d'artificialisation**, en référence à l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol (biologique, hydrique, climatique, et potentiel agronomique). Les surfaces de pleine terre ne sont pas considérées comme artificialisées.
 - **Définition de la notion de renaturation**, ou désartificialisation, qui consiste en des actions ou des opérations de restauration ou d'amélioration de la fonctionnalité d'un sol, ayant pour effet de transformer un sol artificialisé en un sol non artificialisé.
 - Au sein des documents de planification et d'urbanisme, est considérée comme artificialisée une surface dont **les sols sont imperméabilisés** soit en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, ou constitués de matériaux composites. Est considérée comme **non artificialisée** une surface soit naturelle, nue ou couverte d'eau, soit végétalisée, constituant un habitat naturel ou utilisées à usage de cultures.
- Un **décret en Conseil d'État** (*publication prévue en mai 2022*) fixera une nomenclature des sols artificialisés en fonction de leur occupation et de leur usage, ainsi que l'échelle à laquelle l'artificialisation des sols doit être appréciée dans les documents de planification et d'urbanisme.

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Vers un changement de paradigme pour le développement des territoires

- **Déclinaison de l'objectif ZAN à l'ensemble des documents d'urbanisme** (SRADDET, SCOT, PLU, carte communale), en fixant une trajectoire à atteindre, par tranche de dix années, pour réduire le rythme de l'artificialisation. La réduction du rythme de l'artificialisation est calculée par rapport à la consommation d'espace observée sur les dix années précédentes et tenant compte de la vacance de locaux et des zones déjà artificialisées disponibles pour y conduire des projets.
- L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs (SCOT et PLU) est subordonnée à :
 - **L'existence de besoins liés aux évolutions démographiques ou économiques**, avec une déclinaison selon les différentes polarités urbaines et rurales du territoire ;
 - La justification, au moyen d'une **étude du potentiel foncier mobilisable** (SCOT) ou de **densification des zones déjà urbanisées** (PLU), de l'impossibilité de répondre aux besoins dans les espaces déjà urbanisés en mobilisant notamment les locaux vacants et les friches.

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Vers un changement de paradigme pour le développement des territoires

- **Mise en place d'observatoires de l'habitat et du foncier** dans les 3 ans qui suivent l'approbation d'un programme local de l'habitat (art. 205) :
 - Il vise à analyser la conjoncture des marchés fonciers et immobilier, ainsi que l'offre foncière disponible. Il s'appuie sur un recensement des friches constructibles, des locaux vacants, des secteurs où la densité est inférieure à celle autorisée par les documents d'urbanisme, du potentiel de surélévation de certains secteurs à enjeux, et des surfaces non imperméabilisées, éco-aménageables ou non bâties nécessaires au maintien de continuités écologiques.
 - Ces observatoires rendent compte annuellement du nombre de logements construits sur les espaces déjà urbanisés et les zones ouvertes à l'urbanisation, et une comparaison est établie avec les objectifs annualisés du programme local de l'habitat.

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Des mesures en faveur de la densification des zones urbanisées

- **Extension aux ORT et GOU** des possibilité pour les constructions de **déroger aux règles du PLU** (à l'instar des dérogations applicables en zone tendue) en matière de gabarit, créations d'aires de stationnement, SMS hors communes carencées SRU, et de bénéficier d'un **bonus de constructibilité** en cas de création d'espaces extérieurs en continuité des habitations
- Toute opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit également faire l'objet d'une **étude sur l'optimisation de la densité des constructions** dans la zone concernée
- Possibilité offerte d'intégrer une **densité minimale dans les ZAC**, ainsi que les grandes opérations d'urbanisme (GOU) prévues dans le texte initial
- Lors de la conception d'un bâtiment ou avant sa démolition, le maître d'ouvrage devra réaliser une **étude de potentiel de changement de destination et d'évolution du bâtiment** – adossée au diagnostic déchets dans les cas de démolition (art. 224)
- Principe général **d'interdiction de création de nouvelles surfaces commerciales**. Par dérogation, la CDAC pourra autoriser un projet d'une surface de vente inférieure à 10.000 m², si justifié au regard des besoins du territoire, et son insertion dans une ORT ou dans un QPV

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Des mesures en faveur de la reconversion de friches

- **Définition de friche** dans le code de l'urbanisme : tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.
- La possibilité de déroger aux règles d'urbanisme (gabarit, stationnement), lorsque les constructions ou travaux visent à **permettre le réemploi d'une friche**.
- L'expérimentation pendant 3 ans d'un « **certificat de projet** » **pour la reconversion d'une friche** qui permet de stabiliser pendant 18 mois les régimes, décisions et procédures applicables au projet, y compris les obligations de participation du public, et les conditions de recevabilité et de régularité du dossier.

Des mesures en faveur de la végétalisation des zones urbanisées

- Possibilité d'autorisations d'occupation temporaire du domaine public communal à titre gratuit pour des projets de développement de la nature en ville et qui prévoient d'installer et entretenir des dispositifs de végétalisation.

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Décrets en cours de consultation

Point d'étape sur 3 décrets en cours de consultation :

- Relatif au rapport de suivi de l'artificialisation des sols → communes et EPCI compétents en matière d'urbanisme
- Relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols du SRADDET → Région
- Relatif à la **nomenclature de l'artificialisation des sols** [pour la fixation et le suivi des objectifs dans les documents de planification et d'urbanisme]
 - Seuil de prise en compte de 50 m² pour les surfaces imperméabilisées en raison du bâti
 - Seuil de prise en compte de 2500 m² pour les autres surfaces artificialisées ou non artificialisées

→ Un objectif assumé par l'administration de **favoriser la densification au sein de la zone construite, mais un questionnement sur la prise en compte des projets de nature en ville**

Le volet artificialisation des sols de la loi dite « Climat et résilience »

Un impact fort pour la production Hlm, tous territoires confondus

- Une probable **tension accrue sur l'accès à un foncier urbanisable** qui laisse entrevoir un effet à la hausse sur les valeurs foncières
- Une orientation de la production axée sur le **recyclage urbain** davantage que les produits en extension urbaine, qui interroge quant à son potentiel de commercialisation en zones détendues
- Une **période d'incertitude pour les élus locaux** qui peuvent être « dubitatifs » quant à leur contribution à l'effort de sobriété foncière, un besoin de coordination/dialogue entre les différents échelons territoriaux afin d'atteindre une répartition équilibrée de l'effort à consentir
- Un besoin d'**appui en ingénierie** des collectivités pour définir une stratégie de territoire permettant de concilier développement urbain et sobriété foncière
- Un **risque de diminution des autorisations d'urbanisme** par crainte de ne compromettre un potentiel d'artificialisation ultérieur sur la période décennale qui s'ouvre
- Des outils à construire et des méthodes à développer pour œuvrer à la **renaturation**



Rapport Rebsamen

Commission pour la relance durable de la construction de logements, dite « Rebsamen »

Mission confiée par le PM à François Rebsamen pour une relance durable de la production de logements

- Constat d'une forte baisse de la construction de logts neufs, en particulier dans les zones tendues. Nécessité de créer les conditions pour accélérer et augmenter la délivrance des autorisations
- 32 membres de la Commission, dont l'Ush
- Publication d'un rapport en 2 tomes :
 - [Tome 1 – Diagnostic et mesures phares](#)
 - [Tome 2 – Approfondissement du contrat local et autres mesures nationales](#)
- Quelques mesures phares pour les OLS :
 - Compenser intégralement l'exonération de TFPB pour le logement social et LLI
→ annonce de Jean Castex au Congrès de Bordeaux d'une compensation intégrale par l'Etat sur 10 ans pour les logements agréés de 2021 à 2026
 - Réorientation de l'aide à la relance à la construction durable (cf. diapo suivante)
 - Améliorer la transparence du foncier public mobilisable notamment a l'appui d'une liste actualisée en temps réel des fonciers de l'Etat (y compris ceux à l'étude)
 - Lutter contre la rétention foncière à travers une réforme fiscale (régime d'imposition des PV, poids des DMTO)

Aide à la relance de la construction durable

Vers une contractualisation des territoires

- Une mesure mise en place dans le cadre du plan de relance pour encourager la production de logements sur l'ensemble du territoire national
- 142 millions d'€ versés automatiquement à 1288 communes
- Une seconde édition du dispositif en 2022 qui est amendé pour tenir compte des conclusions de la Mission « Rebsamen » :
 - Limité aux zones tendues
 - Contractualisation entre l'Etat local et les territoires sur un objectif de production de logements à formaliser avant le 31 mars 2022 → « **contrat local pour la relance du logement** »
 - Enveloppe de 175 M€



Rapport Laurent Girometti et François Leclerc

Recommandations pour un référentiel de qualité d'usage du logement

Mission confiée par la Ministre E. Wargon à Laurent Girometti et François Leclerc

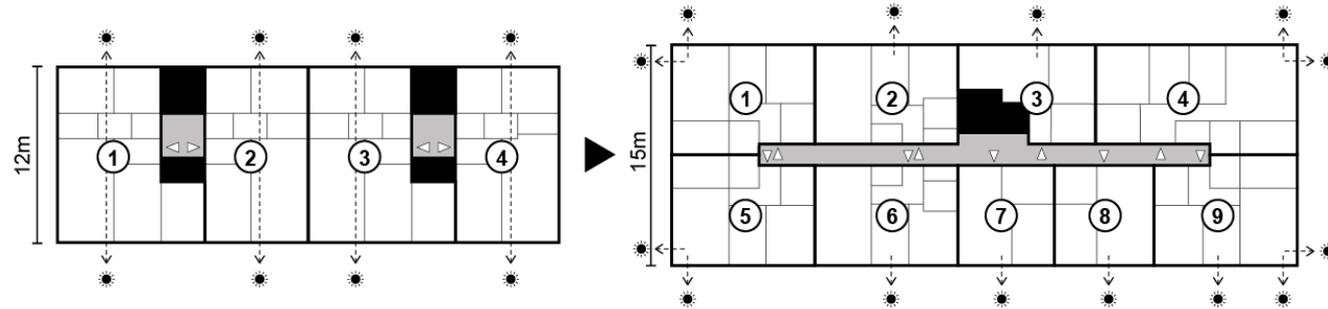
Les enjeux et constats

- Enjeu de l'acceptabilité et de renouer avec l'envie de construire
- Une mission focalisée sur l'habitat collectif
- Tendance à la dégradation des surfaces habitables, des typologies et orientations, essentiellement pour des raisons systémiques d'ordre financier
- La qualité d'usage du logement est devenu un impensé de la dernière décennie
- Conception du logement en contexte urbain qui tend à considérer qu'il n'est qu'un lieu de passage et que la pratique de l'espace pouvait être externalisée → mise à mal par le confinement

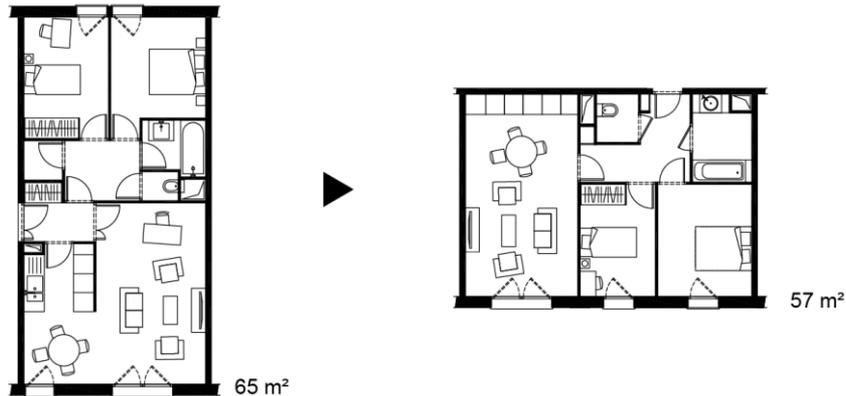
Méthodologie

- 90 entretiens menés auprès de profils variés, 50 chartes locales étudiées, benchmark européen, enquêtes et sources documentaires (IDHEAL, INED, INSEE, Qualitel...)

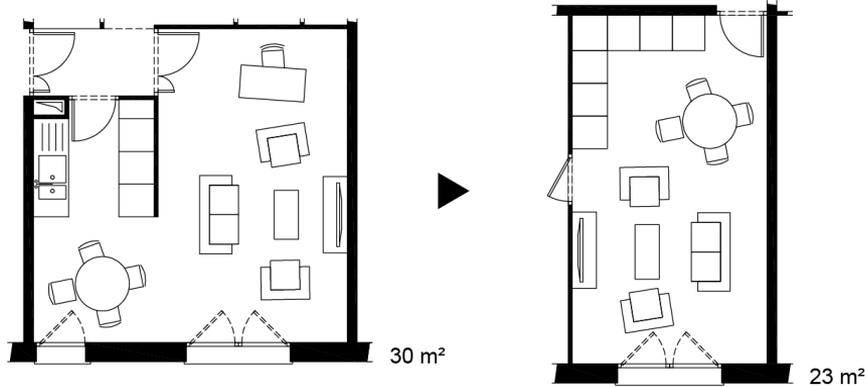
Du palier au couloir



De l'appartement traversant au mono-orienté



De l'entrée+séjour+cuisine à la pièce unique



La chambre de 9m²

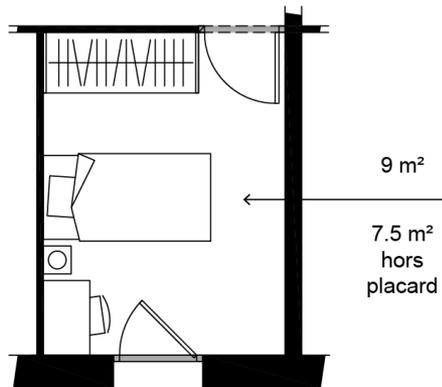




TABLEAU DES SURFACES HABITABLES		
N° LOT	TYPE	NIVEAU
C203	T3	R+1
Séjour/Cuisine		20,59
Chambre 1		13,60
Chambre 2		9,82
SdB		5,40
Dgt		2,53
WC		2,26
TOTAL SURFACE HABITABLE		54,20 m²
Balcon		3,28
TOTAL SURFACES ANNEXES		3,28 m²



Recommandations pour un référentiel de qualité d'usage du logement

Mission confiée par la Ministre E. Wargon à Laurent Girometti et François Leclerc

Les préconisations

- Volume
 - Surface minimale par type de logement (notamment T3 de 62 m² mini)
 - Surfaces par pièces à vivre (chambre de 10,5 m² mini, couple séjour+cuisine selon typologies)
 - HSP de 2,7 m pour permettre un rafraîchissement nocturne
 - Rangements (% des surfaces, favoriser rangements annexes – caves, celliers...)
- Luminosité et rapport à l'extérieur
 - Double orientation (à partir du T3), autant que possible logement traversant
 - Prolongations extérieures (balcon, terrasse, accès à un espace commun...)
- Mutabilité / modularité
 - Cuisine cloisonnable

Recommandations pour un référentiel de qualité d'usage du logement

Les leviers de mise en œuvre

- Signal national
 - Surfaces par typologie inclus dans le dispositif Pinel : utilisation parmi les critères permettant de maintenir le taux maximum du Pinel en 2023 - 2024; au-delà, possibilité d'une conditionnalité en cas de maintien du dispositif
- Politiques locales de qualité des logements
 - Du bon usage des chartes locales, pouvant s'appuyer sur le référentiel
 - Intérêt de la mise en réseau et du partage d'information
- Autres leviers
 - Sensibilisation, « empowerment » des utilisateurs
 - Inclusion dans la politique d'acquisition d'institutionnels
 - Implication des maîtres d'ouvrage via les labels
- Incidences économiques et leviers relatifs aux montages financiers



Fonds Friches

Le fonds friches

1^{ère} enveloppe 300 M€ annoncée dans **France Relance** :

- **40 M€** opérés par l'ADEME reconversion des friches polluées issues d'anciens sites industriels ICPE ou sites miniers
 - **1M €** consacré au développement d'outils de connaissance du foncier par le Cerema afin d'appuyer les collectivités et opérateurs dans l'inventaire des friches, mais également dans la mise en œuvre opérationnelle des projets.
 - **259M €** enveloppes déléguées aux préfets de région, **consacrés au recyclage foncier** pour des projets d'aménagement urbain, de revitalisation des cœurs de ville et de périphérie urbaine, et pour des projets de requalification à vocation productive
- **1^{ère} vague d'AAP au printemps 2021 : 544 projets lauréats, 1300 ha de friches traités pour générer 3 400 000 m² de logements dont près d'1/3 de LLS**

Abondement d'une 2^{ème} enveloppe : 30 M€ ADEME + 320 M€ délégués aux Préfets de région

→ **2^{ème} vague d'AAP à l'automne 2021 : 521 projets lauréats, 1133 ha de friches traités pour générer 1 918 000 m² de logements dont près de 40% de LLS**

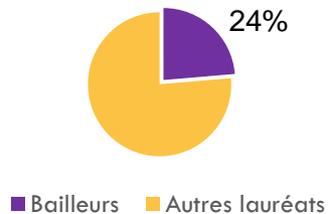
Annnonce par le Président de la République d'une **pérennisation du Fonds Fiches** lors de la 4^{ème} rencontre nationale du programme « Action Cœur de Ville » en septembre 2021

Annnonce le 10 janvier du **redéploiement de 100 M€ supplémentaires** du Plan de Relance à destination du fonds friches

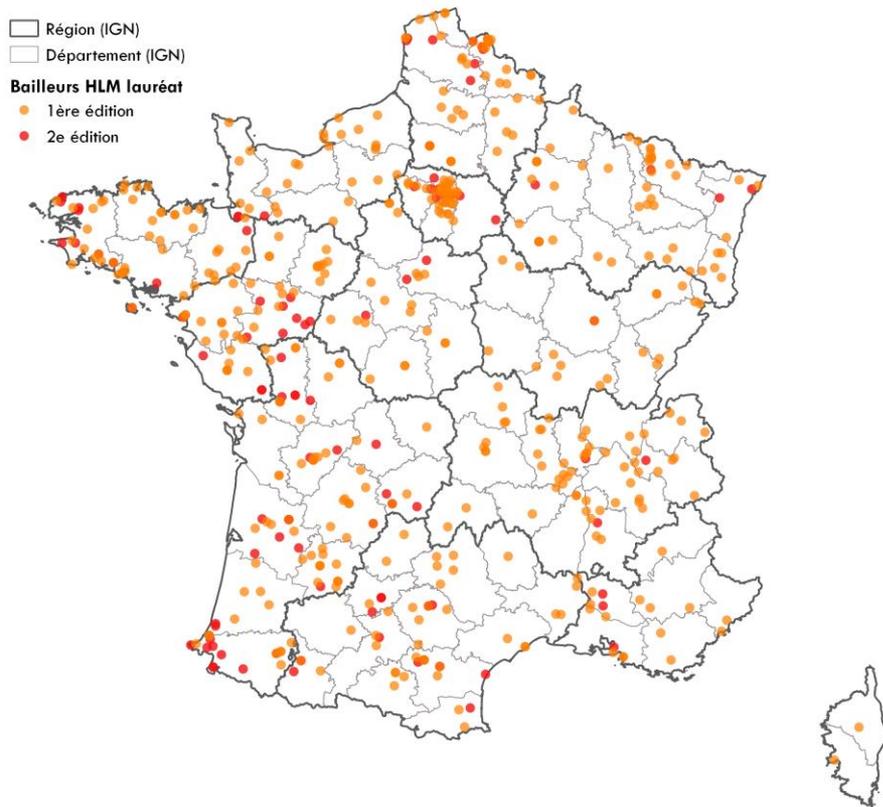
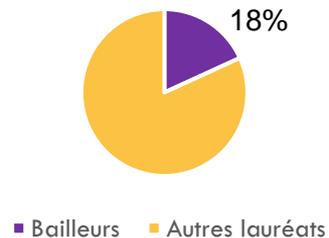
Premier regard sur les opérations retenues dans le cadre du fonds friches

Les projets lauréat des fonds Fiches menés par des bailleurs sociaux

Part de lauréats bailleurs lors de la 2ème édition du Fonds Fiches



Part de lauréats bailleurs lors de la 1ère édition du Fonds Fiches



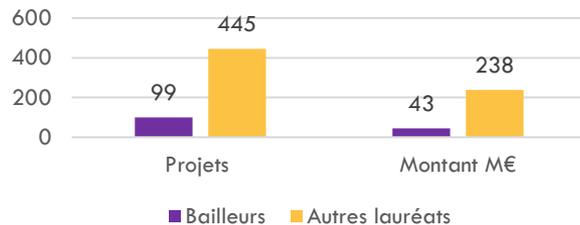
Premier regard sur les opérations retenues dans le cadre du fonds friches

Les projets lauréat des fonds Friches menés par des bailleurs sociaux

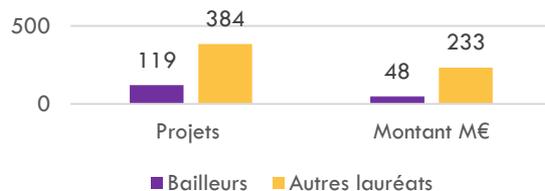
- **218 projets** portés par des bailleurs sociaux sur les 1047 sélectionnés, soit environ **21 % des projets**
- **91 M€** de financement sur les 562 M€, soit environ **16 % des financements**

Sur la base des analyses des typologies de friches (1^{er} ÀàP), une surreprésentation des **friches urbaines** dans les types de projet portés.

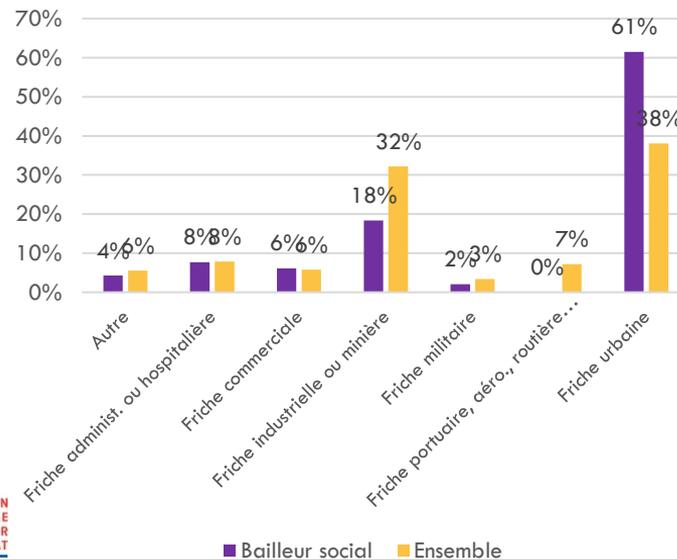
ÀàP février 2021 (hors Ademe)



ÀàP octobre 2021 (hors Ademe)



Typologie de friches





Merci !

14 rue Lord Byron
75384 Paris Cedex 08

01 40 75 78 00

