

Ecrit par le 23 juillet 2024

ZAC vs ZAN*, deux mondes inconciliables ?



A Cavaillon, deux logiques s'affrontent celle de la communauté d'agglomération qui souhaite créer de nouvelles zones d'activités pour soutenir l'activité économique et créer des emplois et de l'autre un collectif regroupant des associations qui s'opposent à la bétonisation et à l'artificialisation des terres agricoles. Deux visions du futur de l'économie et du monde de demain. Qui est dans le vrai ?

C'est l'idée que le développement économique est un facteur de progrès social

A écouter les arguments de chacune des parties elles ont en fait toutes les deux raison. Nous avons ainsi d'un côté, des élus qui souhaitent redonner à cette partie de la Provence un niveau d'activité et de

Ecrit par le 23 juillet 2024

richesse propre à faire reculer le chômage, à faire monter le niveau de vie et à avoir, in fine, d'avantage de moyens pour développer des politiques publiques ambitieuses. C'est l'idée que le développement économique est un facteur de progrès social. C'est ce modèle qui a prévalu depuis la révolution industrielle et surtout ces dernières décennies. On en voit cependant aujourd'hui les limites.

« C'est une folie que de réduire encore les surfaces agricoles »

De l'autre, nous avons des associations regroupant des citoyens très engagés qui considèrent que dans le contexte actuel c'est une folie que de réduire encore les surfaces agricoles. C'est au détriment de la biodiversité, de la perméabilisation des sols, mais aussi du recul des activités agricoles traditionnelles. Avec toutes les conséquences sociales induites. Par ailleurs, ces nouvelles activités développeront inmanquablement les émissions de gaz à effet de serre et contribueront au réchauffement climatique. En effet, dans les entreprises pressenties à s'installer dans ces ZAC plusieurs font dans la logistique donc présence et mouvements de nombreux camions.



© Faubourg Promotion / GROUPE IDE

industrielle ou agricole, tel pourrait être au fond résumé la question pour la cité Cavare ? Toujours plus ou toujours mieux ? Tel est le dilemme. C'est une bonne chose que ce débat puisse exister et que les avis puissent s'exprimer et se confronter. C'est le simple jeu de la démocratie. On en a plus que besoin. En définitive ce qui se passe à Cavillon est un peu au cœur du débat de notre société aujourd'hui. Quel

Ecrit par le 23 juillet 2024

modèle de société voulons-nous ? Cependant il y a urgence à décider.

[Lire également : "Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?"](#)

*

[ZAC: Zone d'Aménagement Concerté](#)

[ZAN : Zéro Artificialisation Nette](#)

(Vidéo) Zéro artificialisation nette, Le Sénat protège les collectivités



Voilà, c'est fait, la mise en œuvre du Zéro artificialisation nette (Zan) a été adoptée le 16 mars

Ecrit par le 23 juillet 2024

dernier au Sénat. Même si le dispositif l'avait été, deux ans auparavant, dans le cadre de la Loi Climat, le Sénateur vauclusien LR Jean-Baptiste Blanc en a soulevé les difficultés pratiques et demandé d'améliorer le texte avant que celui-ci ne passe à l'Assemblée Nationale.

La proposition ? Soumettre une application plus souple et décentralisée du Zan sans remettre en question l'objectif de sobriété foncière. Et l'avocat, devenu incollable sur le sujet, ne manquait pas d'arguments après avoir recueilli, sur le terrain, plus de 60 avis un peu crispés d'élus de l'hexagone.

Et plus encore

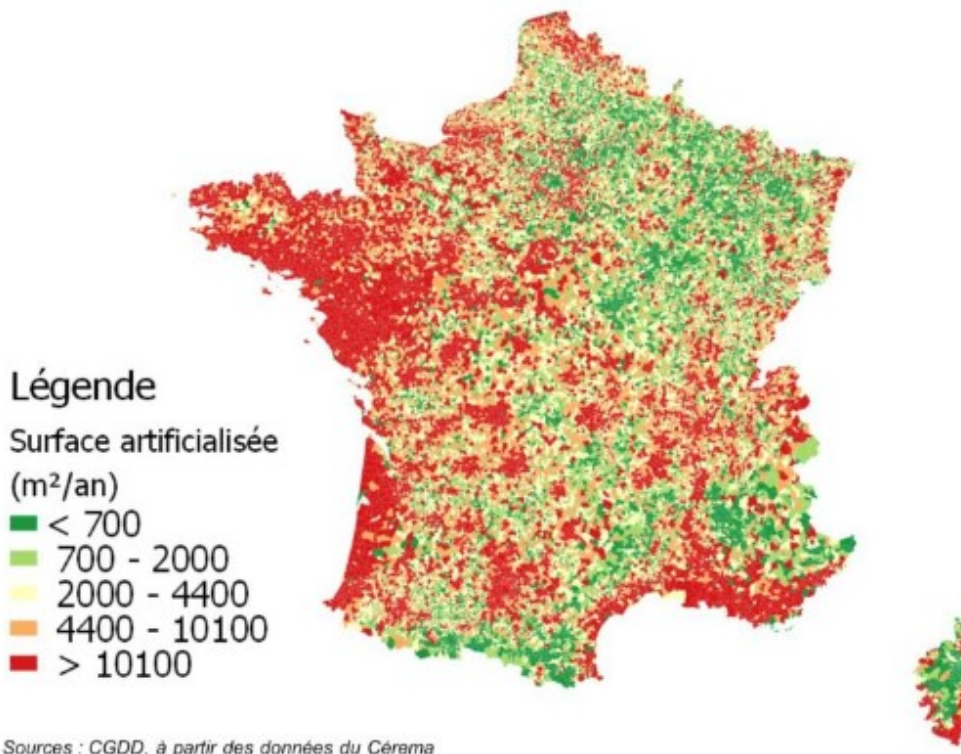
Mais surtout Jean-Baptiste Blanc, rapporteur du dispositif Zan, avec certains de ses homologues, a obtenu de garantir à chaque commune une surface minimale de développement d'un hectare ; la sortie des jardins, parcs et pelouses résidentiels du texte sénatorial, et d'inclure, dans une enveloppe séparée, les grands projets nationaux tels que les prisons, les ports, les centrales nucléaires... Face à ces avancées notables, qui apaisent les maires, le sénateur l'assure, le ministre de la Transition écologique, Christophe Béchu, est ouvert au dialogue sur les modalités techniques mais restera ferme sur les grands principes du Zéro artificialisation nette, histoire de ne pas dénaturer l'esprit de la Loi.

Quelles conséquences ?

Concrètement, le Zan contraint voire bloque, la capacité à construire du logement déjà mise à mal par l'inflation ce qui induira une forte pression sociale sur l'habitat -en passe de se raréfier- et déjà existant ou à rénover pour cause de diagnostic énergétique. Le dispositif immobilise également le logement social déjà très impacté par la hausse des coûts des matériaux de construction, la baisse du pouvoir d'achat des populations déjà fragiles -ce qui impacte le règlement des loyers- et l'amenuisement programmé des aides de l'Etat.

Ecrit par le 23 juillet 2024

Surface artificialisée par commune chaque année, entre 2006 et 2016



En attendant

Le texte doit prochainement être soumis à l'Assemblée Nationale. Dans le même temps, le sénateur prône un accompagnement des élus locaux sur la sobriété foncière avec de nouvelles méthodes d'aménagement, et l'arsenal déjà connu des collectivités comme la densification 'des dents creuses', l'accélération du renouvellement urbain et la requalification d'îlots dégradés.

Quel avenir pour l'habitat ?

Désormais le Zan exclut le pavillon avec jardin et préconise l'élévation de la construction, la renaturation de la ville avec des plantations d'arbres, une préservation des milieux humides, l'aménagement de retenues d'eau, l'organisation de jardins collectifs et de micro-fermes urbaines.

Dans le détail

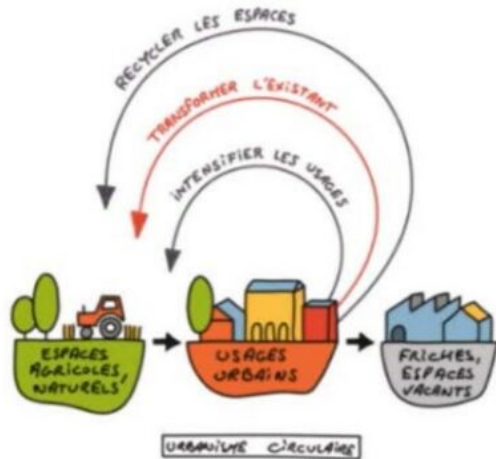
Le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) est un objectif fixé pour 2050. Il demande aux territoires, communes, départements, régions de réduire de 50 % le rythme d'artificialisation et de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Propos qui ont fait hurler les élus des communes rurales par rapport aux grandes agglos déjà très consommatrices d'espaces. Car à bien y réfléchir les communes peu consommatrices d'espaces

Ecrit par le 23 juillet 2024

devenaient les mauvais élèves, tandis que des communes ultra dispendieuses en foncier se faisaient à peine taper sur les doigts et même étaient encouragées à continuer de construire. Quelle logique y avait-il à tout cela ?



Comment atteindre le ZAN de façon concrète ?



Urbanisme circulaire – Sylvain GRISOT

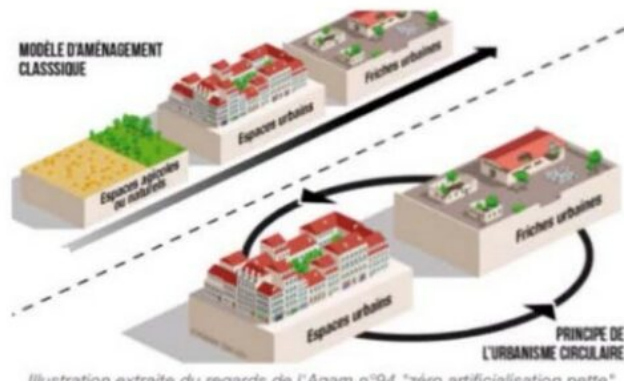


Illustration extraite du regards de l'Agam n°94 "zéro artificialisation nette"

Crédits – Agam

Mais au fait, pourquoi avoir créé le Zéro artificialisation nette ?

Le dispositif a été mis en place pour stopper une artificialisation des sols galopante, en France, cause entre autres, de la baisse de la biodiversité, du grignotage accéléré des espaces agricoles, naturels et forestiers, d'un mouvement ennemi de décarbonation puisque les sols sont des réservoirs de carbone naturels. Enfin, l'artificialisation a été identifiée comme vecteur d'inondation, empêchant l'infiltration des eaux pluviales dans le sol, le retour de l'eau dans les nappes phréatiques et favorisant la progression annuelle des jours de canicule en ville, avec plus de 28 jours, en juillet, à Avignon.

Sénatoriale intervention

Les aménagements portés au Zan, suite aux remontées de terrain du sénateur Jean-Baptiste Blanc, devraient permettre une meilleure compréhension à la fois du Gouvernement et des élus à s'engager dans ce processus, inévitable si l'on veut protéger la nature, concourir à vivre mieux en ville et cesser de nourrir un réchauffement climatique plus prégnant chaque année.

Ecrit par le 23 juillet 2024

Foncier : quel avenir pour le Vaucluse en 2050?



Déjà fortement impacté par les contraintes liées aux risques naturels (inondation et incendie) ainsi qu'à la préservation des terres agricoles et des milieux naturels, le Vaucluse doit maintenant faire face aux conséquences mal maîtrisées de la loi Zan (Zéro artificialisation nette). Autrement dit, comment sera-t-il possible de faire vivre un territoire quand il ne sera plus possible d'y faire grand-chose ?

« Le Vaucluse, c'est un département un tiers agricole, un tiers inondable et un tiers inflammable », avait asséné en 2017 le préfet d'alors devant des élus interloqués lors d'une l'assemblée générale des maires de Vaucluse. Pensez donc, l'État venait leur dire qu'ils ne pouvaient quasiment plus rien faire dans leur commune et que leur territoire n'avait plus d'avenir. Le contraste était d'autant plus saisissant que lors de la même AG, l'Aptésienne Brune Poirson, alors secrétaire d'État auprès du ministre de la Transition écologique et solidaire, était venue ensuite marteler que « c'est vous les maires, plus que personne, qui connaissez le Vaucluse. C'est vous, plus que personne, qui savez comment faire face aux situations de ce département. » Depuis, le préfet a été exfiltré sans ménagement 9 mois seulement après sa prise de fonction, mais l'État continue d'envoyer des messages contradictoires : il faut ainsi développer l'un des départements les plus pauvres de France mais il devient de plus en plus difficile d'étendre des zones

Ecrit par le 23 juillet 2024

d'activités. Il faut créer de l'emploi mais l'on ne veut pas accueillir les locaux des entreprises qui les génèrent. Il faut construire du logement social, mais le foncier n'est pas disponible...

[Lire également : "La loi 'zéro artificialisation nette' annonce la fin du rêve français"](#)

■ Ombre de la loi Zan et exode urbain

Pour ne rien arranger, avec la loi Zéro artificialisation nette (Zan), l'État veut maintenant interdire, d'ici 2050, toute consommation nouvelle de terre pour construire. Dans ce cadre, les collectivités locales doivent ainsi réduire de 50% le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2030 par rapport à la consommation mesurée entre 2011 et 2020. Objectif : mettre un coup d'arrêt à l'exode urbain, en faisant flamber le prix du foncier tout en imposant un modèle de construction de la ville sur la ville. Le tout en faisant plus de développement économique avec moins de foncier à disposition. Une vision très centralisée qui sur-métropolise la France, tout en pénalisant les petites communes de moins de 2 000 habitants (près des deux tiers des communes de Vaucluse) majoritairement responsables de cette artificialisation. Et tout cela, bien évidemment, sans proposer à ces dernières les solutions d'accompagnement en ingénierie pour les objectifs annoncés.

"Imposer un modèle de construction de la ville sur la ville."

Autre oubli : la volonté d'un nombre croissant d'habitants qui ne veulent plus vivre dans des grandes villes, souvent durablement endettées, de plus en plus violentes et plus chères (taxes foncières, stationnement, interdiction de circuler...). Une sorte d'exode urbain, vers les communes 'paisibles', que le gouvernement veut donc arrêter à tout prix en fixant la richesse dans les grands pôles métropolitains. Un mouvement que l'engouement pour le télétravail ne devrait pas atténuer, bien au contraire, dans un département qui a fait le choix du développement à marche forcée pour le très haut débit numérique (ndlr : le Vaucluse est le département le plus avancé de la Région Sud dans ce domaine et l'un des plus en pointe au niveau national). Autre conséquence : une raréfaction du foncier qui fait monter les prix de l'immobilier pour des classes moyennes vauclusiennes frappées par un sentiment de déclassement de plus en plus difficile à supporter pour des ménages qui arrivent de moins en moins à se loger. Un tiers des Vauclusiens ne peut ainsi acheter un bien de plus de 90 000€ et la moitié ne peut acquérir un logement dont le prix est supérieur à 140 000€ dans un département où l'Insee prévoit une augmentation de la population de 15 000 personnes d'ici 2050 (2 fois plus que les Alpes-Maritimes) en raison d'un solde migratoire venant compenser un solde naturel qui deviendrait négatif dès la période 2030- 2040.

Ecrit par le 23 juillet 2024

90% DES COMMUNES



Dans le Vaucluse, 90% des communes sont concernées par le risque inondation et 40% des habitants du département résident en zone inondable. Les zones inondables sont majoritairement situées dans des zones où la pression urbaine est la plus forte. Par ailleurs, 40% du territoire départemental est exposé au risque feu de forêt.

■ Consommation foncière effrénée

Il faut dire qu'en matière de consommation du foncier le Vaucluse n'a pas été non plus l'un des meilleurs élèves de la classe. En effet, si la France est le pays européen qui a le plus artificialisé son sol depuis ces dernières décennies par rapport au nombre d'emplois qu'il a créés et par rapport au nombre d'habitants hébergés, la tendance est encore plus marquée en Vaucluse. Entre 1945 et 2010 la population du département a été multipliée par 2 alors que dans le même temps la surface urbanisée a été multipliée par 4. L'espace occupé par un Vauclusien est ainsi passé de 520 m² en 1945 à 900 m² 65 ans plus tard. Principale victime de cette frénésie foncière : les terres agricoles qui ont diminué 3 fois plus rapidement en Vaucluse que la moyenne nationale sur cette période. Plus de la moitié de la consommation de ces espaces s'étant faite au bénéfice de formes urbaines peu denses favorisant l'étalement urbain et le 'mitage' des terres. Rien qu'entre 2001 et 2013, 2 900 ha d'espaces agricoles (90%) et naturels (10%) ont été artificialisés en Vaucluse, soit près de 1,9% de la surface du territoire. Cela correspond quasiment à la superficie de la commune d'Aurel, soit au rythme d'un terrain de football par jour !

“Entre 2001 et 2013, on a artificialisé en Vaucluse au rythme d'un terrain de football par jour.”

Sur les 10 dernières années, 2 280 ha ont à nouveau été consommés dont 23% pour des activités et 70%

Ecrit par le 23 juillet 2024

pour l'habitat. Cela représente 16% de la consommation régionale pour 11% de la population. Cette artificialisation a été plus marquée dans la périphérie avignonnaise faisant de la cité des papes l'aire urbaine la plus étendue après Marseille, mais l'une des moins denses en termes de population de France. Cela a pour conséquence pour Avignon, dont l'étalement se poursuit plus que pour le reste de Provence-Alpes-Côte d'Azur, d'éloigner le coeur de la ville des espaces ruraux. Ainsi, pour Avignon, il fallait déjà en 2009 faire plus de 20 kilomètres depuis la ville centre pour rejoindre ces zones à caractère rural (soit sous le seuil de 68 habitants au km² correspondant à la moyenne d'alors des couronnes périurbaines de la région). Quasiment autant qu'à Lyon (21 km), Saint-Étienne (20 km) mais davantage que Nîmes (18 kilomètres) et Montpellier (16 kilomètres). Une tendance à l'étalement qui, depuis, n'a fait que se renforcer dans un territoire où 82% des déplacements domicile-travail sont réalisés en voiture et où les surfaces économiques et commerciales représentent 22% des surfaces artificialisées contre 14% à l'échelle nationale.

[Lire également : "Assises du foncier économique en Vaucluse, la révolution est en marche mais qui le sait ?"](#)

■ Concilier sobriété foncière et développement économique

Pour les élus, l'équation semble difficile à résoudre en essayant d'imaginer un nouveau modèle d'aménagement et de développement devant concilier sobriété foncière et développement économique. L'ensemble en préservant notre capital agricole, une des premières richesses du Vaucluse via sa biodiversité et sa capacité de souveraineté alimentaire, et naturel, un autre atout du département pour le tourisme notamment, tout en répondant aux besoins des entreprises et en intégrant la transition écologique et d'adaptation climatique.

(Vidéo) Fiscalité de l'objectif Zéro artificialisation nette, quelles pistes de réflexion ?

L'atteinte de l'objectif zéro artificialisation nette (ZAN) rend plus urgente, une refonte de la fiscalité locale, notamment foncière. Le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), à la demande de la commission des finances du Sénat, s'est livré à une étude sur le sujet qui a été présentée ce 26 octobre. De premières mesures pourraient être prises sans tarder, tandis que

Écrit par le 23 juillet 2024

d'autres appellent des évolutions structurelles sur un plus long terme.

« Le chemin qui reste à parcourir pour mettre en cohérence la fiscalité locale et l'objectif ZAN [zéro artificialisation nette] est encore long », reconnaît Patrick Lefas vice-président le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO), d'autant que le terrain quasi-vierge et mal documenté. Les conclusions de l'étude menée par l'antenne de la Cour des comptes à la demande de la commission des finances du Sénat pour faire suite au rapport de contrôle budgétaire de [Jean-Baptiste Blanc](#) sur les outils financiers de l'objectif ZAN ([remise à plat de la fiscalité locale](#)) devraient permettre de nourrir des amendements sur cette problématique. La saisine du CPO portait sur deux questions : l'objectif du ZAN va-t-il modifier les recettes fiscales des collectivités territoriales et des groupements ? La fiscalité locale peut-elle envoyer un signal-prix aux acteurs économiques pour faciliter l'atteinte de l'objectif ZAN ?

Un travail de longue haleine

« Certaines pistes peuvent recevoir une mise en œuvre immédiate, notamment à partir de taxes existantes encore peu mobilisées par les élus locaux. D'autres appellent en revanche des évolutions à plus long terme et nécessitent un changement de paradigme et des travaux complémentaires a exposé Jean-Baptiste Blanc,

La contribution du CPO vient compléter le récent rapport remis par la Cour des comptes sur les scénarios de financement des collectivités territoriales ([Evolution du financement des collectivités territoriales](#)), dont il reprend d'ailleurs certaines propositions. La question de la différenciation y est abordée « en essayant d'avoir une palette d'outils la plus ouverte laissée à la disponibilité des élus et exécutifs locaux », indique Claire Falzone, conseillère référendaire, qui fait partie du trio de rapporteur du CPO. Celui-ci s'est pour l'instant concentré sur un périmètre qui représentait en 2021 un total de 65,4 milliards d'euros, soit un peu plus du tiers des impôts et taxes perçus par les collectivités.

Patrick Lefas vice-président le Conseil des prélèvements obligatoires (CPO)

Pas de signaux positifs ou négatifs de la fiscalité locale sur l'artificialisation

De l'expertise de l'Inra (Institut national de la recherche agronomique) et de l'IFSTTAR (Institut français des sciences et technologies des transports, de l'aménagement et des réseaux) conduite en 2017 sur le processus d'artificialisation, et des échanges sur le terrain, l'étude tire un premier constat : la fiscalité locale n'est qu'un déterminant « marginal » et n'envoie pas particulièrement de signaux en la matière. « Le poids économique de la fiscalité locale qui représente 5% des charges dans une opération immobilière ne peut avoir pour effet d'influencer de manière significative les décisions d'artificialisation », explique Patrick Lefas. A l'inverse, elle ne comporte pas davantage d'incitation en faveur de la renaturation ou de la conservation en l'état d'une parcelle non artificialisée. Le CPO ouvre toutefois une fenêtre de tir, convaincu qu'à court terme, « des dispositifs fiscaux ciblés peuvent favoriser la mise en œuvre du ZAN ».

Supprimer le critère du nombre d'habitants

Pour envoyer un signal-prix, il recommande de supprimer le critère du nombre d'habitants (ville de plus de 50 000 habitants) pour la taxe sur les logements vacants et la majoration de taxe d'habitation sur les

Ecrit par le 23 juillet 2024

résidences secondaires, tout en conservant le critère de tension sur le marché immobilier. Et propose également de fusionner les deux taxes sur les logements vacants en une taxe unique transformée en impôt local. Sur le recyclage urbain, les outils fiscaux existants apparaissent aujourd'hui peu sollicités et souvent moins incitatifs que les instruments budgétaires.

Une boîte à outils optionnelle

En termes de méthode le CPO privilégie donc « une boîte à outils optionnelle » laissée à la main des exécutifs locaux et évaluée périodiquement. Pour cela, il est proposé d'inscrire à l'ordre du jour des assemblées municipales et communautaires, dans le cadre du rapport triennal sur l'artificialisation des sols, un débat portant sur le recours aux instruments fiscaux d'urbanisme concourant à l'objectif ZAN. Une autre recommandation porte sur les exonérations et abattements appliqués à la fiscalité locale, qui devraient être réservés aux opérations sur zones déjà artificialisées, en particulier les opérations de recyclage urbain.

Accompagner la redistribution des recettes foncières

Les rentes engendrées par un foncier plus rare devront être mutualisées, souligne le CPO, qui préconise sur le moyen terme, d'augmenter le taux de la taxe locale sur les plus-values de cessions de terrains nus rendus constructibles et d'envisager la suppression de la clause « des 18 ans » au-delà de laquelle ces plus-values sont aujourd'hui exonérées. On peut en effet s'attendre à ce que les impacts du ZAN au niveau local soient « très contrastés » entre les collectivités, relève-t-il.

DR

La valeur marchande d'un terrain

La territorialisation des droits à artificialiser redistribuera entre collectivités la dynamique des recettes fiscales, et bousculera aussi les dotations de l'Etat, la DGF (dotation globale de fonctionnement) corrélée au développement des communes au premier chef. L'étude attire donc l'attention sur la nécessité d'intégrer les effets du ZAN dans les mécanismes de solidarité et de péréquation horizontaux et verticaux. La dotation budgétaire de soutien aux communes « pour la protection de la biodiversité et la valorisation des aménités rurales » créée en 2019 est citée en exemple. Il y a bien là une faille : « la valeur marchande d'un terrain non artificialisé ne reflète pas sa contribution systémique ».

Refonte des systèmes de financement des collectivités

Dans le même esprit, le CPO recommande d'articuler l'objectif ZAN avec les réflexions en cours sur la refonte des systèmes de financement des collectivités. Ainsi dans le sillage des travaux de la Cour des comptes, il envisage l'affectation des DMTO (droits de mutation à titre onéreux) au bloc communal et d'étudier la pertinence de taux variables de DMTO en fonction du caractère artificialisant des opérations immobilières. Les effets du ZAN doivent a minima être intégrés dans les projections réalisées pour la refonte des valeurs locatives cadastrales pour prévoir « des mesures de correction ou de compensation si les résultats vont dans un sens contraire à cet objectif », soutient également Patrick Lefas.

Affiner la connaissance des impacts financiers du ZAN

Le CPO insiste sur ce travail de chiffrage qui devra être réalisé par les administrations compétentes,

Ecrit par le 23 juillet 2024

également pour identifier les pistes de financement envisageables. Pour l'heure, on dispose d'un aperçu partiel sur le seul périmètre de l'évaluation du coût de réhabilitation des friches conduite par le cabinet Carbone 4 à la demande de la Fédération nationale des travaux publics (FNTP), avec une fourchette large comprise entre 77 et 106 milliards d'euros. « En l'absence d'un tel chiffrage, toute réflexion sur une éventuelle taxe ZAN serait très prématurée », relève Patrick Lefas. En revanche, il pourrait être utile d'étendre à l'ensemble du territoire la couverture géographique des établissements fonciers (sont concernées Bourgogne-Franche-Comté et Centre-Val de Loire) et de la taxe spéciale d'équipement qui leur est affectée. Il est donc possible d'utiliser davantage la fiscalité locale pour encourager les comportements favorables au ZAN, appuie pour conclure le CPO, « mais il faut s'assurer de l'efficacité et de l'acceptabilité de ce levier ».

La taxe d'aménagement

La taxe d'aménagement présente des caractéristiques intéressantes qui pourraient en faire un instrument adapté à cet objectif, comme le montrent plusieurs modifications récentes à travers le zonage de taux. C'est pourquoi le rapport recommande d'étudier la pertinence d'un système de bonus-malus dans le calcul de la taxe d'aménagement pour favoriser les opérations de dépollution ou de réaménagement et taxer davantage les opérations artificialisantes. Ce type de mécanisme pourrait faire des petits et s'étendre à d'autres taxes locales, qu'il s'agisse des impôts de stock (taxes foncières) ou de flux (DMTO).

Source Banque des territoires

MH