

Maîtrise du foncier : des bonnes intentions aux bonnes pratiques en Nouvelle-Aquitaine



Rima CAMBRAY,

Rapporteuse de ce dossier

« Un changement de modèle s'impose, il est urgent d'agir ! Tous les outils techniques et réglementaires existent, des initiatives et pratiques vertueuses donnent l'exemple dans les territoires, il faut maintenant une volonté politique pour changer nos modèles ».

Demande croissante en logements, en zones d'activités, en infrastructures... Les pressions sur les sols sont nombreuses et difficilement réversibles. Ce processus de consommation foncière et l'artificialisation des sols ont des conséquences de plus en plus tangibles : érosion de la biodiversité, changement climatique, perte de ressources pour l'agriculture et la forêt, coût pour la collectivité et les habitants, segmentations sociale et spatiale de la population... Un nouveau modèle d'aménagement de l'espace, fondé sur la sobriété foncière, s'impose. C'est le message clé du rapport du CESER réalisé à la demande du Conseil régional pour alimenter la feuille de route régionale dédiée à la transition énergétique et écologique : Néo Terra.

Le rapport du CESER pose le diagnostic avec un état des lieux synthétique de la consommation d'espace dans la région et de ses principaux déterminants. Il formule des orientations : face aux enjeux d'une consommation foncière sans limite, quelle stratégie de gestion économe de l'espace ? Il identifie enfin des leviers d'action : quels acteurs et outils mobiliser et reconfigurer ?

Pour conduire son analyse, le CESER a croisé les enjeux liés aux différents usages du foncier (habitat, activités, espaces naturels...) avec les réalités territoriales plurielles (espaces urbains et littoraux sous tension, villes moyennes, territoires ruraux). Le rapport fait une place importante aux initiatives, portées dans les territoires, qui contribuent à une gestion économe de l'espace. L'objectif est ainsi de montrer que si un changement de modèle s'impose, les leviers existent pour agir : il est possible de concilier développement des territoires et protection des espaces naturels, agricoles et forestiers. Éviter, sinon réduire, au pire compenser : c'est autour de ces trois orientations hiérarchisées que devra s'organiser le développement urbain.

À RETENIR

Nouvelle-Aquitaine, **1^{ère} région** consommatrice d'espace.

+ 40 000 hectares artificialisés entre 2006 et 2015 = **11 hectares par jour**.

Une consommation d'espace liée à des besoins en **logements** (+ 160 000 habitants entre 2011 et 2016, un million d'habitants à l'horizon 2050), à l'attractivité touristique, mais aussi à la manière d'habiter le territoire (prédominance de l'habitat individuel).

Une artificialisation plus particulièrement marquée le long du **littoral** et autour des **agglomérations**.



CHANGER LA MANIÈRE DE PENSER L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

De la planification à la fiscalité, en passant par les mesures de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou encore la redynamisation des centres-villes et centres-bourgs, les outils ne manquent pas pour élaborer et mettre en œuvre une véritable ambition de sobriété foncière.

Éviter, sinon réduire, au pire compenser : c'est autour de ces trois orientations hiérarchisées que le CESER propose d'organiser le développement urbain. Pour réussir ce changement de modèle, 4 conditions à réunir :

- **repenser les échelles de l'aménagement de l'espace demain** ! Il s'agit de renforcer l'articulation entre l'intercommunalité, qui doit être de plein droit le premier niveau de la gestion de l'espace, les SCoT* appelés à devoir rapidement couvrir l'ensemble du territoire régional et enfin, le SRADDET* ;
- **concevoir autrement l'aménagement de l'espace, à partir des ressources que le territoire peut offrir** : ne pas considérer les espaces naturels, agricoles et forestiers comme la variable d'ajustement de l'urbanisation, limiter l'urbanisation en fonction de la capacité d'accueil du territoire sont deux exigences qui doivent guider et encadrer les stratégies de développement des territoires ;
- **créer un modèle économique de la gestion économe du foncier**, permettant de réguler les coûts d'accès au foncier et de rendre plus compétitives l'utilisation et l'optimisation de l'existant plutôt que la consommation d'espace ;
- **fédérer autour de ce nouveau modèle de gestion économe de l'espace**. Dans cette perspective, l'accompagnement des territoires et la sensibilisation de l'ensemble des acteurs du foncier et de la population sont primordiaux.

Avec ses nouvelles responsabilités en matière foncière, **la Région peut agir à trois niveaux** pour :

- connaître, comprendre et suivre les dynamiques foncières ;
- concrétiser l'objectif régional ambitieux de réduire de 50 % le rythme de la consommation d'espace ;
- fédérer les territoires autour de la sobriété foncière.

Le changement de modèle présenté va générer des coûts supplémentaires. Il faudra alors être vigilant à ne pas créer d'exclusion. Un soutien financier de la Région est attendu dans un 1^{er} temps, mais il faudra aussi accompagner les acteurs à concevoir des modèles économiques viables.

* Schéma de cohérence territoriale

* Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires

SITE DE BORDEAUX

14 rue F. de Sourdis
CS 81383
33077 Bordeaux Cedex
Tel. 05 57 57 80 80

SITE DE LIMOGES

27 Bud de la Corderie
CS 3116
87031 Limoges Cedex 1
Tel. 05 55 45 19 80

SITE DE POITIERS

15 rue de l'Ancienne
Comédie - CS 70575
86021 Poitiers Cedex
Tel. 05 49 55 77 77

Le rapport « *Maîtrise du foncier : des bonnes intentions aux bonnes pratiques en Nouvelle-Aquitaine* » et son abstract sont disponibles sur le site internet du CESER ou gratuitement sur simple demande à l'adresse : contact@ceser-nouvelle-aquitaine.fr

