



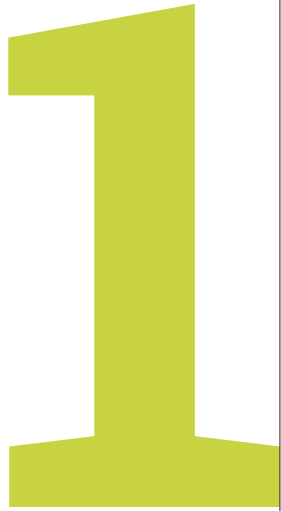
« Vers une aire métropolitaine
Lyon-Saint-Étienne plus **sobre en foncier** :
croiser les stratégies, partager les enjeux
d'aménagement et agir ensemble »

Synthèse du Séminaire du 25 mai 2022

Décembre 2022

Sommaire

1	Introduction / contexte législatif	4
2	Présentation des co-organisateur du séminaire	5
3	Les grands enseignements du séminaire / Ce qu'il faut retenir	8
4	Conclusion	18



Introduction / contexte législatif

Loi climat et résilience, la reconnaissance du sol comme un bien commun

La loi Climat et résilience constitue le nouvel étage de l'arsenal législatif visant à répondre aux enjeux et défis environnementaux auxquels nous sommes confrontés (réchauffement climatique, érosion de la biodiversité, alerte sur la ressource en eau...). Elle promeut notamment une nouvelle approche du sol en le considérant comme un bien commun à préserver et pas seulement comme un support de développement.

Comme le souligne notamment Magali Reghezza-Zitt, le sol permet en effet de « piloter le redéploiement des activités, des hommes et des équipements aux différentes échelles de territoires » mais aussi de « stocker du carbone, de protéger la biodiversité, de gérer les questions d'eau ». Il constitue ainsi une opportunité pour atténuer et s'adapter aux crises écologiques, climatiques, sociales et économiques.

C'est dans cet esprit d'adaptation et de préservation de la ressource que la loi Climat et résilience impose un objectif chiffré commun (moins 50 % tous les dix ans et zéro artificialisation nette en 2050) avec une déclinaison dans les documents d'urbanisme à venir (SRADDET, SCoT et PLU).

L'atteinte de cet objectif commun nous oblige à changer nos approches de la sobriété foncière, à réinterroger notre modèle de développement, et comme le dit Béatrice Vessiller, « à collaborer pour imaginer notre futur désirable autrement ». Hervé Reynaud précise en ce sens le parti-pris de la rencontre du 25 mai 2022 : "ce séminaire n'est pas simplement placé sous le signe de la prescription de la contrainte, mais bien de l'enjeu d'imaginer ensemble la manière de surmonter ces aspects législatifs qui sont extrêmement forts". En définitive, davantage que le cap à atteindre, c'est bien la mise en œuvre qui est questionnée, tel que le souligne Jean-Pierre Berger : "On a tous le même objectif. Mais comment on y va ?".

Le séminaire qui s'est déroulé le 25 mai 2022 a permis d'aborder ces questions de l'application du "ZAN", depuis le sens à donner à cette nouvelle règle jusqu'aux renouvellement des modes de faire et moyens d'agir, en passant par la construction d'une culture partenariale.

En effet, la mise en œuvre du ZAN implique la mobilisation de l'ensemble des acteurs de la chaîne de l'aménagement, qu'ils soient publics ou privés (aménagement, opérateurs fonciers, acteurs de la construction, monde agricole, ...) et nécessite une bonne articulation et coordination de leurs interventions et actions respectives, qu'elles relèvent de la connaissance et de l'observation, de l'aménagement, de la densification et la réhabilitation du bâti existant, ou de la préservation de la biodiversité.

L'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne, un laboratoire d'expérimentation pour une trajectoire ZAN adaptée aux réalités territoriales

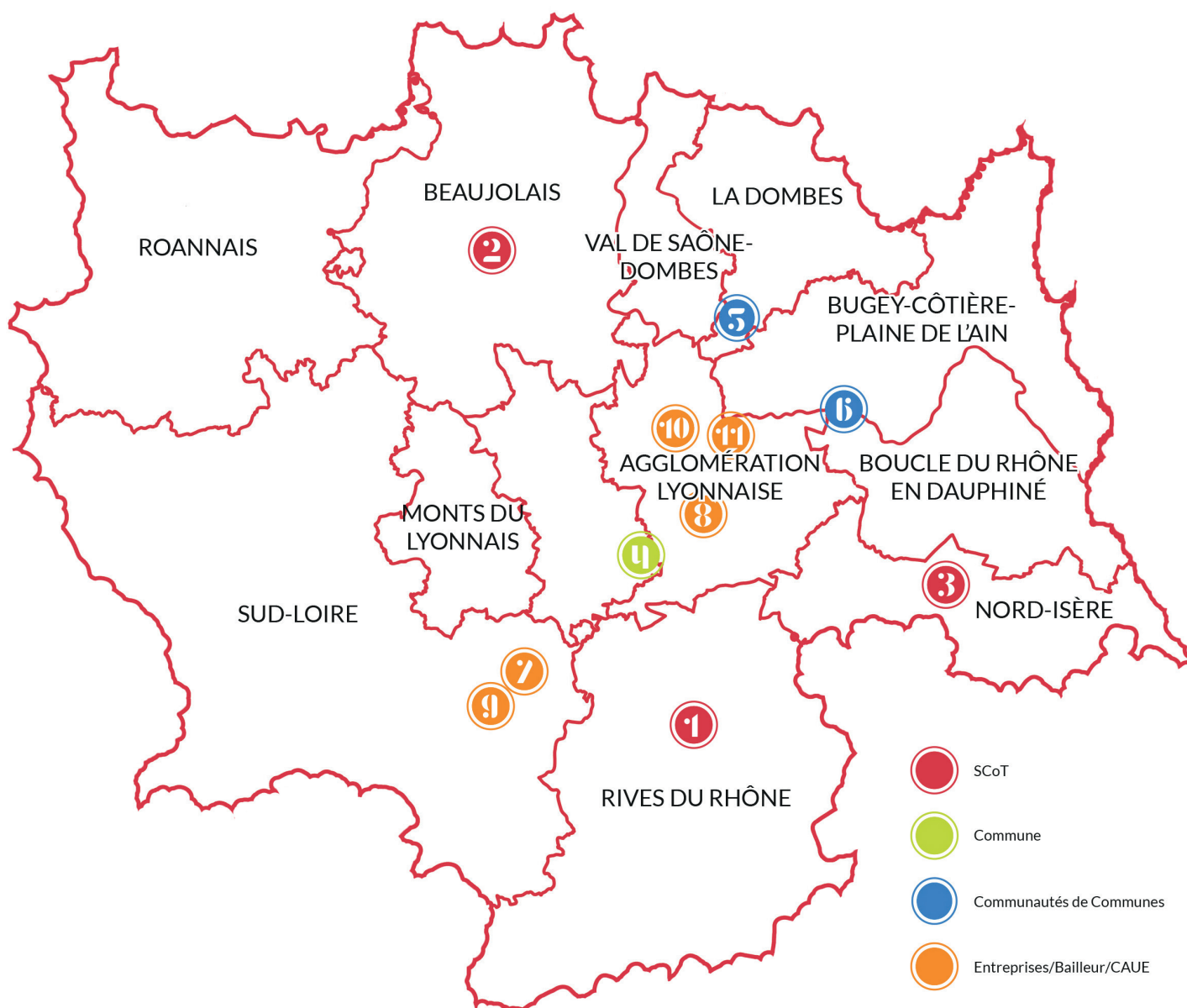
L'AMELYSE se caractérise par un espace multipolaire organisé autour de systèmes urbains différenciés. L'intensité des échanges, les interdépendances entre les bassins de vie et les pôles d'emplois, et les complémentarités territoriales fortes font exister au quotidien cet espace métropolitain.

Elle connaît une attractivité démographique très forte qui entraîne une importante production de logements, un phénomène de verticalisation et de concentration des activités et des habitants, une concurrence foncière et immobilière, et des transformations sociologiques importantes.

Les territoires qui la composent n'évoluent pas tous à la même vitesse. De fortes disparités sociales et territoriales s'observent et tendent à s'accroître, notamment du fait d'un contexte d'évolution des prix difficilement maîtrisable et d'une périurbanisation qui s'accroît au détriment des plus modestes.

Elle constitue ainsi une échelle pertinente pour prendre en compte la diversité des territoires et expérimenter l'adaptation de la trajectoire ZAN aux réalités territoriales, pour « réussir le pari de mieux vivre ensemble dans une aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne plus équilibrée, agréable et vivable pour tout le monde, dans tous les territoires ».

Présentation des intervenants



1 SCoT Rives du Rhône :

Bénéficiant d'une localisation stratégique au sud de la Métropole de Lyon, le territoire du SCoT, qui rassemble 153 communes et 7 EPCI, est organisé autour de 3 pôles urbains attractifs et accessibles : l'agglomération viennoise, l'agglomération Roussillon-Saint-Rambert d'Albon et l'agglomération Annonéenne. Outre une agriculture variée et dynamique et des espaces et paysages remarquables, le territoire des Rives du Rhône bénéficie d'un tissu économique dense, y compris dans les secteurs ruraux et les polarités villageoises.

Intervenant : Philippe DELAPLACETTE, Président du SCoT des Rives du Rhône

2 SCoT Beaujolais :

Le Scot du Beaujolais réunit quatre intercommunalités et 116 communes. Localisé aux portes de la métropole lyonnaise, le territoire présente des enjeux territoriaux contrastés. Il connaît une attractivité résidentielle et une forte pression foncière, notamment sur la partie Est, celle du Val de Saône ; tandis que l'Ouest rhodanien connaît, lui, une croissance beaucoup plus modérée, et est confronté à des enjeux de revitalisation des centres-bourgs. La raréfaction du foncier disponible, que ce soit pour l'accueil de nouveaux habitants ou pour l'accueil de nouvelles zones d'activités, pousse le syndicat mixte du SCoT à réinterroger son modèle de développement. A travers la révision engagée du projet de territoire, trois principales orientations se dégagent : un développement maîtrisé, un développement équilibré et un développement équilibré.

Intervenant : Pascal RONZIERE, Président du SCoT Beaujolais

3 SCoT Nord Isère :

Situé entre les trois agglomérations de Lyon, Grenoble et Chambéry, et bénéficiant d'un réseau d'infrastructures de déplacements performant, le territoire du Nord-Isère qui rassemble 68 communes et 3 EPCI, constitue un espace très attractif. Soumis à une forte pression urbaine, un certain nombre de communes du territoire sont confrontées à la raréfaction du foncier constructible et connaissent un phénomène de densification, avec le développement notamment de l'intervention des opérateurs qui parfois précède les politiques publiques et altère le fonctionnement urbain. Cette « vallée urbaine » rassemble également des enjeux de maintien de l'agriculture, du cadre de vie, de protection et de restauration des espaces de biodiversité.

Intervenant(e)s : Marguerite BACCAM et Christophe LAVILLE, vice-président et vice présidente du SCoT Nord-Isère

4 Commune de Taluyers :

Commune de l'Ouest lyonnais localisée à 18km de la place Bellecour de Lyon, la commune de Taluyers s'inscrit dans un territoire attractif. En l'espace de 20 ans, la population de la commune a cru de 70%, passant de 1800 à 2600 habitants.

Intervenant : Pascal OUTREBON, Maire de Taluyers

5 Communauté de Communes de la Dombes :

Comprenant 36 communes, la Dombes constitue un territoire à dominante rurale doté d'un écosystème très riche et d'une identité singulière, marquée notamment par la présence d'un vaste maillage d'étangs façonnés par l'homme. Compte tenu de sa proximité avec la Métropole lyonnaise et les grandes agglomérations voisines, le territoire de la Dombes est soumis à une forte pression démographique et foncière et est confronté à des enjeux de maîtrise de l'étalement urbain et de préservation des espaces naturels.

Intervenant : Ludovic LOREAU, Maire de St André de Corcy

6 Communauté de Communes de la Côtière Montluel :

La communauté de communes de la Côtière à Montluel regroupe 9 communes et compte 24 000 habitants. Bénéficiant d'une localisation privilégiée, à proximité de l'aéroport Saint-Exupéry et au croisement autoroutier A42-A432, ce territoire encore rural connaît une croissance démographique significative et une attractivité économique certaine.

Intervenant : Philippe GUILLOT VIGNOT, Président de la Communauté de Communes de la Côtière Montluel

7 SPL Cap Métropole :

Intervenant sur le territoire de Saint-Etienne Métropole, Cap Métropole fournit aux collectivités une assistance à la préparation et la mise en œuvre opérationnelle des projets de construction, d'aménagement, de gestion de patrimoine et de renouvellement urbain. Son action dans le champ du renouvellement urbain s'est beaucoup développée pour accompagner la requalification et la revitalisation des centres-villes et quartiers d'habitat ancien sur le territoire de Saint-Etienne Métropole et tend vers une représentation de plus de la moitié de son chiffre d'affaires.

Intervenant : Joseph PERRETON, Directeur Général de la SPL Cap Métropole

8 SERL :

Société d'Economie Mixte spécialisée dans l'aménagement urbain et le renouvellement urbain de quartiers de ville, la construction, le développement économique, l'ingénierie foncière, la SERL intervient sur l'ensemble de la grande région économique de Lyon. Les opérations qu'elle conduit sont pour plus de 50% d'entre elles en reconstruction.

Intervenant : Vincent MALFERE, Directeur du Groupe SERL

9 Habitat et Métropole :

Habitat et métropole est le premier opérateur de l'habitat de la métropole stéphanoise. Son rôle de gestionnaire d'un patrimoine immobilier de près de 18 000 logements répartis sur 30 communes le place en prise directe et quotidienne avec les problématiques écologiques, économiques et sociales qui traversent l'habitat. En cela, Habitat et métropole est aux côtés des collectivités un acteur de la réhabilitation et du renouvellement de la ville particulièrement attaché à la question de l'usage.

Intervenante : Marie-Laure VUITTENEZ, Directrice Générale d'Habitat et métropole

10 Groupe Créquy :

Le groupe Créquy est spécialisé dans la réhabilitation dans l'immobilier ancien. Son intervention s'attache à prendre comme point de départ le bâtiment ancien, son identité et ses caractéristiques, et mobilise des compétences larges au sein du groupe depuis la levée de fond jusqu'à l'expérimentation de solutions techniques et l'intervention d'associations pour valoriser les quartiers et logements réhabilités.

Intervenant : Hervé TILLIER, Directeur Général du Groupe Créquy

11 CAUE Rhône Métropole :

Créés par la loi sur l'architecture de 1977, les CAUE ont pour objectif de promouvoir la qualité de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement dans les territoires. Ils sont à la fois des acteurs de l'action culturelle et de la sensibilisation, et des acteurs de la mise en œuvre. Intervenant à toutes les échelles, de la parcelle au grand territoire, ils sont investis d'une mission d'intérêt public et engagés dans les enjeux actuels tels que la maîtrise de la consommation foncière, la démocratisation de l'architecture, la gestion des ressources naturelles ou les économies d'énergie.

Intervenant : Sébastien SPERTO, Directeur du CAUE Rhône Métropole

Epora

L'Epora (Établissement public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes) accompagne les collectivités locales dans leurs mutations urbaines et économiques en développant des solutions foncières nécessaires à leurs projets d'aménagement. En tant qu'établissement public foncier, il contribue à la lutte contre l'étalement urbain en fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'Homme (source PPI Epora).

Intervenante : Florence HILAIRE, Directrice de l'Epora

Les agences d'urbanisme de l'AMELYSE

Acteurs privilégiés pour accompagner les élus dans l'aménagement de leur territoire et tiers de confiance entre leurs adhérents, les agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne constituent une ingénierie au service des territoires de l'aire métropolitaine Lyon Saint-Etienne. Elles collaborent et apportent leurs expertises pour servir la construction métropolitaine. En réponse aux sollicitations des élus et des partenaires, elles accompagnent les territoires dans la compréhension de la loi Climat et Résilience, et la mise en œuvre du ZAN à travers notamment le déploiement d'observations et de méthodologies exploratoires, mais aussi l'identification des outils et des leviers favorables à la sobriété foncière.

Intervenant : Ludovic MEYER, Directeur adjoint de l'agence d'urbanisme de la Région stéphanoise

Propos introductifs et conclusifs

Béatrice VESSILLER

Présidente de l'Agence d'urbanisme de l'aire métropolitaine lyonnaise et Présidente déléguée du SCoT de l'agglomération Lyonnaise

Jean-Pierre BERGER

Président de l'Agence d'urbanisme de la région stéphanoise et du conseil d'administration d'Habitat & Métropole

Hervé REYNAUD

Maire de Saint-Chamond et Président de l'Epora

Avec les interviews vidéos de :

Béatrice Élise REGNIER

Représentante de l'Etat, Directrice de la DDT42

Hélène PESKINE

Secrétaire permanente du PUCA

Magalie REGHEZZA ZITT

Codirectrice du Centre de formation sur l'environnement et la société de l'ENS

Eric CHARMES

Enseignant-chercheur Laboratoire EVS-RIVES / ENTPE

Bertrand VIGNAL

Architecte-paysagiste de l'agence BASE

2

Les grands enseignements du séminaire / ce qu'il faut retenir

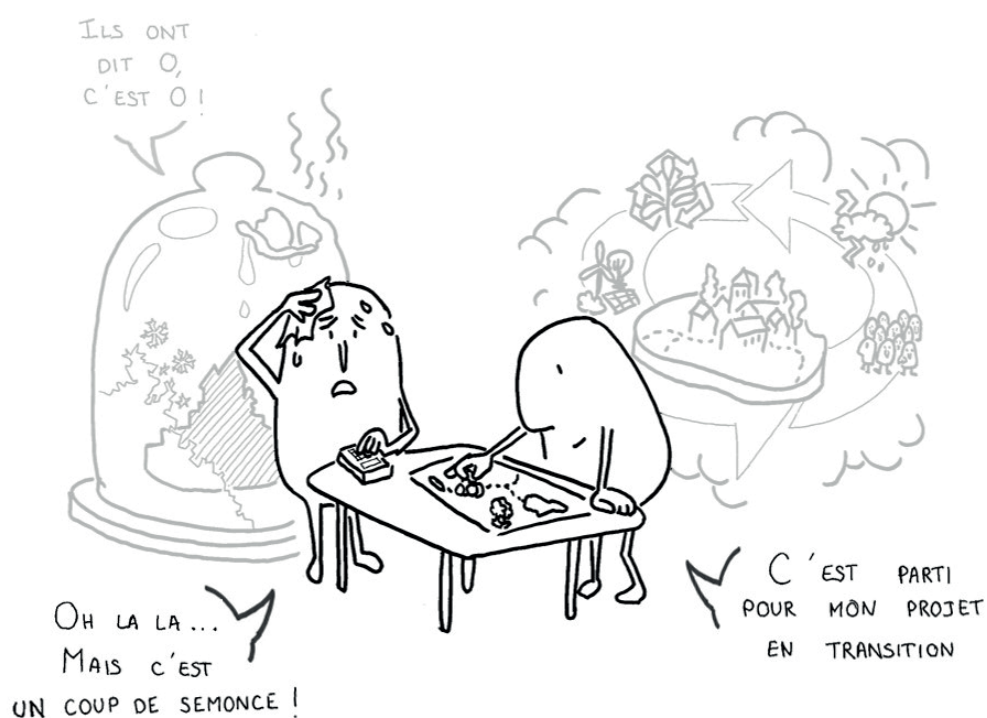
Redonner du sens à la règle

Haro sur le "zéro"

Selon Philippe Delaplace, une règle qui enjoindrait les territoires à atteindre un objectif "Zéro" ne peut pas fonctionner. **"On ne peut pas vendre aux élus cette notion de zéro comme « on ne peut plus rien faire », parce que sinon les territoires vont être catastrophés."** En assénant ce chiffre connoté négativement, la nouvelle doctrine n'apparaît pas rendre justice à l'intelligence de projet nécessaire pour intervenir en renouvellement urbain, ou encore pour éviter, réduire et compenser les effets d'une opération, alors même que les élus pratiquent déjà ces démarches depuis des années. Philippe Delaplace explique ainsi que les actions qui inscrivent le SCoT des Rives du Rhône dans une trajectoire de sobriété foncière se situent dans une logique davantage qualitative que comptable : nomination d'une

Vice-Présidente en charge du ZAN, constitution de l'association "Rives Nature" pour traiter des questions de biodiversité, création d'un outil d'observation de l'occupation du sol et contractualisation avec l'EPOA pour le repérage des friches sur le territoire.

Si le Zéro du ZAN a des accents de privation, Magali Reghezza-Zitt nous invite à considérer qu'il n'est pas que cela. A travers les objectifs de la loi Climat et Résilience et les conséquences de son application, la mesure intéresse tous les domaines de l'aménagement au sens large. **"On joue à la fois sur l'aménagement, la maîtrise du sol, toute la réflexion sur comment on fabrique la ville, mais aussi sur les relations de cette ville avec son environnement"**. En permettant d'articuler les questions de logements et de transport, de "mieux-vivre" et d'agriculture, d'industrie, d'emploi... le ZAN peut représenter une opportunité de "faire projet".



Des règles cohérentes

Certains projets qui embrassent les principes du ZAN voient cependant leur mise en œuvre contrariée par d'autres règles. **"Il y a des aspects de facilitation qui aujourd'hui ne sont pas au bénéfice des projets de reconstruction de la ville sur la ville dans un certain nombre de contextes."**, exprime Vincent Malfere. Il cite à ce sujet une fiscalité peu incitative et le poids de la réglementation qui s'applique à ces projets. **"J'ai l'exemple d'un projet à Lyon intra muros, où pour la deuxième phase d'un projet d'aménagement engagé depuis 20 ans, on nous demande toute une batterie d'études environnementales avant de pouvoir engager un projet de renouvellement urbain."** Hervé Tillier, lui, déplore en particulier des normes édictées pour les bâtiments neufs et inapplicables dans le cas de l'ancien. **"L'immeuble ancien a été construit d'une certaine manière, et si l'on ne réfléchit pas autour de l'immeuble, autour de la règle, on démolit tout et on reconstruit."**

Certaines réglementations gagneraient ainsi à être mises en cohérence avec le ZAN, afin de rendre concurrentiels les projets sur des terrains déjà urbanisés, aujourd'hui plus complexes et plus coûteux à réaliser que les opérations sur terrain nu. En attendant, plusieurs acteurs appellent à privilégier le projet plutôt que la règle.



Scot des Rives du Rhône © Renaud VEZIN

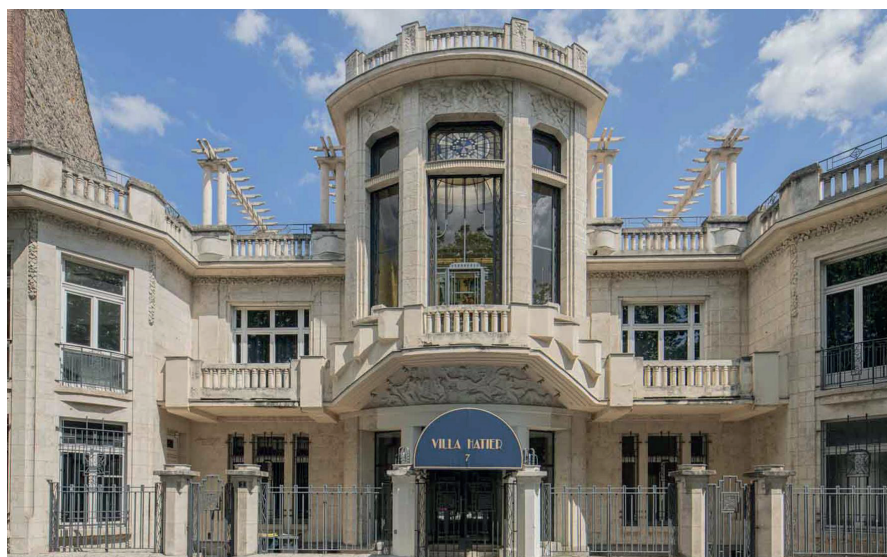
Priorité au projet

Certains intervenants au séminaire ont mis en avant dans leurs interventions l'importance du projet. C'est l'entrée en matière privilégiée par le groupe Créquy, pour qui la solution à un problème qui contrarie la transformation d'un immeuble ancien passe notamment par un certain compromis avec la règle, établi dans le dialogue avec l'ensemble des parties-prenantes. **"Les financiers vont demander un peu moins de rentabilité et réfléchir à un peu plus long terme. L'architecte va un peu se**

calmer sur les règles, et on va trouver des transgressions qui vont permettre de se positionner pour réaliser le bâtiment.", explique Hervé Tillier.

Pour d'autres, la règle conserve toute son utilité lorsqu'elle est au service du projet, notamment en matière de planification locale. Philippe Delaplacette l'affirme, **"le SCOT doit devenir un appui, un partenaire, qui fixe des règles, mais aussi qui amène des solutions, ainsi qu'un accompagnement sur la base d'un projet"**.

Enfin, certains élus craignent que la règle prenne le pas sur les projets en provoquant une explosion du coût du foncier, notamment si la tension du marché est au rendez-vous. **"En effet, dans le périurbain, dès lors qu'il n'y a plus d'étalement urbain, il faudrait faire comprendre aux gens qui sont juste "de l'autre côté du trait", que leur terrain va rester à 50 centimes d'euros le m², et que du "bon côté du trait", on est à 400 euros le m²"**, explique Pascal Outrebon. Un exemple qui appelle une prise en compte de la diversité des contextes territoriaux dans l'application du ZAN.



Immeuble ancien réhabilité pour des bureaux (villa Hatier à Saint-Etienne).
© www.groupecrequy.fr

Une contextualisation nécessaire

Les intervenants au séminaire sont unanimes : une déclinaison de la règle en fonction des territoires est impérative, tandis que son application unilatérale serait à proscrire. **“Sans contextualisation, sans problématisation au cas par cas, et bien effectivement, la perception de ces textes de loi va être un peu aride. Et la pire des choses serait le rejet de ces objectifs, alors que les solutions existent.”**, plaide Sébastien Sperto. Ces solutions seraient d'autant plus pertinentes qu'elles seraient adaptées à chaque typologie de territoire, des villes centrales aux hameaux en milieu rural, en passant par les villes intermédiaires et l'ensemble des formes périurbaines. Sébastien Sperto raconte ainsi qu'un opérateur a fait évoluer son projet pour conjuguer davantage de densité et une meilleure intégration dans l'environnement sur la commune de Denicé, au sein de l'agglomération de Villefranche. **“Il présentait d'abord un lotissement libre de quatre lots. Dans une discussion autour du projet, finalement, aujourd'hui il nous propose une réinterprétation des formes rurales, avec huit logements au lieu de quatre.”**



Village de Denicé © <https://www.agglo-villefranche.fr/>

Cette application différenciée du ZAN est également justifiée par les impacts socio-économiques du changement climatique, de l'érosion de la biodiversité, de l'inflation, de la désindustrialisation et de la réindustrialisation... qui sont et vont être diversement subis par les territoires. C'est ce que met en avant Magali Reghezza-Zitt, en évoquant également derrière cette problématique de l'impact, la question des moyens. **“On voit bien aujourd'hui, avec ces crises qui s'accroissent, qu'il est nécessaire que chacun des territoires puisse construire son projet, avec évidemment les moyens qui vont avec. Par ces moyens, j'entends des moyens financiers, mais également des moyens techniques, des moyens juridiques.”**

Une règle intelligible

Les propos tenus par les intervenants sur les moyens et les conditions d'application de la loi sur les territoires interpellent l'État législateur et ordonnancier du dispositif ZAN. Sébastien Sperto dénonce à ce titre une opposition **“systématique, et parfois assez largement surjouée”** entre un niveau national introduisant des règles au nom de l'urgence écologique, et un niveau local pour lequel les urgences **“sont d'abord sociales, économiques, géopolitiques”**. Afin de dépasser cette opposition et de faciliter la mise en œuvre de la loi, une plus grande

clarté concernant la règle apparaît souhaitable. **“On nous a parlé au début d'une doctrine, qui est devenue une loi, et dont les décrets d'application sont tombés après. Donc en réalité, cette visibilité, on ne l'a pas.”**, regrette Pascal Outrebon. De cette clarté de la règle dépend ainsi l'atteinte du niveau d'exigence en matière d'aménagement récemment relevé par la loi Climat et Résilience.

Or, **“quand on parle de plus d'exigence, on a besoin de tout le monde”**, souligne Sébastien Sperto. S'il appartient à l'État et à ses services d'assurer l'intelligibilité d'une règle jugée complexe, les élus devront également être clairs dans leurs stratégies pour permettre à l'ingénierie d'intérêt général comme aux acteurs privés de se positionner à travers de nouveaux modèles. La question de l'acceptabilité est alors cruciale, car **“ce sont également les habitants qui dictent les modèles”**.

Une règle compréhensible

Et si l'acceptabilité des transitions à opérer passait par redonner du sens à la règle ? Selon Hervé Tillier **“S'il n'y a pas une compréhension des objectifs sur le terrain, on ne va pas pouvoir prendre des initiatives qui vont permettre de gagner les combats.”** Selon lui, des efforts restent à déployer en matière de formation des acteurs de l'aménagement : **“Il faut commencer par la base, il faut commencer par faire son jardin, il faut commencer par comprendre comment ça fonctionne.”** Magali Reghezza-Zitt rappelle la finalité du ZAN, à savoir **“la préservation de la ressource sol, pour atténuer et s'adapter aux crises écologiques, climatiques, sociales et économiques”**, et son caractère impératif. **“Parce que si on ne le fait pas, les coûts de cette mal-adaptation, de ces héritages, vont être de plus en plus lourds et de plus en plus insupportables.”**

Pour Sébastien Sperto, certaines règles ont du sens : **“en matière de biodiversité, de vivant, lorsque l'on commence à détruire les structures végétales, c'est une perte qui n'est pas récupérable. Le patrimoine ordinaire appartient à la mémoire. Quand on le détruit, c'est une perte définitive.”**

Il propose ainsi de poser les bases d'un dialogue sur toute la chaîne de l'aménagement, relayé par des plateformes d'échanges, en considérant le sol "comme une ressource première qui a sa propre valeur financière".

Favoriser le dialogue et la culture partenariale

Des oppositions à dépasser

Pour saisir les implications de l'ouverture au partenariat que les intervenants s'accordent à considérer comme nécessaire pour concrétiser le ZAN, il faut en premier lieu analyser les représentations qui s'y opposent. Magali Reghezza-Zitt force volontairement le trait lorsqu'elle décrit la "caricature" qui persiste depuis les lois de décentralisation des années 80 entre un Etat "autoritaire", des élus locaux "tous corrompus et inconscients" et des acteurs privés "tous mus par leur unique intérêt." Sébastien Sperto souligne de son côté "une certaine distorsion" perçue entre des acteurs locaux en mal de dispositifs fiscaux pour financer leurs projets de proximité, et l'image de l'investisseur financier «derrière laquelle on sent qu'il y a beaucoup d'argent aujourd'hui, et

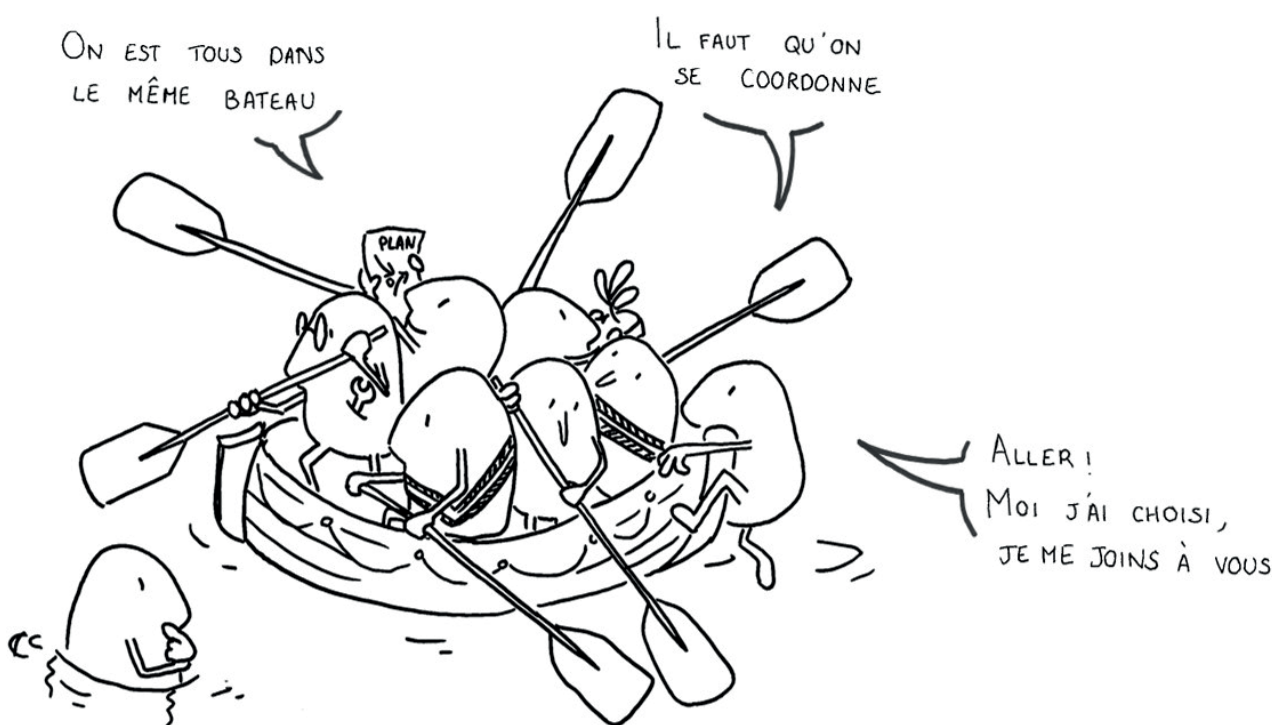


Zone humide en bordure de zone d'activité, Veauches. L'intérêt des zones humides est reconnu en matière de biodiversité et de gestion de la ressource en eau. © epures

qui nous amène à poser la question "Où va l'argent ?". C'est également l'enjeu d'une transition juste qui se joue ici, comme le rappelle Magali Reghezza-Zitt : "Il va y avoir des gagnants et des perdants".

Ces oppositions entre public et privé, entre local et national, voire entre local et local, résultent en partie d'un autre antagonisme entre court et long terme. Magali Reghezza-Zitt décrit

ainsi les arbitrages contradictoires qui incombent aux élus locaux, "entre sécurité économique à court terme et sécurité économique à long terme, entre urgence sociale et projections à long terme qui demandent peut-être de réorienter les investissements". Pour s'extraire des caricatures et engager un dialogue constructif, une culture commune reste à construire.



Une culture partenariale à développer

Le témoignage de Joseph Perreton, responsable du projet Novaciéries depuis dix ans, témoigne de la mise en place d'un mode projet évoluant sur le long terme avec les services de l'Etat, les élus et les citoyens. Il décrit un dispositif ayant notamment contribué à dépasser les oppositions précédemment évoquées : **“On est en fait dans un partage de réalités qui décloisonne un peu les querelles de boutique, les perspectives électorales, les enjeux financiers des uns et des autres, pour finalement s’inscrire dans un temps qui est long.”** Marie-Laure Vuittenez appuie l'intérêt de la multi-expertise, qui permet de réinterroger régulièrement le projet afin d'identifier des marges de manœuvre, notamment financières, au regard d'un contexte réglementaire qui ne cesse d'évoluer. **“Je crois beaucoup au collectif et à l'intelligence collective sur ces questions, au fait de brasser les idées pour avancer et de ne surtout pas porter des projets trop loin avec un seul acteur, parce que c'est un risque.”**

“Se retourner ou se projeter vers le futur, c'est aussi parler d'ambition”, postule Marie-Laure Vuittenez. Dès lors, les notions de mobilisation large des acteurs - publics, parapublics ou privés - et d'adaptation continue expérimentées à l'échelle du projet, sont transposables aux trajectoires ZAN que devront construire les territoires. Ainsi, **“si on connaît le but, il y a peut-être plusieurs chemins pour y parvenir. En fonction des difficultés, des opportunités ou des acteurs qui nous rejoignent, on peut trouver d'autres chemins ou des chemins partagés pour y parvenir”.**

Des postures à investir

Parmi les enjeux à traiter par le dialogue dans le cadre d'une transition vers le ZAN, Magali Reghezza-Zitt rappelle la nécessité de mettre en place des négociations, voire des compensations **“pour que les perdants ne soient pas que les perdants de ces coûts de transition”.** Elle précise : **“Ces négociations se font avec des périmètres, des besoins et des instruments variables. C'est ce que font finalement les élus des territoires depuis toujours.”** Jean-Pierre Berger évoque quant à lui les trois questionnements que les élus auront



Novaciéries à Saint-Chamond © epures



Site du projet aujourd'hui en friche © epures et éco-hameau puit Couriot (vue de projet) © www.groupecrequy.fr



Saint-Bonnet le Château © <https://www.auvergnerrhonealpes-tourisme.com/>

à traiter : les périmètres, les outils, et les trajectoires. Pour Pascal Ronzière, il incombe en effet aux élus locaux de définir **“une stratégie et une vision du territoire”**, mais également de fédérer et d’innover pour la concrétiser. **“C’est notre responsabilité en tant qu’élus, d’embarquer avec nous nos collègues pour que les maires, les présidents d’intercommunalité, mais aussi les adjoints à l’urbanisme, les élus qui concrètement gèrent ces sujets dans les communes, puissent savoir de quoi on parle, et que l’on sorte un peu des acronymes comme des grandes visions globales, qui parfois ne sont pas très concrètes”,** **“A présent, je pense que c’est l’effort d’innovation que l’on doit faire”**.

En cela, les acteurs privés de l’aménagement ont un rôle à jouer pour convaincre les élus **“d’aller sur des méthodologies un peu différentes de leurs process classiques”**, tel que l’exprime Hervé Tillier. Jean-Pierre Berger apporte à ce titre son témoignage sur un projet de rénovation urbaine dans le secteur du puit Couriot, à Saint-Etienne, réalisé dans le cadre d’un partenariat de la ville avec le groupe Créquy. **“Un éco hameau dans les anciennes écuries de la mine, je ne sais pas si vous imaginez cela, ça dérange un peu ! Ça a très bien fonctionné et on peut s’en féliciter.”**

Des relais et des outils à mobiliser

Comme le soulève Sébastien Sperto, face à la complexité de la mise en œuvre, **“il y a souvent une question d’articulation et de relais dans les territoires”**, en citant à ce titre l’inter-Scot, les agences d’urbanisme, EPORA et le CAUE Rhône Métropole. Claudine Court complète **“A Saint-Etienne Métropole, il y a un Cap métropole qui est là aussi pour aider”**. Joseph Perreton décrit ainsi le rôle qui est celui de la SPL : **“ En tant qu’outils du territoire que nous sommes, on se doit à la fois de les animer, mais aussi de les proposer, de les suggérer aux élus qui fixent des ambitions générales, qui ont des idées mais sur lesquelles nous, on doit intervenir de façon concrète”**. Claudine Court illustre ainsi la plus-value du partenariat avec EPORA : **“Nous avons notamment une concession d’aménagement sur Saint-Bonnet-le-Château, qui a été difficile à monter car à très petite échelle. Ainsi on voit bien que cette ingénierie collective est très importante et qu’il faut que l’on continue à travailler sur ce sujet-là”**.

Un accompagnement est également nécessaire dans le champ de la sensibilisation, comme le souligne Ludovic Loreau : **“Je pense qu’il faut que l’on fasse comprendre à nos**

concitoyens que l’on a la chance de vivre dans un pays tempéré, mais qui ne le sera plus. Le fait de ne plus être dans un climat tempéré va nous obliger à une révolution à la fois dans l’urbanisme, dans la mobilité, etc.” Comme l’expose Sébastien Sperto, par les missions qu’ils mènent dans le champ de l’action culturelle, les CAUE participent à expliciter cette inversion du regard sur l’environnement et le vivant.

Des bénéficiaires à valoriser

Le changement de regard à opérer procède également d’un changement de discours autour du ZAN, pour y intégrer une rhétorique plus mobilisatrice. Ludovic Loreau exprime : **“Il ne s’agit pas de faire du ZAN un totem, parce qu’aujourd’hui tous les maires ruraux réagissent par rapport à cela et ça tue même le ZAN dans l’œuf. C’est pourquoi je pense qu’il faut lui donner une vision extrêmement positive : comment on va innover, inventer sur notre territoire une nouvelle façon de s’urbaniser.”**

Joseph Perreton en est convaincu, **“positiver le message est quand même beaucoup plus emballant et motivant que de parler de contraintes, de règles, de difficultés auxquelles on est tous confrontés.”** Il prend en exemple le

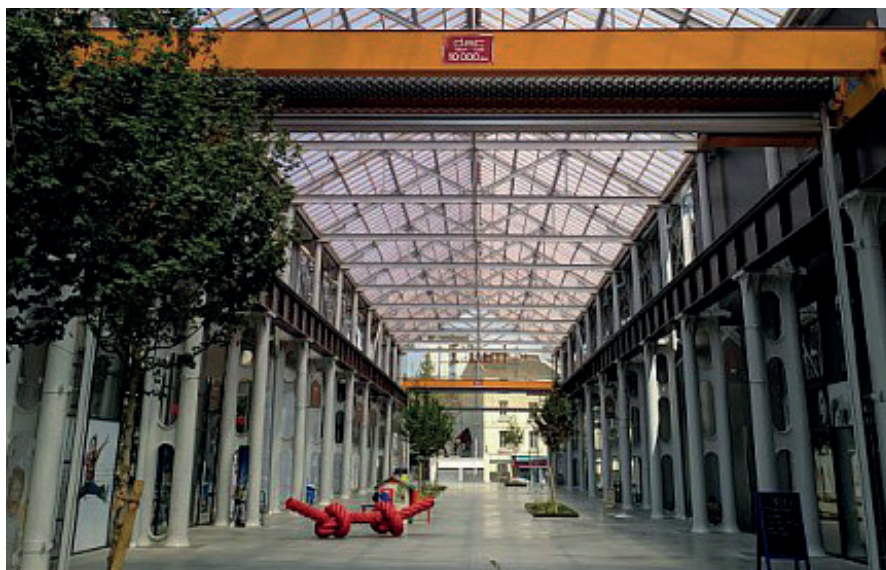
projet Novaciéries : on utilise à présent le terme de **“régénération”** pour désigner le site, tandis que l'on parlait il y a quelques années de **“la friche GIAT”** ou **“des anciennes industries”**, **“des mots plutôt négatifs ou tournés vers le passé”**. Selon Magali Reghezza-Zitt, il s'agit ainsi de valoriser l'action de chaque acteur : **“la question de l'urgence et de la sobriété devrait mettre en lumière ce que font nos élus sur les territoires, ce que font les services déconcentrés de l'Etat, ce que font les administrations, ce que font les entreprises, ce que font les syndicats et ce que font les associations au quotidien.”**

Certains acteurs, tels que le groupe Créquy et les bailleurs, ont inventé de nouveaux métiers du dialogue. Ces **“entraideurs”** vont notamment accompagner les occupants des immeubles anciens réhabilités pour les aider à avoir un meilleur usage de leurs biens et faire baisser leur consommation - donc leur facture - de gaz. **“Au passage, si ces immeubles sont utilisés, si les gens ont envie d'habiter là, il s'agit également d'un apport de valeur. Et là, le gain dans mes opérations se fait à long terme pour mes financiers”**, explique Hervé Tillier.

Renouveler les modes de faire et moyens d'agir

Barbecue versus densification

Aborder l'opérationnalité du ZAN requiert de s'affranchir du mythe du barbecue trônant dans chaque jardin, dont les intervenants au séminaire ont tour à tour interrogé la part d'idéal et de réalité. Pascal Ronzière le concède, **“cela répond effectivement à la vie rêvée d'un certain nombre de personnes”**, cependant il tempère, **“il faut aussi que l'on réfléchisse à ce que cela engendre ensuite comme problème de voisinage”**. Pour Hervé Tillier, l'image relève du fantasme : **“On a mal expliqué aux gens ce que ça implique, parce qu'une fois qu'ils l'ont, je ne suis pas sûr qu'ils en soient si contents”**. Ludovic Loreau témoigne en effet des frictions entre habitants des lotissements : **“on vient voir le maire pour dire “J'ai des problèmes avec**



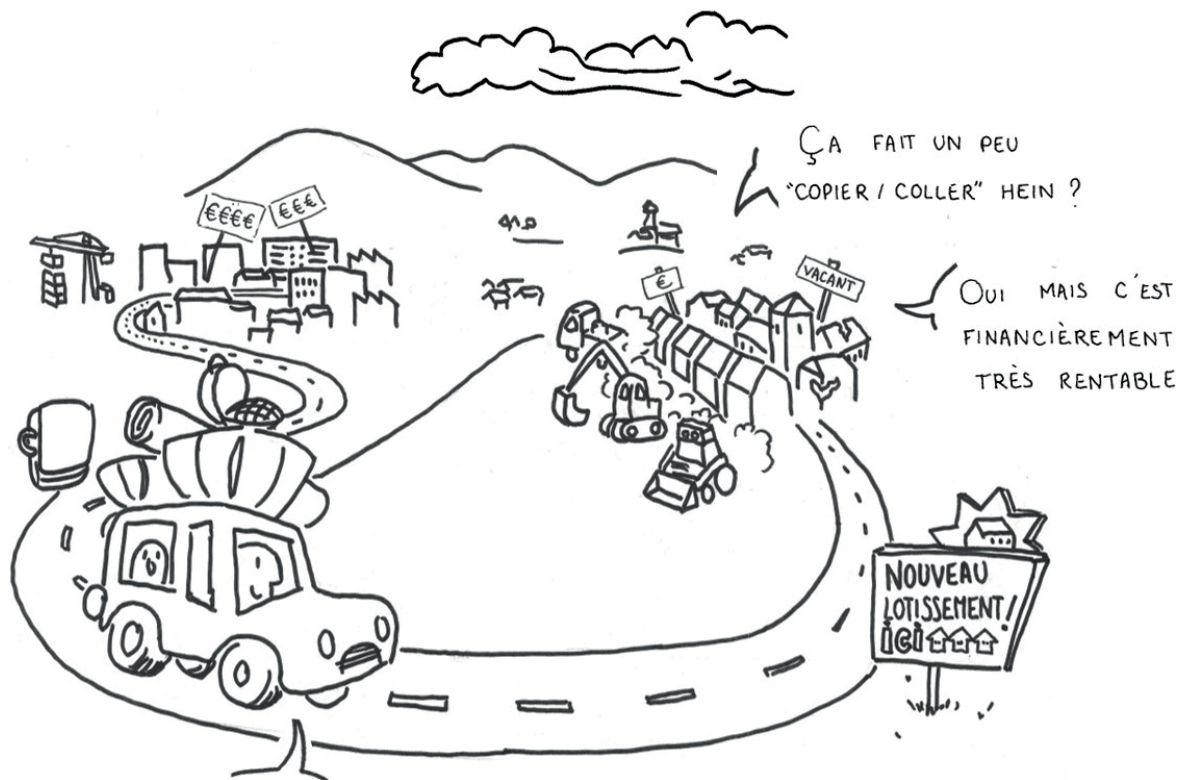
Ancien bâtiment GIAT industrie et sa réhabilitation - (Hall in 1) à Novaciéries, Saint-Chamond © epures

mon voisin”, **“ça fait du bruit”**, etc... On vit véritablement un **paradoxe entre l'attente de la population qui vient chercher une qualité de vie qu'elle ne trouve pas parce que la façon dont on fait le développement n'est pas adaptée**. Selon lui, le cortège barbecue, piscine et pelouse synthétique dépeint avant tout une ruralité... qui n'en est plus vraiment : **“les gens se comportent finalement comme à la ville.”** Enfin, le moteur de la quête du pavillon dans le périurbain lointain en premier lieu le prix, comme l'expose Philippe Guillot Vignot : **« il y a un déplacement des personnes socio-professionnelles les plus pauvres, qui viennent de la métropole pour trouver des territoires plus attractifs en matière de prix et des logements adaptés. »**

Malgré ces désavantages, le barbecue reste un symbole, celui de la **“recherche du vert, de la campagne”**, une quête qui s'est renforcée suite à la crise sanitaire selon Philippe Guillot Vignot. Or, pour les populations qui aspirent à cet idéal, la densification portée par le ZAN fait figure de repoussoir. Marguerite Baccam cite à ce titre les préoccupations de ses habitants : **“Le souci c'est que je vois tous les jours des immeubles qui se construisent au-dessus de mon jardin. Comment la commune peut laisser faire ça ? ”**

Un saut qualitatif à opérer

Pour faire accepter la densité, il s'agit notamment de prendre le contrepied des lotissements **“copier - coller”** en lui opposant une expression architecturale



EN VILLE C'ÉTAIT TROP CHER...
PLUS LOIN ON SERA PROPRIÉTAIRE !

et paysagère sur mesure. Vincent Malfere explique que, dans les projets menés par la SERL, "ces questions de densification doivent trouver des réponses dans les formes urbaines pour éviter une forme de répétition, une monotonie qui n'introduit pas de qualité." Il cite également le choix des matériaux : "habiter un immeuble de terre crue, de terre excavée dans son environnement proche, ce n'est pas la même chose que d'habiter un immeuble de béton. C'est aussi ça qui donne le sens et l'envie d'agir et d'habiter en ville". Pour Hervé Tillier, cette envie peut également être suscitée par le soin apporté à la réhabilitation, qui révèle l'immeuble ancien, "beaucoup plus beau qu'un bâtiment neuf". Enfin, on ne peut faire l'économie des aménités, comme l'illustre la transformation en logements des bureaux Siemens à Novaciéries, réalisés avec des terrasses donnant sur les coteaux du Jarez et les monts du Pilat, au-dessus d'un parc urbain aménagé par Cap métropole et la collectivité, et à proximité du centre-ville.



Les jardins du Carmel, Saint-Chamond. L'opération, conçue pour donner un aspect de village, met en valeur les éléments emblématiques du site (murs de clôture et parc arboré), ainsi que les vues sur le massif du Pilat depuis des placettes balcon © epures



Taluyers © urbalyon

La planification urbaine a également un rôle à jouer pour orienter cette qualité, comme le rappelle Pascal Ronzière : **“les ScoT et les règlements doivent nous permettre d'établir des coefficients de pleine terre, de donner des exigences en matière d'intégration paysagère et environnementale des projets.”** Philippe Guillot Vignot souhaite aller plus loin et appelle **“à réformer les OAP”**. Et si c'était toute une culture de l'expérimentation qui restait à construire ?

Osez innover et expérimenter

Si on en croit Marie-Laure Vuittenez, l'innovation est dans l'ADN des territoires où le marché du logement est détendu : **“Quand on a peu de moyens, on devient intelligent.”** Elle décrit le savoir-faire des bailleurs dont l'attention portée aux usages participe à redonner de l'attractivité à des quartiers anciens déqualifiés : **“Quand on va vers un projet, on se pose d'abord la question de savoir qui va être dedans, pour quoi faire, et avec quelle interaction avec l'environnement immédiat.”** Hervé Tillier mentionne de son côté la création de jardins partagés en centre-ville, d'une offre d'associations et de services à proximité des logements, l'accompagnement des occupants au long court, **“l'idée étant que ça marche et que ça entraîne les gens, et que cela permette au bout du compte de créer de la vie.”** Des pratiques que salue Philippe Guillot Vignot, pour qui l'intervention des promoteurs ne saurait s'arrêter à la remise des clefs **“C'est quand même un problème majeur que l'on vit parce qu'un bâtiment, un élu comme je suis le vit 20 ans, 30 ans. Les régisseurs pourraient ajuster leur offre d'accompagnement et d'animation des copropriétaires.”**

La question de l'expérimentation dans les territoires soumis à une forte pression foncière se pose en d'autres termes, comme le présente Pascal Ronzière **“Moi je n'ai pas la réponse, je ne sais pas comment on va faire pour à la fois redévelopper le vignoble, maintenir une activité agricole, offrir des solutions attendues par nos artisans qui veulent tous des villages artisanaux...”** Il revendique ainsi un

droit à l'erreur **“on a le droit de tester des choses parce que l'on n'a pas les réponses à toutes les questions. Et puis ça fonctionne, ça ne fonctionne pas...”**

Des coûts et des moyens

Bien que la détente du marché pousse à l'innovation, Marie-Laure Vuittenez le rappelle, **“Il faut pour cela des outils et des moyens et quelques manières de travailler tous ensemble”**. En particulier, la montée en qualité urbaine et environnementale des projets qu'appelle la mise en œuvre du ZAN est subordonnée au déploiement de moyens adaptés et proportionnés. **“Cela a un coût aussi, ces espaces publics...”**, constate Vincent Malfere, qui résume ainsi le défi à relever pour les opérateurs **“Tout le travail de l'aménageur, c'est de traduire des ambitions dans un projet qui soit économiquement viable et qui traduise de manière très concrète et opérationnelle un certain nombre d'enjeux”**. Pour Sébastien Sperto, la question articulante **“comment bien construire”** et **“à quel coût”** **“sous-entend, premièrement, beaucoup de modestie dans les acteurs qui doivent intervenir, ainsi que des changements de modèle économique.”** Certains acteurs, comme le groupe Créquy, ont développé des compétences spécifiques **“le fait de travailler sur la finance nous permet de réhabiliter qualitativement les biens parce que l'on lève des fonds et que l'on arrive à inscrire des financiers sur du long terme”**.

Certains élus voient également l'augmentation de la tension foncière comme un risque inhérent au ZAN, comme l'exprime Pascal Outrebon : **“si la conséquence en est une augmentation des prix du foncier, cela peut quand même nous inquiéter et poser problème”**. Cette crainte est partagée par Philippe Guillot Vignot, qui décrit l'éloignement progressif des populations dans le périurbain à mesure de la flambée des prix, ainsi que ses conséquences pour les territoires proche de la métropole lyonnaise : **“ça paupérise un peu nos populations. Et globalement, on n'offre rien à nos jeunes, à nos dé-cohabitants.”**

Le foncier, c'est la clef

Les enjeux de maîtrise de l'aménagement et des coûts énumérés par les intervenants mettent en lumière l'importance de la stratégie foncière. **“Maîtriser le foncier”**, rappelle Vincent Malfere **“c'est choisir quand est ce qu'on le développe, avec qui, pour faire quoi, avec quel prix donc quelle cible. Cela évite des négociations qui ne sont pas toujours simples avec les propriétaires, mais qui mobilisent aussi des moyens importants”**. La question est particulièrement prégnante pour les communes nouvellement attractives comme Bourgoin-Jallieu : **“Aujourd'hui, on a des gros opérateurs régionaux et nationaux qui investissent le territoire du Nord Isère”**, témoigne Marguerite Baccam, **“sur des quartiers résidentiels où les voiries sont très restreintes, on voit se développer plus de densité, donc plus de voitures. On a donc des problèmes de circulation et un report du stationnement sur la voirie.”** Outre l'impact immédiat sur le fonctionnement urbain, Florence Hilaire explique que la situation risque d'affecter à terme la capacité d'action publique : **“Des opérateurs arrivent, prennent titre sur certains endroits stratégiques des communes. Si aujourd'hui ce n'est pas très embêtant, dans 10 ans la collectivité sera complètement verrouillée.”**

Cette anticipation est d'autant plus nécessaire que le ZAN invite à substituer le renouvellement urbain au projet en extension. **“Or la ville, c'est des petits morceaux de tènements”**, détaille Florence Hilaire. **“Ce n'est pas des grands tènements agricoles ou naturels que l'on acquiert à raison d'un hectare d'un coup. Pour faire un hectare en ville, il faut faire 10, 20, 30, 40 acquisitions...”** Enfin, affirme Ludovic Loreau, la maîtrise du foncier est également incontournable **“pour accompagner de nouvelles pratiques culturelles avec l'importance du sol, pour avoir plutôt une agriculture biologique.”**

Deux chantiers à venir : renaturation, zones d'activités 4.0

Le séminaire a permis d'aborder des sujets émergents à l'heure du ZAN, pour lesquels process et méthodes restent à construire. Au premier rang de ces chantiers figure la renaturation, dont les contours restent incertains dans l'attente de décrets découlant de la loi Climat et Résilience. Devant la récurrence des questions adressées à l'EPORA sur le sujet, Florence Hilaire interroge, "est ce que ce n'est pas aujourd'hui le fantasme qu'on se fait en se disant que l'on va renaturer des sites pour pouvoir se permettre d'urbaniser, d'artificialiser des zones agricoles et naturelles ?" Selon elle, "le sujet majeur aujourd'hui, c'est de savoir comment on travaille dans l'urbain, comment on refait de l'urbain en intégrant de la renaturation, comment on intègre des corridors écologiques dans l'urbain." Plutôt que se perdre en conjecture sur le "N" du ZAN, la végétalisation des projets apparaît ainsi à notre portée.

C'est le tournant qu'a pris Habitat et métropole, comme en témoigne Marie-Laure Vuittenez : "Dans les projets que l'on porte actuellement, on a cette volonté d'intégrer le végétal dans les constructions qui vont arriver pour offrir ces espaces de verdure à nos locataires du futur, ou aux accédants".

Philippe Guillot Vignot a abordé une autre réflexion, en cours au sein de la CC de la Côte-d'Or Montluel : la plurifonctionnalité des zones économiques. Pour Florence Hilaire, la démarche implique pour les entreprises de "ne pas avoir chacune son parking, chacune sa place, mais d'avoir quelque chose de beaucoup plus partagé au sein d'une "zone d'activité 4.0". C'est à dire grosso modo, qu'ils soient capable

de partager des fonctions de façon à utiliser, rationaliser au mieux entre eux la production, la gestion, le commerce et toutes les fonctions auxiliaires que l'on peut mettre autour d'une zone d'activité.». Toutefois, le pas à franchir s'apparente à une révolution

pour certains métiers : "c'est difficile de mettre des opérateurs fonciers économiques autour de la table dans ce seul objectif, pour que chacun, assis sur son foncier, puisse avoir cette démarche." Plus généralement, comme l'affirme Vincent Malfere : "on est encore sur des modèles d'extension en matière de foncier économique. Sur cette typologie de produit on aura à inventer collectivement des solutions pour retraiter les zones d'activités, y compris celles qui fonctionnent, et mobiliser des potentiels fonciers dans ces espaces." A ce titre, Florence Hilaire propose une alternative à la fuite en avant que constitue l'acquisition tous les 10 ans par la collectivité de nouveaux fonciers afin de reconstituer des tènements économiques qui seront ensuite revendus aux entreprises : "Pourquoi ne pas conserver le foncier public et laisser les entreprises s'installer dessus ?" (ndlr : Une telle démarche peut être gérée dans le temps par l'intermédiaire de baux à construction).



Revégétalisation temporaire suite à la démolition d'un ancien garage automobile, Saint-Etienne © epures

4

Conclusion

Le ZAN tel qu'il figure dans la loi Climat et résilience a été discuté lors du séminaire. Les intervenants ne manquant pas de pointer les zones de flou persistant aux marges de la loi, ainsi que les injonctions paradoxales avec lesquelles les territoires doivent composer dans le contexte de transition actuel. **“Évidemment, l'esprit ZAN était là, même si on ne sait pas encore tout à fait ce que c'est véritablement.”**, considère Hervé Reynaud **“On a les décrets d'application, mais c'est un peu compliqué quand même. Les débats auront donc lieu aussi dans les SCoT”**. Plusieurs prises de parole ont également fait la démonstration de l'utilité d'un toilettage de certaines réglementations aujourd'hui en conflit avec le ZAN (fiscalité, normes de réhabilitation de bâtiments anciens...). Certains ont appelé à une clarification de la doctrine elle-même pour une mise en œuvre sereine, alors que le “zéro” du ZAN nourrit la crainte d'un gel du développement des territoires, y compris ceux qui ont déjà fait des efforts de sobriété par le passé. Hervé Reynaud conclut à ce sujet : **“Comme l'ont dit mes collègues Philippe de la Placette, Pascal Ronzière, Pascal Outrebon, on est dans un mode projet qui doit surmonter la norme. La norme pose un cadre, mais, derrière, il en va de l'avenir de nos communes, qu'elles soient urbaines ou rurales.”**

Cependant, le cap a également été salué. Béatrice Vessiller affirme en ce sens : **“Comme on l'a dit les uns et les autres, la sobriété foncière, on la fait déjà tous et on est beaucoup plus vertueux aujourd'hui qu'il y a dix ans. Mais pour autant, avoir des objectifs chiffrés, même si c'est un peu radical, je pense que c'est bien”**. L'analogie que l'on peut faire avec la loi SRU, et ses effets sur la production de logement social, vient appuyer l'intérêt d'un objectif fixé par la loi : **“Si on n'avait pas ça dans la loi depuis 20 ans, il y a**

des communes qui en feraient moins, déjà qu'elles ont du mal à en faire aujourd'hui.” Ainsi, le ZAN peut être vu à travers un prisme positif, comme une opportunité de mettre en œuvre une transition écologique et énergétique, mais également d'optimiser le bâti, les transports, les territoires, aux bénéfices de leurs habitants. A condition toutefois de prévoir une déclinaison locale de la règle. De même que les impacts socio-économiques et environnementaux impacteront diversement les territoires, il convient en effet d'adapter les modalités d'application du ZAN ainsi que les moyens alloués à sa mise en œuvre. **“Il ne doit pas y avoir d'un côté, les villes résidentielles et d'un autre, les communes qui cumuleraient un certain nombre de problèmes sociaux.”**, résume Hervé Reynaud.

Pour éviter la dichotomie territoires gagnants / territoires perdants, tout comme les oppositions entre les échelons nationaux et locaux, entre la sphère publique et la sphère privée, les intervenants se retrouvent unanimement sur le besoin de construire une culture partenariale autour du ZAN. **“A l'issue de ces échanges, tout le monde a envie de travailler d'une façon multi partenariale pour construire des projets. Je crois que c'est comme cela également que l'on apprécie le travail d' élu local.”**, considère Hervé Reynaud. Pour Jean-Pierre Berger, **“il est indispensable de partager notre vision, nos projets avec tous les acteurs concernés, les acteurs publics et les acteurs privés, pour travailler ensemble. Nous sommes tous embarqués dans le faire autrement, dans le vivre autrement, dans le penser autrement notre système économique, notre système social, notre système productif qui datent de plusieurs siècles et qui ne se sont jamais vraiment réactualisés, avec l'obligation bien sûr, de travailler en cohérence à travers les stratégies**

urbaines, périurbaines et rurales.” Le parti-pris est partagé par Béatrice Vessiller : “Je crois qu’on est tous dans cet état d’esprit et qu’une fois qu’on aura résolu nos divergences, on y arrivera et on aura alors des SCoT qui seront dans cet objectif plus vertueux de la sobriété foncière.”

Dans cette perspective d’agir ensemble, les intervenants ont échangé sur les outils et démarches pour mettre en œuvre le ZAN. Si l’aspiration à un cadre de vie plus vert a été actée, les limites du modèle du lotissement, entre problèmes de voisinage et dépendance aux transports, l’ont été également. Les intervenants ont alors souhaité répondre autrement aux besoins des habitants, en offrant de belles réhabilitations dans l’ancien, des aménités, un accès aux services et à des espaces publics de qualité. “Je rejoins ce qu’ont dit mes collègues”, souscrit Hervé Reynaud, “il faut avoir aussi un peu d’imagination, avoir une ambition, être exigeant par rapport aux opérateurs et partenaires privés, promoteurs, pour pouvoir construire des projets de qualité”. C’est également un enjeu d’acceptabilité des projets qui se joue, invitant à des démarches

davantage partagées. “Je crois qu’il est indispensable de travailler sur l’acceptabilité par les habitants de la sobriété foncière et de tout ce que cela va entraîner, à travers la façon de penser, de travailler, d’avoir des loisirs, de vivre”, exprime Jean-Pierre Berger “Il faut vraiment qu’on travaille là-dessus avec les habitants”. En la matière, la culture de l’innovation propre aux bailleurs sociaux et à certains aménageurs, pour qui la question des usages est centrale pour requalifier les secteurs en difficulté, a été mise en lumière. Plus généralement, le rôle de l’ingénierie territoriale (agences d’urbanisme, CAUE, Cap métropole, SERL, EPORA...) pour sensibiliser, proposer des modes de faire et appuyer l’opérationnel, a été illustré.

Cependant, les intervenants au séminaire ont rappelé que ce saut qualitatif nécessite d’articuler les niveaux d’exigences avec les moyens, notamment financiers. Ainsi, le changement de modèle d’aménagement ne pourra se faire sans un changement de modèle économique, un modèle au sein duquel le prix du foncier joue un rôle majeur. “L’enjeu sur les prix du foncier a été souligné

par tous.”, constate Béatrice Vessiller “J’invite nos agences d’urbanisme à nous aider à réfléchir avec les outils adaptés pour qu’on ait un observatoire des prix du foncier à l’échelle de l’aire métropolitaine de Lyon - Saint-Etienne.” L’intérêt de construire des stratégies foncières bien anticipées, permettant de préserver la capacité de la collectivité à agir sur son territoire à des coûts maîtrisés, a été rappelé par EPORA et par la SERL. Les zones d’activités économiques, encore très liées à des modèles d’aménagement en extension, ont été au cœur de ces échanges. Parmi les pistes évoquées, la possibilité pour les collectivités de louer du foncier économique aux entreprises tout en restant propriétaire, ou encore le bail réel solidaire (BRS) à vocation économique. A propos de ce dernier, Béatrice Vessilier explique : “On a par exemple notre organisme de foncier solidaire sur la métropole de Lyon qui permet de dissocier le prix du foncier du prix des appartements. Mais on aimerait avoir cette possibilité avec l’activité économique pour avoir des locaux d’activités durablement abordables comme ça va l’être pour le logement.”



Ce séminaire-action portant sur les leviers, outils et dispositifs favorables à la sobriété foncière s'est tenu en présentiel au cinéma Véo Grand-Lumière, sur le site de Novaciéries à Saint-Chamond.

Organisé sous un format de tables rondes associant des élus et des acteurs de l'ingénierie territoriale à l'échelle de l'Aire métropolitaine Lyon-Saint-Etienne (AMELYSE), enrichies d'interviews vidéo d'acteurs institutionnels et de la recherche, il a rassemblé 22 intervenants et 126 participants dont une trentaine d'élus.

Cet événement s'est notamment appuyé sur les travaux des agences d'urbanisme, portant sur la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) au regard des dynamiques et enjeux propres aux territoires en mutation et en réhabilitation, et aux territoires sous pression.



[Voir la vidéo du séminaire](#)

[Consulter les actes du séminaire](#)

une ingénierie métropolitaine au service des territoires

Les Agences d'urbanisme de Lyon et de Saint-Etienne ont constitué en 2010 un réseau d'ingénierie au service des territoires.

La présente publication est issue de cette collaboration originale au service des acteurs de l'aire métropolitaine lyonnaise.



**Agence d'urbanisme
de l'aire métropolitaine
lyonnaise**

Tour Part-Dieu 129, rue
Servient
69326 Lyon cedex 3
Tél. 04 81 92 33 00
Télécopie : 04 81 92 33 10
www.urbalyon.org

epures

**Agence d'urbanisme
de la région stéphanoise**

46 rue de la télématique
CS 40801 - 42952 Saint-Etienne cedex 1
tél : 04 77 92 84 00
Télécopie : 04 77 92 84 09
www.epures.com