

## REVUE DE PRESSE | Décembre 2018

Régénérer les lotissements pour lutter contre l'artificialisation des sols

Publié le 17/12/2018

Par *Environnement Magazine*

<https://www.environnement-magazine.fr/territoires/article/2018/12/17/122151/regenerer-les-lotissements-pour-lutter-contre-artificialisation-des-sols>

Comment lutter contre l'artificialisation des sols? Dans sa nouvelle publication disponible en ligne, la Fabrique écologique propose un changement dans la politique de l'habitat. Elle préconise de ne plus construire de nouveaux lotissements mais de régénérer ceux déjà existants.

67.000 hectares : c'est la surface moyenne artificialisée chaque année en France. Avec les transports, l'habitat est le principal facteur de ce phénomène. Malgré ses conséquences dramatiques, telles que la perte des terres agricoles, la diminution des ressources en eau potable, ou l'appauvrissement de la biodiversité, l'artificialisation ne cesse de croître. En cause notamment : l'attraction des français pour les logements individuels, type « pavillons ». Conscient du problème, l'Etat met en place depuis les années 2000, des politiques de lutte contre l'artificialisation du territoire. Le plan interministériel pour la biodiversité de juillet 2018 est la dernière en date, avec l'objectif d'atteindre rapidement la fin de l'artificialisation nette des sols.

Pour y arriver, la Fabrique écologique propose dans sa dernière publication de transformer la politique de l'habitat et plus particulièrement celle des lotissements. Selon la fondation, pour lutter contre le phénomène de l'artificialisation des sols, il faut cesser de construire de nouveaux lotissements mais plutôt régénérer ceux déjà existants. Pour ce faire, elle formule deux propositions.

La mise en place de « contrats de régénération des territoires »

Tout d'abord, il s'agirait de mettre en place des contrats de régénération des territoires. Avec eux, la collectivité bénéficierait de l'ensemble des aides publiques existantes (défiscalisations, les aides de l'Agence nationale de l'habitat, etc.) d'une façon simplifiée grâce à la mise en place d'un guichet unique. Avec ces contrats, l'objectif serait donc d'inciter les collectivités à rénover et réaménager les aménagements déjà existants, plutôt que de construire de nouveaux lotissements.

Développer une culture du projet urbain dans les territoires de lotissement

Par ailleurs, selon la Fabrique écologique, il est nécessaire de transformer les mentalités en matière d'urbanisme des territoires. Cette transformation nécessite un accompagnement de l'ensemble des acteurs de l'aménagement et de l'urbanisme, élus et citoyens, pour créer une culture du projet urbain. Afin d'y parvenir, la Fabrication écologique propose notamment la mise en place d'un temps de formation pour les élus locaux et leurs services afin qu'ils acquièrent des compétences en matière d'urbanisme, ou encore la création d'associations de lotissements pour remettre le citoyen au cœur des projets urbains. Autre piste proposée : la mise en place de mesures incitatives pour ceux qui décident d'acheter ou de louer en centre-ville dans certains secteurs désertifiés.

La réparation des lotissements : le nouveau projet de territoires

Publié le 17/12/2018

Par *Actu Environnement*

<https://www.actu-environnement.com/ae/news/reparation-lotissements-projet-territoires-Christine-Leconte-32583.php4>

La course aux pavillons nourrit l'artificialisation des terres non sans conséquences sociales. Pourtant, ces territoires peuvent s'inscrire dans un avenir collectif et durable selon Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France.

Emissions de CO2 à la hausse, inondations de plus en plus fréquentes, difficultés à se chauffer, désertification des centres-villes, mouvements sociaux du fait de l'augmentation du prix des carburants... Ces inégalités territoriales et climatiques reflètent les limites de notre modèle de développement. Alors que les Français s'interrogent sur leur avenir, le débat sur le devenir des territoires doit être largement ouvert. Nous devons proposer un projet plus juste répondant mieux aux besoins de chacun. Le "réparation" des territoires en est l'un des enjeux.

"Ménager" les territoires

Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU), lois Grenelle, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (Alur), loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine (LCAP) ... Depuis les années 2000, les lois encourageant une ville plus compacte et une logique de projet urbain se succèdent. Pourtant, l'artificialisation des sols s'accélère, majoritairement aux dépens des terres agricoles. 67.000 hectares sont artificialisés chaque année : l'équivalent de la surface d'un département tous les six ou sept ans. Les conséquences sont dramatiques, sur la biodiversité ou en matière de risques majeurs. Les récents événements dans l'Aude l'ont tragiquement illustré.

L'habitat est, avec les transports, le premier vecteur de cette artificialisation. Conséquence de la croissance démographique, encore accéléré par le "dessalement" des ménages. Un constat qui s'explique également par la préférence française pour l'habitat individuel de type "pavillon". Or ces projets sont le plus souvent le produit d'un urbanisme sans projet, réalisé au gré des opportunités foncières, le plus souvent à la parcelle. D'autant que ces territoires sont en dehors du renouvellement urbain, soit par inefficacité des aides (le rapport TREMI 2018 de l'Ademe soulignait l'inefficacité de trois quarts des rénovations énergétiques) soit parce qu'ils ne sont pas dans le radar, contrairement aux opérations ANRU ou plus récemment avec "Actions cœur de ville". Certains territoires cumulent les difficultés : dépendance à l'automobile (80 % des distances parcourues), précarité énergétique, copropriétés "horizontales" dégradées..

La note que publie la Fabrique écologique, intitulée "Réparer les territoires - pour une régénération des lotissements", prône l'arrêt de l'artificialisation nette des sols, ainsi que le préconisait le Plan interministériel pour la biodiversité de juillet 2018. La méthode : des moyens pour accompagner la mise en place de projets de territoire à toutes les échelles, notamment à celle du microfoncier. Issue d'un groupe de réflexion pluridisciplinaire et transpartisan, la note ne souhaite pas seulement lutter contre

l'étalement urbain, mais avance des solutions pour construire de véritables projets de "régénération territoriale".

## Construire un projet collectif

L'urgence climatique et les difficultés sociales sont une opportunité pour changer de modèle. "Le maintien des solutions architecturales urbanistiques et techniques d'hier, ainsi que des modes actuels d'habiter, de travailler, de s'alimenter et de se déplacer est incompatible avec la tâche qui incombe à nos générations : contenir puis éradiquer les dérèglements globaux", comme l'expriment les rédacteurs du Manifeste pour la frugalité heureuse, signé par plus de 4.000 professionnels.

Nous devons rompre avec les conceptions traditionnelles. Les logiques individuelles court-termistes ne peuvent prévaloir sur notre futur commun. En terme d'aménagement, cela suppose de construire partout des projets de territoire de manière collective. Elus, habitants et concepteurs doivent dialoguer et utiliser davantage la matière grise - l'intelligence collective - pour consommer moins de matière première.

Entre foncier disponible et proximité des acteurs locaux, les territoires de lotissements disposent de forts potentiels de mutation. C'est un atout pour développer des innovations. Face aux défis climatiques, que doit être la place de la propriété individuelle ? Quel avenir pour les biens communs ? Pour répondre, les acteurs peuvent s'appuyer autant sur les technologies numériques que des approches davantage low tech.

## Le public a un rôle stratégique à jouer

La puissance publique doit accompagner cette réparation par des projets collectifs. Des projets appuyés sur le diagnostic des ressources, des savoir-faire, des besoins et des évolutions des usages. La demande croissante d'espaces de tiers-lieux et de coworking en est l'une des illustrations. Tout doit ensuite s'inscrire dans des documents d'urbanisme, à commencer par les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour ce faire, la contribution de la Fabrique propose que les acteurs de terrain - à commencer par les élus - puissent être

d'avantage formés aux enjeux d'aménagement. Ces travaux doivent pouvoir faire l'objet d'échanges et de partages d'expériences entre tous.

Nous proposons enfin de passer d'une logique d'aide publique individuelle à une mutualisation au service de projets. C'est l'objectif des "contrats de régénération des lotissements". Aujourd'hui, les aides de l'Etat sont distribuées "en silo". Elles pourraient dans l'avenir être délivrées sur la base d'un projet de territoire. Ces projets permettent également de réfléchir aux évolutions du foncier en termes d'amélioration collective. Un guide de référencement du foncier existant et de ses mutations pourrait être réalisé. Cela peut permettre la mutualisation d'un certain nombre de dispositifs - comme les réseaux de chaleur - ou d'usages, notamment avec les jardins inutilisés. Pour accompagner cette logique de projet, nous proposons que l'Etat introduise un critère écologique au sein de la Dotation Global de Fonctionnement (DGF) versée chaque année aux communes, pour aller vers une "DGF verte".

C'est bien dans les territoires que se joue pour partie la réponse à l'urgence climatique et aux difficultés sociales. La réponse ne peut être que collective et à la mesure de la formidable aspiration à la participation qui s'exprime partout. N'est-ce pas, au fond, l'essence même d'un projet politique ?

*Avis d'expert proposé par Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes d'Ile-de-France et présidente du groupe de travail ad hoc à la Fabrique écologique*

La Fabrique écologique alerte sur l'urgence écologique et sociale à "régénérer les lotissements"

Publié le 11/12/2018

Dépêche diffusée avec l'aimable autorisation de AEF

Par *AEF*

<https://www.aefinfo.fr/depeche/597397>

Lancer une vaste politique de régénération des lotissements, pas seulement en raison de la lutte contre l'artificialisation des sols ; proposer des "contrats de régénération des territoires" avec un guichet unique mutualisant toutes les aides publiques et un bonus-malus de DGF en fonction de critères

comme la mutualisation des outils d'amélioration énergétique... Voici quelques-unes des propositions formulées par la Fabrique écologique, qui publie mardi 11 décembre 2018 une note sur la "régénération des lotissements".

Comment sortir d'une politique d'aménagement des lotissements "court-termiste et individualiste" ? Le groupe de travail présidé par Christine Leconte, présidente de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, au sein de La Fabrique écologique, s'est attelé à cette question depuis deux ans, et tire de ce travail une note intitulée "Réparer la ville. Pour une régénération des lotissements", publiée mardi 11 décembre 2018 (1). Il y dresse un diagnostic déjà connu et régulièrement posé par différents organismes : l'artificialisation des sols continue de progresser en France (lire sur AEF info).

Ce sujet fait d'ailleurs l'objet d'un plan interministériel pour la biodiversité depuis juillet 2018, avec un objectif de "zéro artificialisation nette des sols" (lire sur AEF info). Les conséquences de cette artificialisation sont en effet de mieux en mieux identifiées, qu'il s'agisse de son impact écologique et environnemental, avec une accentuation avérée des phénomènes d'inondation, ou de son impact social, en termes par exemple d'allongement des distances domicile-travail.

## QUEL MODÈLE DE SOCIÉTÉ ?

"Quand on aménage, on crée un modèle de société", explique à AEF info Christine Leconte ce mardi. Or, si depuis le début des années 2000 on fait de l'aménagement "par le projet et moins par le zoning", c'est une "hypocrisie" concernant les lotissements, car "on n'y utilise pas les bons outils". Selon elle, le mouvement des gilets jaunes le montre bien : il y a "urgence à réfléchir à cette partie du tissu urbain français peu traitée par les politiques publiques". L'objectif de la Fabrique écologique est donc d'alerter les décideurs, les parlementaires et l'exécutif sur cet enjeu de "régénération" écologique et sociale des lotissements, alors que tous les regards sont actuellement tournés vers la revitalisation des centres bourgs et le plan Action cœur de ville.

Car les lotissements, cette somme de "microfonciers" juxtaposés, traditionnellement peu mis en connexion les uns avec les autres, aboutissent à des zones pavillonnaires monofonctionnelles qui "n'apportent pas autant à la ville que ce qu'elle leur a apporté" (en termes de connexion aux réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité, etc.). Le coût élevé de ces services (rapporté au faible nombre d'habitants concernés) n'est pas sans poser de problèmes alors que les finances publiques sont de plus en plus contraintes, note le think tank.

## "D'IMMENSES ZONES PAVILLONNAIRES EN DIFFICULTÉS"

Christine Leconte reproche aussi à ces formes de bâti leur faible exigence écologique en général, et la surconsommation d'énergie nécessaire, pour le chauffage en particulier. Elle pointe le risque de générer, avec la hausse du coût des charges, d'"immenses zones pavillonnaires avec difficultés".

Certes, les pouvoirs publics se sont déjà penchés sur l'enjeu du périurbain, à travers plusieurs initiatives, l'Atelier des territoires mis en place par le ministère de la Cohésion des territoires ou encore le rapport rendu début 2016 par l'architecte Frédéric Bonnet sur l'aménagement des campagnes urbaines (lire sur AEF info). Des réponses concrètes ont aussi été apportées comme la division parcellaire rendue plus avantageuse par la loi Alur ou les aides à la rénovation thermique individualisées via l'Anah. Le décret sur le permis d'aménager, pris en application de la loi LCap, a quant à lui rendu obligatoire le recours à un architecte lors de projets architecturaux, paysagers et environnementaux de lotissements au-delà de 2 500 m<sup>2</sup> (lire sur AEF info).

## UNE RÉPONSE "COLLECTIVE" AUX ENJEUX DES LOTISSEMENTS

Mais ces actions apportent quasiment toutes une "réponse individuelle" aux enjeux des lotissements, regrette Christine Leconte, appelant de fait à construire une réponse "collective". Et de défendre notamment le recours aux OAP au sein des PLU, qui auraient vocation à être utilisés en zone pavillonnaire pour en finir avec le seul règlement de la zone du lotissement.

La proposition de la Fabrique est donc de travailler à "développer une culture du projet urbain collectif et durable dans les territoires de lotissement". Cela demande de "former les élus et leurs services" concernés à l'intérêt de construire un projet de territoire et de le transcrire dans le document d'urbanisme. Cela nécessite aussi de dialoguer davantage avec les habitants autour de l'intérêt de partager des espaces publics dans ces territoires très individualisés. Il faut "provoquer plus d'échanges entre les élus et la population" pour trouver des "éléments qui vont fédérer les quartiers", faire émerger de nouveaux usages, résume Christine Leconte. Comme la création d'un verger municipal sur la base de jardins privés pas entretenus, auquel tous les habitants auraient accès, ou encore d'un lieu de coworking.

## PARTAGER LES BONNES PRATIQUES

La Fabrique écologique propose encore la mise en place d'un "guide de référence du foncier pour révéler les potentialités de chaque territoire" et faire "prendre la mesure des possibilités dans les espaces communs et privés (typologie des logements, possibilité de transformer des espaces individuels)", en s'appuyant notamment sur l'ingénierie des CAUE ou des EPF.

Un autre guide, cette fois de bonnes pratiques à partager, pourrait aussi recenser des expériences réussies menées dans l'Hexagone, portées par des élus locaux convaincus de revoir leur façon d'aménager et des architectes-urbanistes concernés par ces problématiques périurbaines. Ce guide pourrait utilement être accompagné de l'animation d'un réseau d'acteurs sur le modèle du club PLUI.

## DES "CONTRATS DE RÉGÉNÉRATION DES TERRITOIRES"

Au-delà, le think tank invite à "mettre en place des contrats de régénération des territoires" qui auraient pour objectif de "passer d'une logique privée de la parcelle à un raisonnement collectif à l'échelle de l'îlot, voire du quartier". Cela passerait par la mise en place d'un "guichet unique mutualisant toutes les aides publiques existantes" (défiscalisations, aides de l'Anah et des collectivités) qui seraient délivrées aux communes concernées à travers ce contrat.

Pour monter le dossier, il faudrait "compléter les règlements de lotissements actuels par un document précisant les stratégies de mutation du lotissement" sur la base de plusieurs critères parmi lesquels le recours à un concepteur lors de la réalisation de la partie projet des documents d'urbanisme. "Les architectes [et les urbanistes, paysagistes] ont un rôle à jouer dans l'activation des territoires", défend Christine Leconte à ce sujet.

## MUTUALISER LES OUTILS D'AMÉLIORATION ENERGETIQUE

Un autre critère serait notamment la mutualisation des outils d'amélioration énergétique. "Il y a besoin d'une entraide collective sur l'énergie. Or l'aide à la réhabilitation thermique n'est pas bien pensée", illustre Christine Leconte, en référence à la récente enquête Tremi de l'Ademe sur la rénovation énergétique des maisons individuelles (lire sur AEF info). Elle appelle à une "assistance plus globale, avec des réseaux de chaleur à l'échelle du quartier".

Entreraient aussi en compte dans ces contrats de régénération "la diversification de l'offre d'habitat et son adaptation aux évolutions socio-démographiques", la prise en compte de l'amélioration des mobilités (type autopartage et transports en commun), la création de lieux publics et la désartificialisation des sols.

## UNE PART DE DGF ÉCOLOGIQUE ?

L'attribution de l'aide pourrait enfin être conditionnée à un avis rendu par un lieu d'échanges citoyens type conseil de quartier, invite la note. Et "un critère écologique pourrait être introduit dans les dotations de l'État aux collectivités à travers la DGF". Alors qu'au "sein de la DGF, la principale dotation est la dotation forfaitaire des communes, essentiellement basée sur les critères de la population et de la superficie", l'État "pourrait prendre des mesures incitatives pour pénaliser l'artificialisation des territoires et accompagner ceux qui font le choix de travailler sur l'existant". Ainsi, un taux maximal d'artificialisation pourrait être défini, qui se traduirait par un bonus-malus.

(1) Sont également signataires de la note Bertrand Nicolle, urbaniste, chargé des relations institutionnelles de l'Ordre des architectes d'Île-de-France, rapporteur du groupe de travail ; Michel Audouy, secrétaire général de la Fédération française du paysage ; Luc Gwiazdzinski, géographe. Le groupe de travail était aussi composé de membres non signataires : Eric Aleyat-Dupuis, ex-directeur de SNL Prologues (coopérative destinée à l'acquisition de logements) ; Daniel Cueff, maire de Langoët (Ille-et-Vilaine), co-fondateur de Bruded, un réseau d'échange d'expériences de développement local durable entre collectivités de Bretagne et Loire-Atlantique ; Pascale d'Anfray-Legendre, urbaniste ; Julien Moulard, urbaniste à Espacité ; Pascale Poirot, ancienne présidente de l'Unam. Le groupe de travail a aussi mené des auditions.