

Avis adopté

Séance plénière du 25 janvier 2023

Du sol au foncier, des fonctions aux usages, quelle politique foncière ?

Déclaration du groupe Artisanat et professions libérales

L'objectif du « Zéro Artificialisation Nette » vise à répondre à des enjeux essentiels.

Il s'agit de préserver les fonctions écologiques des sols, alors que l'on mesure déjà les conséquences de l'artificialisation qui, conjuguée au réchauffement climatique, provoque inondations et sécheresse.

Il s'agit aussi de limiter la perte de terres agricoles, en se préoccupant davantage de notre souveraineté alimentaire.

Enfin, il s'agit de lutter contre l'étalement urbain et ses contraintes diverses, en termes de mobilités notamment.

Si les objectifs du ZAN font consensus, ses modalités de mise en œuvre soulèvent des craintes et des questions de la part des élus locaux.

Car le ZAN implique de réexaminer les politiques d'urbanisme et d'aménagement des territoires, sous l'angle de la sobriété foncière. Or, les élus doivent prendre en compte toute une diversité de besoins sur leur territoire : en matière de logements, de services, d'activités économiques, de production alimentaire, de mobilité.

C'est donc bien l'articulation entre ces différents usages des sols que les collectivités vont devoir gérer, en y intégrant désormais l'ambition du ZAN.

Cela va exiger de nouveaux arbitrages, sur lesquels il sera utile d'associer les habitants et les acteurs économiques locaux.

Il faudra également réussir à concilier des impératifs pouvant sembler divergents, comme répondre aux besoins de logements tout en respectant la sobriété foncière.

Les collectivités vont donc devoir identifier le potentiel de recyclage de terres susceptibles d'être réhabilitées, mais aussi exiger plus de densification des constructions, ou encore privilégier les rénovations de parcs existants.

De telles approches étant souvent plus coûteuses, il sera nécessaire de renforcer les moyens pour accompagner les collectivités locales et les acteurs économiques ; ainsi, nous approuvons la préconisation 5 de transformer le « Fonds Friches » en « Fonds ZAN ».

Par ailleurs, les priorités à donner aux différents usages du sol ne pourront être identiques sur tous les territoires et les trajectoires devront s'adapter aux particularités locales. Outre leurs pratiques foncières antérieures, leurs objectifs de développement seront à prendre en compte.

Notre groupe tient à le souligner :

les objectifs du ZAN doivent pouvoir se conjuguer avec les politiques du développement rural, en particulier les dispositifs de revitalisation économique des centres-bourgs qui visent aussi à rapprocher des habitants l'offre de commerces et de services, et donc à limiter leurs déplacements et leur empreinte carbone.

En contrepartie, à une plus large échelle, les actions de « renaturation » ou de compensation des terres artificialisées, pourront être prises en considération. Or, sur ce point, les conditions très strictes, émises par la préconisation 8, nous interrogent.

Enfin, si nous approuvons la nécessité d'un réexamen de la fiscalité locale au vu de son efficacité dans la lutte contre l'artificialisation, c'est bien l'ensemble des outils fiscaux qu'il faut évaluer. Nous ne pouvons donc pas nous associer à la demande d'une taxation à 70% des plus-values réalisées lors de la vente de terres agricoles devenues constructibles, et nous saluons la mention du dissensus à la préconisation 12.

Malgré certaines réserves, le Groupe Artisanat et Professions Libérales a voté l'avis.