

Le Point Stories

La sobriété foncière pour repenser le projet local

L'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) instauré par la loi Climat et Résilience cherche à lutter contre l'artificialisation des sols, un enjeu majeur pour préserver les conditions de vie dans les territoires. Un défi ambitieux auquel croit fermement Fanny Ervera, fondatrice de CITYZAN, qui s'est fixée pour but d'accompagner les collectivités locales à concilier sobriété foncière et besoin d'urbanisation en considérant les ressources locales naturelles ou patrimoniales, comme la clé du développement urbain.

Contenu fourni par notre partenaire



Publié le 10/09/2024 à 15h15



La sobriété foncière pour repenser le projet local

Temps de lecture : 4 min

[Ajouter à mes favoris](#) [Google News](#) [Commenter](#) [Partager](#)

Le ZAN, une loi qui oblige à repenser l'urbanisation

La loi Climat et Résilience, adoptée en France en août 2021, a identifié l'artificialisation des sols comme un élément impactant pour la biodiversité et la qualité de vie. Selon un rapport du Sénat, publié en mai 2021, les aires urbaines occupent aujourd'hui 22% du territoire national, contre seulement 7% en 1936. Sur cette même période, la population française vivant en milieu urbain est passée de 53% à 81%. Ce « grignotage » des terres a des conséquences majeures pour l'environnement, mais aussi pour l'avenir de l'espèce humaine. Aussi la loi Zéro Artificialisation Nette (ZAN) s'est-elle donnée pour but de réduire cette progression de 50 % en 2030, par rapport à la période 2011-2021. Et à partir de 2050, les maires n'auront plus le droit d'artificialiser un nouveau sol s'il n'est pas compensé. Une ambition louable, mais qui a fait l'effet d'une déflagration dans le monde de l'urbanisme et pose aussi de nombreuses difficultés, notamment aux élus locaux chargés de la mettre en œuvre. C'est pour les accompagner au mieux vers cette nécessaire transition que l'agence CITYZAN s'est créée, sur l'impulsion de sa fondatrice, Fanny Ervera, elle-même issue du monde des collectivités locales « La mise en place du ZAN est une formidable opportunité pour inventer un nouveau modèle d'aménagement du territoire. C'est à la fois une très forte contrainte et la possibilité de concevoir différemment l'approche urbaine, c'est un basculement », s'enthousiasme la jeune femme, qui a été « dans une autre vie », directrice de territoire, chargée de piloter la territorialisation des politiques départementales et d'animer le développement local et social.

Le sol, une ressource clé pour habiter les territoires

Une ville est constituée de trois types de ressources : naturelles, patrimoniales et sociales. Les trois sont essentielles à la mise en place des politiques d'adaptation nécessaires pour faire face à la crise écologique et climatique. Pour Fanny Ervera, la prise en compte du sol comme ressource urbaine et non plus exclusivement comme foncier, est cruciale. Pourquoi ? Parce qu'il s'agit d'une ressource non renouvelable, qui met des milliers d'années à se former et qui, une fois détruit, est extrêmement difficile à reconstituer. Les services écosystémiques rendus par le sol sont fondamentaux pour la préservation du vivant. Pourtant, en tant que foncier, le sol constitue un capital majeur pour la production urbaine. « Avec la loi ZAN, la rareté du foncier augmente, ce qui renforce la valeur économique des sols et remet en question les modèles économiques traditionnels basés sur l'abondance du foncier. La valeur urbaine future dépendra de notre capacité à régénérer ce qui existe déjà plutôt que de se concentrer uniquement sur la production d'actif immobilier », expose-t-elle.

Ce changement de paradigme nécessite un accompagnement des opérateurs de la fabrique urbaine. C'est avec cette ambition que Fanny Ervera a décidé de créer CITYZAN afin de conseiller les collectivités locales pour adapter leur stratégie territoriale et aider les opérateurs urbains à concilier gestion durable des ressources locales et urbanisation. « Mon intention est de développer un accompagnement sur-mesure dans lesquels la question de l'habitabilité des villes est le centre du projet local. Je propose donc aux collectivités locales de les aider à porter un nouveau regard sur le besoin, de redéfinir les priorités d'aménagement et de les accompagner à la mise en œuvre de projets d'activation d'espaces délaissés, de locaux vacants, de valorisation de la biodiversité dans les projets immobiliers par exemple. CITYZAN a aussi un volet formation important, pour sensibiliser les acteurs locaux aux enjeux de la transition écologique et foncière ».

Manager la ressource locale : vers un « urbanisme de l'amont »

Concevoir des villes pour le vivant tel est le crédo de CITYZAN. Sa mise en œuvre passe par plusieurs étapes : « Il faut d'abord réaliser des diagnostics pour identifier les ressources existantes, comme les friches industrielles, les espaces naturels et les bâtiments sous-utilisés, afin de déterminer leur potentiel d'activation, explique la spécialiste des stratégies foncières et des politiques territoriales de transition. Ensuite, il faut se pencher sur la manière d'agir sur les espaces existants, en décidant de les préserver ou de les transformer ».

Cette méthode, Fanny Ervera l'a nommée « l'urbanisme de l'amont » : une approche qui se concentre sur la mobilisation des ressources locales pour créer de la valeur urbaine, en opposition à un modèle linéaire traditionnel où la valeur est principalement générée par l'aval, c'est à dire la construction de nouveaux bâtiments. Ceci implique une transformation profonde des principes de l'aménagement urbain, en inversant l'ordre des priorités : l'enjeu est désormais moins de construire que de garantir les conditions de vie pour tout le vivant. Une idée qui heurte encore parfois, car elle remet en question toute la chaîne de valeur déstabilise les modèles économiques notamment celui de la construction.

Repolitiser l'aménagement du territoire

Pour Fanny Ervera, l'avenir passe forcément par une repolitisation de l'aménagement urbain qui a depuis trop longtemps été confié aux acteurs privés ou encore abordé par le prisme technique de la planification. « Face aux défis environnementaux et sociaux, il est nécessaire de développer une vision politique fondée sur la robustesse des écosystèmes urbains plutôt que sur la notion d'attractivité insiste-t-elle. Repolitiser l'aménagement implique de redonner des marges de manœuvre aux élus, mais aussi de rénover profondément le processus décisionnel et de renforcer la capacité d'arbitrage pour faire émerger des projets qui répondent mieux aux besoins réels des citoyens et à leurs modes de vie et moins façonnés par la demande des marchés ».

Le Point

Consultez toute l'actualité en France et dans le monde sur *Le Point*, suivez les informations en temps réel et accédez à nos analyses, débats et dossiers.

LES UNIVERS

[Le Point Montres](#) [Le Point Vin](#) [Le Point Auto](#) [Le Point Pop](#) [Le Point Afrique](#) [Euréka](#)

LIRE LE POINT

[Abonnement](#)
[L'édition de la semaine](#)
[La boutique](#)
[L'application mobile](#)
[Les newsletters](#)

À PROPOS

[Expérience Le Point](#)
[Tutoriel Vidéo](#)
[Publicité](#)
[Le Point Stories](#)
[Nous sommes OJD](#)
[Les forums du Point](#)

LIENS UTILES

[Nous contacter](#)
[Nos journalistes](#)
[Archives](#)
[Le Point pour les déficients visuels](#)
[FAQ](#)
[Abonnements](#)
[Plan du site](#)

LES SERVICES

[Cours de langues](#)
[Forfait mobile](#)
[Comparateur PER](#)
[Comparateur VPN](#)
[Code promo lastminute.com](#)
[Code promo C&A](#)
[Code promo Emirates](#)
[Code promo Bleu Bonheur](#)
[Code promo SFR](#)

SUIVEZ-NOUS

[f](#) [X](#) [in](#) [O](#)