

# Conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols de Nouvelle-Aquitaine

Réunion d'installation  
20 décembre 2023 de 10h à 12h  
Hôtel de la Région Nouvelle-Aquitaine à Bordeaux

*Liste des participants présents en annexe.*

## **Propos introductifs d'Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

La Région Nouvelle-Aquitaine est ravie de vous accueillir pour participer à cette conférence. C'est une invention législative qui correspond à un des souhaits que j'avais formulé à la Première Ministre après la Loi Climat et Résilience relative au Zéro artificialisation nette (ZAN).

La Région, dans le cadre de son Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) en vigueur avait déjà envisagé un objectif de réduction de 50 % de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, c'est à dire un objectif de réduction de l'étalement urbain.

Afin d'intégrer les objectifs de la loi Climat et Résilience dans le SRADDET<sup>1</sup>, il y avait des incertitudes et des manques qui nous pénalisaient, notamment pour parvenir à un meilleur équilibre entre les zones du littoral, des grandes villes et de la métropole. Il y avait également le problème de la comptabilité des grands chantiers nationaux (GPSO notamment), ainsi que des injonctions contradictoires qui laissaient penser que le ZAN allait figer les territoires, alors que nous souhaitons que l'on puisse mieux distribuer l'habitat et l'emploi sur le territoire.

Le défi climatique va également nous obliger de plus en plus à prendre soin du sol et des gens qui y habitent alors que dans beaucoup de territoires les chiffres de l'étalement urbain ont été particulièrement importants ces 10 dernières années. Le type d'étalement urbain est également à repenser : il y a eu beaucoup de créations de zones pavillonnaires importantes, le développement de supermarchés en périphérie et cela a déstabilisé les centres bourgs, alors même que certains de nos concitoyens veulent revenir y vivre, se rapprocher des services publics, des pharmacies, des médecins, les personnes âgées notamment. Donc il y a nécessité de réfléchir économiquement et socialement au retour des commerces, de l'activité, des habitants en centre bourg et à impulser de véritables politiques de revitalisation des centres comme celles de la Région qui les accompagne. Cela suppose également de compléter l'arsenal législatif pour accompagner les maires dans ce sens et lever les obstacles (indivisions, réduction des temps de procédures, etc.). Il est nécessaire de rompre avec la dynamique actuelle quand l'on sait que le nombre de logements autorisés en France correspond au nombre de logements vacants.

Face à cette multitude d'injonctions contradictoires, le Gouvernement a bougé et a institué la conférence régionale de gouvernance de la politique de réduction de l'artificialisation des sols à laquelle vous avez été conviés, ainsi que d'autres mesures (forfait national de 10 000 hectares pour les grands projets, garantie communale, délais supplémentaires pour intégrer les objectifs de réduction de la consommation d'espaces dans le SRADDET, les SCoT et PLUi...) qui seront précisées dans la présentation que fera Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme. Laurence Rouède, Vice-Présidente en charge du développement et de l'équité des territoires et des contractualisations est excusée.

Il est évident que quand on analyse le mouvement des gilets jaunes qui m'a beaucoup marqué et qui a marqué la France pendant une longue période, on a bien vu que l'éloignement des services posait des problèmes énormes aux ménages et aux familles et singulièrement aux plus modestes. Il y a aussi le problème des logements sociaux qui ont été pénalisés par les systèmes de défiscalisation, ce qui a entraîné dans notre région

---

<sup>1</sup> Pour rappel, le SRADDET doit intégrer de la trajectoire vers le ZAN à 2050 ; fixer des objectifs de réduction de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et de l'artificialisation des sols par tranches décennales, dont une réduction d'au moins 50% de la consommation d'espaces sur la période 2021/31 par rapport à 2011/21 ; et décliner ces objectifs entre les territoires

un renchérissement des prix fonciers. Il y a aussi la question de l'accompagnement des maires sur une stratégie d'aménagement et d'urbanisme : la Région est en train de réfléchir à des dispositifs d'appui à ce sujet en lien avec les agences d'urbanisme, les départements... Se pose également la question de l'avenir des zones industrielles car il y a des enjeux à éviter la prolifération des friches, notamment en pensant les possibilités d'installation rapide de nouvelles entreprises après une fermeture. Car les friches ont un coût de réhabilitation gigantesque au bout de 10 ans et qu'il faut trouver les moyens d'aller plus vite pour y installer de nouvelles activités. A ce sujet La Rochelle est en train de mettre en place un système concernant la propriété des bâtiments industriels. On a vu également, à La Souterraine dans la Creuse, la réhabilitation d'anciens bâtiments De Fursac pour y accueillir une entreprise de cuir qui créera 350 emplois. C'est également cela l'équilibre entre les communes qui ont été sobres en étalement urbain et celles qui se sont développées d'une manière très forte. Le problème du recul du trait de côte nous amène aussi à repenser tout le littoral.

Certains peuvent nous exhorter à ne pas appliquer la Loi mais comme je suis un républicain et un décentralisateur radical je pense qu'on doit appliquer la Loi. Je rappelle aussi que le ZAN c'est à l'horizon 2050 et qu'il ne faut donc pas exagérer les inquiétudes.

Voilà chers collègues et amis cette ouverture de conférence, qui sera pour cette séance surtout une réunion de premier contact. La conférence sera amenée à se prononcer lors de sa prochaine réunion prévue le 14 février 2024. La responsabilité de la Région sur l'élaboration du 2<sup>ème</sup> SRADDET est importante et celui-ci sera bien co-construit avec les partenaires, comme la Région le fait pour toutes ses politiques.

**Présentation du diaporama par Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme (voir diaporama en pièce jointe) :**

- **Contexte : modification du volet foncier du SRADDET, cadre législatif et réglementaire, calendrier**
- **Missions de la conférence, composition et fonctionnement proposé**
- **Point d'avancement de la modification du volet foncier du SRADDET**
  - Méthode globale, enjeux de réduction de la consommation d'espaces et de l'artificialisation
  - Stratégie d'aménagement régionale, critères de territorialisation, profils de territoire
  - 1<sup>ères</sup> orientations en matière de réduction de la consommation d'espaces
  - Incidences de la garantie communale
- **Suite de la démarche**

**Echanges :**

**Antoine Grau, Vice-président de la Communauté d'agglomération de la Rochelle :**

Les agglomérations et EPCI qui figurent dans cette conférence représentent-ils l'agglomération ou bien les SCoT auxquels ils appartiennent parce qu'on voit bien que certains SCoT ont été pris, d'autres pas, et on a besoin d'avoir une idée de notre échelle de représentation.

**Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

Vous représentez votre agglomération. Concernant le choix qui a été fait et la liste des membres qui a été élaborée : la Loi nous demandait de veiller à une représentation équilibrée des territoires urbains, ruraux, littoraux et de montagne. La Région a également consulté les associations de collectivités pour échanger sur la pré-liste proposée (Fédération des SCoT, France Urbaine, Intercommunalités de France, Associations départementales des Maires et Maires ruraux (au niveau régional)).

**Christine Bost, Vice-présidente de Bordeaux Métropole**

Je vous remercie pour cette présentation. Il n'y a malheureusement pas de grande surprise. La mise en œuvre de ce dispositif va nous poser des difficultés à tous.

Le fait que la Région demande à la métropole bordelaise et aux territoires littoraux de faire plus d'efforts de réduction de la consommation d'espaces que les autres peut se comprendre dans une logique d'aménagement du territoire et répond aux enjeux de développement des territoires extra métropolitains et d'amélioration des conditions de mobilité. Mais je voulais rappeler que le territoire métropolitain et le SCoT ont fait de très gros efforts sur les années passées et cela se voit dans les cartes qui ont été présentées. Pour un nouvel habitant accueilli sur la Métropole, c'est 210 m<sup>2</sup> consommé alors que c'est beaucoup plus à l'échelle de la Gironde ou de la Région. On est déjà extrêmement vertueux dans la façon dont on a consommé, et avec les difficultés que chacun reconnaît, puisque beaucoup trouvent que c'est trop dense. On a une équation à résoudre entre

consommer moins de la moitié de ce que l'on a consommé sur les années passées, et satisfaire un fort besoin de production de logements locatifs sociaux. 40 000 demandes de logements sociaux sont à satisfaire alors qu'on a produit 15 000 logements sociaux sur les 10 dernières années et qu'il faut donc produire 3 fois plus au titre de la Loi SRU plus mais avec 2 fois moins de consommation foncière. Le risque est que la densité en ville soit absolument invivable. J'ajoute à ça aussi les grandes fonctions métropolitaines : universités, port, aéroport, hôpital, etc. dont le développement va également impacter la consommation d'espaces sur la Métropole. Evidemment, il y a une solidarité qui doit s'opérer mais il faut comprendre que pour nous ça va être extrêmement difficile parce que, derrière, on a aussi des enjeux de qualité d'habiter.

#### **Laurent Peyrondet, Maire de Lacanau**

Je pense que j'ai été choisi dans cette conférence pour la compétence urbanisme de la commune. Cela m'intéresse fortement d'y participer et je voulais revenir sur plusieurs points : je vous rejoins sur le fait que les villages doivent rester des villages et que les commerces doivent rester en centre-ville et qu'il est nécessaire de densifier les espaces déjà urbanisés. Je vous rejoins aussi sur les friches à requalifier, même si on en a peu dans nos territoires.

Toutefois, vous avez dit que le SRADDET disposait de 9 mois supplémentaires sur cette procédure alors que l'arrêt est prévu en mars 2024 et qu'ensuite il y aura la procédure réglementaire ? Le gros du travail est donc déjà engagé et il va falloir que je me plonge dans les éléments déjà produits afin de les analyser, en réunissant mes collègues.

#### **Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

La procédure de modification du SRADDET a été lancée en décembre 2021. Initialement, les SRADDET modifiés devaient l'être avant août 2023 d'après la Loi Climat et Résilience. La Loi 3DS a donné 6 mois supplémentaires et la loi du 20 juillet 2023, 9 mois supplémentaires, reportant l'approbation à novembre 2024. Pour satisfaire ce calendrier, l'arrêt est prévu en mars 2023, l'adoption en octobre 2024 et l'approbation en novembre 2024. La procédure réglementaire qui suivra l'arrêt est une phase obligatoire de consultation des personnes publiques associées et de mise à disposition du public, qui est prévue dans la plupart des documents de planification.

#### **Laurent Peyrondet, Maire de Lacanau**

J'aimerais revenir sur la carte des 5 profils de territoire (carte de couleur), car comme l'indiquait Christine Bost, il va être demandé aux territoires littoraux, comme à la métropole bordelaise de faire des efforts plus importants de réduction de la consommation d'espaces alors que je me serai plus vu comme un territoire à effort intermédiaire (territoires en confortement). Car le littoral est aussi un territoire de petites villes, de villes moyennes, de secteurs ruraux en gain d'habitants ou d'emploi. On est aussi en train de redynamiser nos centres, donc il me semblerait nécessaire de croiser les profils « littoral » et « confortement ».

On a fait déjà beaucoup d'efforts : en 2017, j'ai supprimé 60% des zones constructibles de ma commune. Nous allons être vigilants tous ensemble à ce que le SRADDET ne soit pas un document qui nous empêche d'autant qu'il y a déjà un millefeuille de réglementation qu'il faut prendre en compte. On a du foncier communal et un PLU adoubi par les services de l'État, mais une fois en phase de réalisation nous sommes confrontés à des jurisprudences, des blocages administratifs et des avis contradictoires en particulier sur la densification des centres bourgs. Cette situation fait migrer les populations jeunes en dehors du territoire. Il a fallu par exemple que j'attende l'arrivée d'un nouveau Préfet, après 5 ans de demandes, pour être classé en zone tendue et pouvoir faire du logement intermédiaire et du PTZ parce que je crée de l'emploi et que je ne peux pas loger.

Sur le littoral, on est capable de faire plein de choses grâce notamment à de l'argent public et de l'argent privé. La Région et l'Etat nous accompagnent dans notre politique urbanistique grâce au GIP littoral, l'aménagement durable des stations, le schéma des mobilités.

Aujourd'hui si on ne réussit pas le challenge du logement et de la mobilité, on aura une population qui va vieillir et nos territoires littoraux vont s'éteindre. Pour la première fois depuis mon engagement politique je me pose la question de mon réengagement dans deux ans.

#### **Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Premièrement, le sens des responsabilités dans ce domaine nous amène à relever ces défis. Deuxièmement, je pense qu'on est là justement pour envisager ce que seront la région et tous ces territoires dans les 25 ans qui viennent. Troisièmement il ne faut pas qu'on se prive, comme cela a été fait dans l'année précédente, de faire remonter des propositions de modifications législatives au niveau national. Cette instance pourrait très bien

donner naissance à un certain nombre de propositions sur la résorption des logements vacants, sur la difficulté du rachat de bâtiments en indivisions malgré la présence d'établissements publics fonciers, sur les zones d'activité. Je crois qu'il faut qu'on mette tout ça dans la balance car on est, dans cette instance, une somme d'expériences sur laquelle on peut proposer une trajectoire pertinente pour l'action publique. Je suis un peu critique à l'égard de ce renvoi d'ascenseur de l'Etat vis à vis des territoires mais en même temps on le demande : on ne peut pas à la fois dire « laissez-nous des marges de manœuvre », « laissez-nous proposer comment fonctionne cette grande région » et en même temps ne pas aller jusqu'au bout de la démarche et c'est ce que vous propose la Région.

On a un problème énorme sur le logement des saisonniers. Il y a un outil qu'il faut impérativement que l'on utilise ce sont les offices HLM qui peuvent intervenir dans ce domaine, sauf que le système de défiscalisation a fait flamber les prix du foncier et que certains bailleurs ne peuvent plus construire. Beaucoup de communes de la région utilisent aussi les offices HLM pour lutter contre les logements vacants, réhabiliter et redynamiser les bourgs. Ce sont ces mécanismes qui doivent être utilisés ensemble au niveau de la région, tout en respectant les enjeux du changement climatique, y compris sur l'eau.

#### **Antoine Grau, Vice-président de la Communauté d'agglomération de la Rochelle**

J'ai entendu la nécessaire solidarité entre les territoires mais il n'y a pas que Bordeaux Métropole qui est soumis à de la pression. A notre échelle il y a 12 000 demandes de logements sociaux donc c'est vous dire que le problème est important aussi. Dans les projections de densité du ZAN, on arrive dans la ruralité à avoir 50 à 55 logements à l'hectare. C'est un changement de paradigme pour des petits villages qui étaient habitués au pavillonnaire. Il faut donc rappeler qu'il y a d'autres territoires qui sont soumis à une forte pression démographique et économique, d'enjeu submersion et de retrait du trait de côte. Sur la liste de projets d'enjeux régionaux, peut-elle être encore alimentée : je prends comme exemple précis un centre hospitalier. Par ailleurs, il faudrait faire remonter au législateur l'incohérence à comptabiliser les zones d'énergie renouvelable dans l'artificialisation. Cela est totalement contre-productif puisqu'il y a des équipements comme les méthaniseurs qui ne sont jouables que dans les territoires ruraux puisque c'est là que se trouve la source d'alimentation.

#### **Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Je ne pense pas que les méthaniseurs soient intégrés dans les projets nationaux.

#### **Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

La Loi définit un certain nombre de critères sur la nature des projets pouvant intégrer l'enveloppe nationale mais la liste définitive sera réalisée par l'Etat, et aura aussi des incidences sur l'enveloppe mutualisée régionale. Il faut avoir en tête que plus cette enveloppe grossit plus elle va impacter les taux de réduction de la consommation d'espaces qui seront attribués à chaque territoire. Ainsi le choix qui avait été fait au niveau régional avant l'évolution législative de cet été, c'était d'avoir la liste la plus fine possible pour avoir des scénarios de territorialisation plus soutenables.

Sur nos premiers scénarios par exemple, on partait déjà, non pas à - 50 % mais plutôt à -52 ou -53 % de taux pivot régional avec l'effet de cette enveloppe mutualisée. L'enveloppe qui nous sera attribuée au niveau de l'Etat, à la fois pour ce qui va remonter dans le forfait national des 10 000 ha, que pour ce qui redescendra dans l'enveloppe régionale, va fortement impacter les scénarios de territorialisation. Donc on attend à ce jour la proposition de l'Etat sur les projets et après ce sera soumis à discussion au sein de cette conférence.

Concernant le photovoltaïque, on attend également le décret qui fixera les critères relatifs à la comptabilisation ou non des parcs PV dans la consommation d'espaces. C'est un enjeu et cela a souvent été évoqué à la fois pour ce qui concerne la consommation d'espaces de ces parcs, mais aussi leurs incidences sur les paysages et la conversion des modèles agricoles.

#### **Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

La France a pris beaucoup de retard sur les cellules photovoltaïques, que l'on importe principalement de Chine. Il y a des modèles comme à Saucats avec une couverture complète en ombrière, mais il existe aussi d'autres formes de parcs qui permettent le maintien d'une activité agricole ou arboricole. Il suffit que l'on réussisse à améliorer le rendement des cellules pour qu'on change le paradigme, y compris pour le revenu des agriculteurs.

Il ne faut pas s'arrêter à la mono-occupation des sols. La Région accompagne également une technologie complètement différente qui n'imperméabilise pas le sol.

Si l'on prend le cas des friches, il nous manque un grand fonds friche et des évolutions législatives et réglementaires renforçant le rôle des maires pour accélérer leur réhabilitation en y installant des activités économiques ou du logement. Cela coûte très cher et on n'a pas les moyens d'intervenir seuls donc ne nous privons pas d'une réflexion collective à ce sujet (exemple des friches France Tabac).

Il est donc nécessaire d'accompagner toutes ces possibilités qui permettent de changer un peu la vue et la vie dans ce dans ce domaine-là.

#### **Alain Sanz, Maire de Rébénacq**

Tout à fait d'accord avec vous, notamment pour ce qui concerne la réhabilitation. Un cas concret : on a un bassin d'emploi dans notre vallée d'Ossau et des entreprises aéronautiques recherchent des salariés. Mais malheureusement comme il n'y a pas de logement, les salariés vont loger à Pau. Au bout de six mois, ils sont découragés par les trajets quotidiens et démissionnent. Les bâtisses de Montagne sont complexes et coûteuses à réhabiliter donc j'avais fait la proposition que les collectivités locales puissent bénéficier des mêmes avantages que les Office HLM (emprunt sur 50 ans plutôt que sur 25 ans) afin d'intervenir directement sur les travaux, car les bailleurs ne viennent pas pour 1 ou 2 logements. Ça permettrait de donner un peu d'oxygène aux collectivités.

Par ailleurs, je viens d'être interpellé par l'Union nationale des industries de carrières et matériaux de construction en tant que Président de l'AMF des Pyrénées-Atlantiques car la loi/décret indique que ces sites ne sont pas considérés comme artificialités et qu'il ne faudrait pas faire l'inverse en Nouvelle-Aquitaine. Mais vos services vont me rassurer car apparemment cela devrait être rectifié.

#### **Rachel Durquety, Vice-présidente du Département des Landes**

Je partage votre vision sur l'agrivoltaïsme et on ne peut que se féliciter de participer à cette réunion et de ne pas opposer les territoires qui se retrouvent dans les représentations très différentes de cette assemblée. On sera vigilant dans le département des Landes sur la consommation liée au projets nationaux et régionaux, mais aussi sur le bonus qui pourrait être attribué en fonction de la dynamique d'attractivité des populations parce que finalement on a l'impression que l'on nous reproche d'être une région attractive et d'avoir des territoires qui sont plus attractifs que d'autres.

#### **Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Encore une fois on réfléchit ici pour les 25 prochaines années : il faut analyser ce qui se passe à bas bruit aujourd'hui dans notre société, en Nouvelle-Aquitaine, ce que cela donnera dans 25 ans et évaluer comment on est capable d'anticiper collectivement cette échéance. Je crois qu'il faut que l'on se fasse aider par les agences d'urbanisme et le monde de la recherche. Il faut regarder sur longue période le phénomène de métropolisation, les évolutions en cours liées à la Covid notamment, les objectifs de maintien de l'agriculture et de l'agroforesterie. Je suis très marqué par le fait que le nombre de permis de construire de logements octroyés chaque année est équivalent au nombre de logements vacants. Cela suppose, si l'on veut être réactif et redonner à l'autorité publique le pouvoir d'agir, de faire remonter les difficultés, en se disant collectivement que l'on veut atteindre l'objectif, sans toujours regarder en arrière, et en anticipant quel territoire et quelles occupations on souhaite pour demain.

#### **Pierre Froustey, Président de la Communauté de communes Maremne Adour côte sud**

Trois réflexions par rapport à ce qui a été dit. La première : il faut faire attention aux généralités car sur le territoire il n'y a pas de friches ni de logements vacants et donc, partir de l'hypothèse que toute la région est identique à ce niveau, serait une grave erreur. La seconde concerne l'équilibre à trouver entre l'action sociale et la nécessaire volonté de réduire la consommation d'espace : je crois qu'il faut absolument accompagner cette ambition pour permettre à nos jeunes ménages notamment de rester sur le territoire sinon on va faire mourir certains territoires qui vont devenir des réserves de retraités. Chez nous on a absolument besoin de maintenir une activité dynamique, une attractivité pas forcément en nombre mais au moins en qualité. Il faut doter les communes et les intercommunalités des outils pour développer un autre schéma d'aménagement, qui permette un développement de la population active sur le territoire. Troisièmement : il y a des territoires qui sont multipolaires et parfois on a l'impression qu'il y a des schémas qui sont trop généralistes. Sur ma communauté de communes, j'ai un territoire littoral, rétro littoral mais également un territoire intérieur agricole au sein duquel les élus ne comprennent pas très bien quand on les assimile à des territoires littoraux en termes d'urbanisation.

**Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Il ne s'agit pas pour nous de généraliser mais plutôt d'essayer d'avoir l'analyse la plus fine possible. Et donc il faut que chacun se dise, dans cette instance, voilà comment je vois les grands territoires et la région. Il faut qu'on arrive à se dépasser les uns et les autres. Sur le littoral, on a aussi beaucoup de résidences secondaires qui sont vides la plupart du temps et la région ne peut rien y faire alors que les territoires peuvent agir. Le Pays-Basque a beaucoup de réflexions dans ce sens car les salariés ne peuvent plus y habiter parce que c'est trop cher et en même temps, des maisons sont vides 10 mois sur 12 et c'est valable aussi pour la Montagne. Il faut se doter d'outils et ça suppose une nouvelle façon de travailler ensemble.

Après la loi Climat et Résilience, et la nouvelle loi d'assouplissement de juillet 2023, il y a peut-être d'autres demandes à faire remonter au national sinon on ne va pas s'en sortir en ne faisant que se comparer entre territoires littoraux, agglomérations et départements de l'intérieur.

**Laurent Peyrondet, Maire de Lacanau**

Je ne pense pas que le prix de m<sup>2</sup> en Creuse soit le même qu'à Lacanau et la difficulté est là. Aujourd'hui ce ne sont pas des espaces agricoles que l'on consomme pour urbaniser mais des secteurs OAP que l'on ne peut pas réaliser car le littoral est assis sur une grande zone humide et que le catalogue des espèces protégées s'est allongé. On a de grandes difficultés à construire. Vous citez les résidences secondaires, c'est 71% des logements sur ma commune. C'est énorme mais ça a permis de créer des équipements pour les habitants. Le législateur a commencé à faire des choses mais je ne suis pas persuadé que la surtaxe d'habitation sur les résidences secondaires incite toutes les communes à faire des logements mais quand on a du foncier comme nous on peut agir. Je pense que le régime fiscal des loueurs meublés va agir sur la remise en location de biens à l'année. Finalement, on arrive à produire du logement pour toutes les catégories sociales à Lacanau : logements intermédiaires, logements sociaux et cela se fait sur des terrains publics et pas sur des terrains privés comme sur la Métropole, du coup les prix sont maîtrisés.

**Pascal Coste, Président du Département de la Corrèze**

On voit bien ici que le ZAN pose des problèmes à tout le monde. La Région Nouvelle-Aquitaine est précurseur dans ce domaine car elle a certainement donné l'idée au gouvernement de le mettre en place réellement. Il faut sûrement regarder les choses autrement de façon plus globale : entre 2010 et 2020 on a perdu 1,65 % de la surface agricole utile, 65 000 hectares qui sont passés pour partie à la friche pour partie à l'urbanisation. Dans le même temps, la production brute est passée de 11 milliards à 10 milliards c'est-à-dire qu'on a perdu 7% et on a donc pas le même coefficient. En 2030 on devrait être à -15% et cela va s'amplifier jusqu'en qu'en 2050 où on sera complètement dépendant. Du coup résumer la question de l'urbanisme simplement à la question des hectares consommés est assez surprenant. Les logements vacants ne sont pas la priorité alors que c'est un vrai sujet : dans nos campagnes on a une capacité supérieure à loger et les gens n'achètent plus 2500 à 3000 m<sup>2</sup> de terrains. Globalement nos enfants consomment moins de foncier que nous car ils en ont marre de tondre la pelouse au-delà des sujets économiques.

Le sujet est donc très mal pris parce qu'il faudrait considérer deux autres critères : l'énergie et l'eau. On fait fausse route si l'on ne prône pas la sobriété énergétique et la sobriété de l'eau comme modèle plutôt que de regarder uniquement la question des surfaces. J'y rajouterai également la question de la biodiversité et de la qualité des sols. Pour revenir pragmatiquement aux délais qui sont les nôtres, on a une disposition à notre service aujourd'hui : c'est de savoir si on rend prescriptif ou pas le SRADDET auprès des documents d'urbanisme. Je pense que beaucoup de régions vont faire le choix de ne pas le rendre prescriptif parce qu'elles pensent que la libre administration des collectivités peut être là. Peut-on donc avoir une territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces sur la base d'une vision prospective par la Région mais sans le rendre prescriptif et renvoyer la responsabilité aux SCoT et aux collectivités. Cela évitera de s'étriper.

**Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Concernant le ZAN, c'est l'honneur de nos responsabilités de pouvoir l'assumer : le réchauffement climatique s'applique à tout le monde. Guéret, capitale de la Creuse, a fait rouler l'eau pendant deux ans alors même qu'on est en plein cœur du Limousin. Il y a eu une conférence citoyenne qui a été mise en place par le Président de la République sur la limitation de l'étalement urbain et je ne vois pas comment ne pas l'appliquer. Je ne ferai jamais comme mon collègue d'Auvergne-Rhône-Alpes, pour des raisons objectives de réchauffement climatique et ses conséquences sur l'eau, l'énergie, le cadre de vie. L'étalement urbain a aussi des conséquences sur l'eau. Concernant la baisse de la production agricole, elle est partout en France et en Europe. Sur la désindustrialisation, on n'en est pas responsable, ni les communes. On est en train au contraire

de réindustrialiser la Région qui a créé 36 % de l'emploi industriel net en 2019 et vraisemblablement sur les années qui ont suivi : on peut avoir un peu de fierté collective. La production agricole et industrielle n'a donc pas baissé plus particulièrement chez nous. Regarder ce qui s'est passé pendant la crise du Covid et la crise Ukrainienne : la profession agricole a demandé de reprendre et recultiver les friches agricoles. Il y a aussi des projets de reconstitution des ceintures maraichères autour des villes

Une des premières expériences que j'ai eues en tant que Maire a été de sortir de l'urbanisation et de la promotion immobilière 250 ha de forêt et je l'ai fait immédiatement au grand soulagement d'ailleurs des habitants de ma commune.

Ça fait longtemps que les gens qui anticipent parlent de reconstruire la ville sur la ville et regardent le problème de la vacance des logements et ça fait longtemps qu'on dit aussi que s'il faut répondre aux besoins des métropoles, il ne s'agit pas de grossir indéfiniment.

#### **Ludovic Geraudie, Vice-président du Département de la Haute-Vienne**

Je suis content de constater que la Région décide de ne pas opposer les territoires et que la solidarité va s'organiser entre nous. Sur le département de la Haute-Vienne, on est loin du littoral, on est un département rural avec une composante urbaine très forte puisque Limoges Métropole fait 210 000 habitants pour 370 000 habitants au total sur le département. La solidarité entre les territoires est quelque chose que l'on connaît et ce n'est pas une sinécure de faire en sorte que tout le monde puisse s'entendre donc déjà c'est un bel objectif. Par rapport à la revitalisation des bourgs ou villes centres dans le milieu rural : il y a une difficulté parce que si on laisse uniquement les bailleurs sociaux s'approprier et répondre aux demandes des maires pour réhabiliter les logements, on va avoir des problématiques avec les populations qui ne seront pas en capacité de se déplacer donc il faut réfléchir aussi en amont sur toutes les problématiques de mobilité. Les gens qui doivent habiter dans les centres bourg doivent aussi être capable de consommer si on veut faire revenir du commerce et de l'attractivité. Sur la question des friches industrielles, je m'inquiète un peu de ce qui a été demandé au Maire dernièrement avec les zones d'accélération pour les énergies renouvelable puisque beaucoup de friches, qui pourraient faire du foncier potentiel pour l'avenir et donc éviter l'étalement urbain, vont être sans doute validées pour faire des énergies renouvelables. On nous demande des réflexions de longue durée sur les SCoT et PLUi alors que l'État demande aux Maires de réfléchir à des questions d'urbanisme et d'occupation foncière en seulement quelques jours. Par ailleurs, il y a eu des demandes très fortes des syndicats agricoles, voire de la chambre d'agriculture, pour que tous les Maires classent toutes les zones agricoles en zone d'accélération des énergies renouvelable et c'est inquiétant du point de vue de la consommation d'espaces.

#### **Alain Rousset, Président du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine, Président de la conférence**

Merci que vous observiez les uns et les autres qu'il y'a des injonctions contradictoires car c'est ce que j'ai fait remonter dès le début au Gouvernement. Mais est-on capable collectivement au niveau d'une région, dont les acteurs maîtrisent tous ces dossiers concrets, de synthétiser cela et d'envoyer un message politique au niveau national. Ça suppose un dépassement ; sur de nombreux sujets : réinvestir les friches et les logements vacants, rééquilibrer la part de résidences principales dans les secteurs à forte proportion de résidences secondaires... je ne suis pas sûr que les outils dont on dispose aujourd'hui (Office HLM, établissements publics fonciers, agences d'urbanisme) soient suffisamment grésés pour répondre à ces questions. Concernant les grandes surfaces commerciales en périphérie, qui ont vidé les centres bourgs de leurs commerces, on est aujourd'hui en train de financer des politiques de revitalisation pour remédier à ce que l'on a laissé faire.

Il s'agit de responsabiliser les collectivités bien sûr mais aussi de respecter la Loi et il va falloir le faire avec la contribution de tout monde, dans le cadre d'un travail de co-construction. La Région fixera des principes généraux partagés par les territoires. Si on ne le fait pas, la responsabilité sera renvoyée à l'Etat.

*Alain Rousset quitte la séance, en remerciant l'ensemble des participants.*

#### **Jean Hourquebie, Maire de Castagnède**

Je suis dans le règlement national d'urbanisme et je souhaitais savoir ce qu'il fallait faire pour rentrer dans ce dispositif et être en phase avec la Loi. Faut-il rentrer dans une carte communale ou un PLUi au niveau de la communauté de communes dont je fais partie.

#### **Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

On a un principe à la Région qui est de ne pas faire d'ingérence sur vos propres documents d'urbanisme. Toutefois, tout ce qui est mis en place pousse à l'élaboration d'un PLU ou PLU intercommunal à l'échelle des territoires. Maintenant vous avez l'enjeu de la garantie communale. Je n'irai pas plus loin dans le conseil mais vous pourrez échanger avec les services de la Région qui sont à votre disposition.

Je reviendrai juste sur quelques points à l'étude au regard des sujets abordés par les participants : sur les carrières, les règles du jeu ont changé, ça vaut aussi pour les bâtiments agricoles et c'est en cours d'analyse au niveau des services. Par ailleurs, cela fait un moment que l'on étudie la possibilité d'avoir une réserve régionale sur des projets non connus à ce jour qui permettrait de débloquer les enveloppes de consommation foncière pour des projets vraiment structurants que la seule enveloppe des territoires ne pourrait pas absorber. On est en train de creuser le sujet d'un point de vue juridique.

Sur l'antériorité du ZAN, la Région n'a franchement pas été source d'inspiration comme j'ai pu l'entendre ici : ça date de 2018 et c'était Nicolas Hulot, alors Ministre, qui dans son plan biodiversité avait déjà évoqué ce sujet qui a été repris ensuite par la Convention citoyenne pour le climat, alors que le SRADDET a été adopté en 2019.

Par rapport à ce qui a été dit sur la solidarité territoriale, nous avons un travail à l'échelle régionale dans le cadre des profils de territoire et des scénarios imaginés. Toutefois vous aurez de votre côté à définir des trajectoires au niveau des SCoT et j'entends que sur certains territoires il existe finalement plusieurs profils qui cohabitent dans un même territoire : vous serez donc aussi dans cet exercice de territorialisation là.

#### **Christine Bost, Vice-présidente de Bordeaux Métropole**

La question des logements sociaux et de la loi SRU est déjà remontée à l'Etat via des interpellations de Bordeaux Métropole et de la Région mais le Ministre a répondu de manière laconique. Pourtant c'est une injonction contradictoire à résoudre : comment produire du logement locatif social en masse au regard des besoins qui sont importants et en même temps comment contenir l'étalement urbain, l'évasion. Je pense que la balle n'est pas dans notre camp et je crains que le Gouvernement n'ait pas envie de se saisir de ce sujet.

Par ailleurs, on va finalement discuter de quelques pourcentages mais qui vont avoir des incidences en nombre de mètres carrés. Il est nécessaire de faire des simulations et ce ne sera pas facile à l'échelle du SCoT, il y aura des dommages collatéraux notamment sur les prix du foncier.

#### **Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

Dans le travail sur les scénarios de territorialisation des objectifs de réduction de la consommation d'espaces, on devrait avoir en effet quelques points d'écart entre les profils. Au départ, on nous demandait d'appliquer -70 % sur la Métropole et les littoraux et -40 % sur les autres territoires, mais cela ne tient pas en termes d'enveloppe et cela n'est pas souhaitable.

Lorsque l'on aura la liste des projets nationaux et européens, on pourra affiner les taux.

La proposition du Président c'est aussi de se servir de cette instance de gouvernance, qui est voulue par l'Etat, pour faire remonter les injonctions contradictoires, d'autant que d'autres se sont rajoutées, et de porter collectivement cette voix au niveau national pour faire évoluer la législation et la réglementation. Ce qui est important c'est de prendre de la hauteur pour réfléchir à la manière d'accompagner les nouveaux modes d'aménager, reconquérir de l'habitat vacant, produire de l'activité économique, travailler sur l'évolution qualitative des espaces commerciaux. On est en lien sur ces sujets avec les agences d'urbanisme, l'ordre national des architectes et l'URHLM et il est nécessaire que l'on rende plus régulier les temps d'échanges sur ces sujets pour accompagner ce changement de paradigme sur l'aménagement de nos territoires.

#### **Gilles Peynoche, Vice-président du Syndicat mixte du SCoT du Pays Basque et du Seignaux**

On est tout à fait d'accord pour s'engager là-dessus. Le mot « solidarité » est très important à l'échelle régionale mais aussi au niveau du territoire.

Les problématiques que l'on a entendu sur l'agriculture, le logement, les ressources, l'énergie et l'eau sont à prendre en compte, mais on ne peut pas faire sans le ZAN même si le côté arithmétique a été un peu anxigène au début. Aujourd'hui je pense qu'en travaillant sur la densité même dans des milieux ruraux et sur de nouvelles formes urbaines, on peut arriver à 40/60 logements par hectare. Même en passant de 2 à 10 logements à l'hectare, c'est du pourcentage de gagner. J'étais aussi inquiet sur le fait de reconstruire la ville sur la ville car j'imaginai des démolitions importantes mais finalement il y a des espaces importants à réutiliser dans chaque bourg, au sein des dents creuses. La densité, qui n'est pas le plus facile à faire passer, peut se résoudre en passant progressivement du R+2 au R+3, ce qui permet aussi de récupérer des espaces pour

recréer du lien social car l'humain dans l'urbanisme c'est primordial. Cette résilience, il faut l'accompagner car le changement climatique, ça nous touche tous. On a commencé à travailler en conseil syndical sur les répartitions de surface dans le territoire : on est parti sur une logique de solidarité de répartition entre le littoral et le Pays-Basque intérieur et je me suis permis de dire qu'il ne fallait faire les épiciers par rapport à quelques hectares, il faut être plus ambitieux que ça et prendre de la hauteur.

**Sandrine Hernandez, Conseillère régionale déléguée à la revitalisation des centres bourgs, au foncier et à l'urbanisme**

Je vous remercie pour ce témoignage conclusif qui illustre bien cette solidarité et le travail nécessaire aux différentes échelles en fixant des trajectoires à la fois en termes de stratégie foncière mais aussi d'accueil des populations et d'activités économiques.

Le prochain rendez-vous officiel de cette conférence sera le 14 février 2024 au matin. N'oubliez pas de désigner au sein de vos structures les représentants ou représentantes d'ici à cette date, si toutefois ce n'était pas les Présidents ou Maires de vos collectivités.

On vous fera parvenir la présentation et le compte rendu et on pourra avoir des temps d'échanges parallèles d'ici là.

Je vous remercie vivement pour votre participation.

**Annexe : participants élus ou représentants de l'Etat présents à la conférence du 20/12/2023**

Nom	Prénom	Fonction	Structure
AÏT-AÏSSA	Malik	Directeur adjoint	DDTM 17
BACHE	Alain	Conseiller régional	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
BARAT	Geneviève	Conseillère régionale	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
BATAILLER	Eric	Directeur	DDT 79
BELLAMY	Marie-Jeanne	Maire	Commune de Les-Trois-Moutiers
BOST	Christine	Vice-Présidente	Bordeaux Métropole
BROUHARD	Patrice	Vice-Président	Syndicat mixte du Pays Marennes Oléron
CHADOURNE	Sandrine	Conseillère régionale	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
CHARRIER	Patrick	Vice-Président	Communauté de Communes Vienne et Gartempe
COSTE	Pascal	Président	Conseil départemental de la Corrèze
DELTEIL	Pascal	Président	Syndicat de Cohérence Territoriale du Bergeracois
DURQUETY	Rachel	Vice-Présidente	Conseil départemental des Landes
FLORIAN	Nicolas	Conseiller régional	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
FROUSTEY	Pierre	Président	Communauté de communes Marenne Adour cote sud (Macs)
GERAUDIE	Ludovic	Vice-Président	Conseil départemental de la Haute-Vienne
GRAU	Antoine	Vice-Président	Communauté d'Agglomération de La Rochelle
HERNANDEZ	Sandrine	Conseillère régionale	Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine
HOURQUEBIE	Jean	Maire	Commune de Castagnède
KANDE	Dado	Chef de projet aménagement, foncier, urbanisme	DREAL Nouvelle-Aquitaine
LÉONIE	Vincent	Président	Syndicat d'études et de programmation de l'agglomération de Limoges (SIEPAL)
LORENZELLI	Alain	Président	Communauté de communes Albret communauté
MARCHAIS	Jean-Luc	Vice-Président	Communauté d'agglomération de Saintes
MONTEILHET	Yannic	Directeur adjoint	DRAAF
PEYNOCHE	Gilles	Vice-Président	Syndicat mixte du SCoT du Pays-Basque et du Seignanx
PEYRET	Franck	Conseiller municipal	Commune de Brive-la-Gaillarde
PEYRONDET	Laurent	Maire	Commune de Lacanau
PLEZ	Jean-Philippe	Conseiller régional	Conseil régional de la Nouvelle-Aquitaine
ROUSSET	Alain	Président	Conseil Régional de Nouvelle-Aquitaine
SANZ	Alain	Maire	Commune de Rébénacq
SARRAZIN	Emilie	Conseillère régionale	Conseil régionale de Nouvelle-Aquitaine