

---

# Quelle place pour la sobriété dans la gestion du foncier ?

---

## Intervenant.es :

- Franck Gaudin, Etablissement Public Foncier Local (EPFL) de la Savoie
- Caroline Escudero, Tequio (coopérative - SCIC - qui accompagne les communes, en particulier les petites communes, sur leur stratégie foncière)

## Animation :

- Julia Hidalgo, réseau Cler
- Barbara Nicoloso, Virage Énergie

## Liens partagés dans le tchat :

- Lien vers le formulaire d'inscription au RS :  
[https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeRt2cIV9FXfAKhEy0P0md2tLWahR\\_Cqer6l3ln8gkLuKWduw/viewform](https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSeRt2cIV9FXfAKhEy0P0md2tLWahR_Cqer6l3ln8gkLuKWduw/viewform)
- Fiches S'inspirer du Réseau Sobriété - téléchargeables sur la page dédiée sur le site de Virage Énergie : <https://www.virage-energie.org/reseau-sobriete/>
- Revoir les replays des webinaires du Réseau Sobriété - visionnables sur la page dédiée sur le site de Virage Énergie : <https://www.virage-energie.org/reseau-sobriete/>
- Lien vers le Centre de Ressources du CLER - Veille Sobriété :  
<https://www.doc-transition-energetique.info/ListRecord.htm?list=folder&folder=130&confirm=on>

## Questions / Réponses issues du tchat (anonymisées) :

- **Pourquoi le ZAN (=nette) et pas le ZAB (=brute) ?**  
Pour se garder la possibilité de pouvoir désartificialiser certaines zones pour en articialiser d'autres. Aujourd'hui, on n'a pas de modèle économique viable sur le renaturation d'espaces urbanisés.
- **Est-ce qu'on est dans la bonne trajectoire pour l'objectif ZAN 2050 ?**  
On a fait un pas en avant avec la loi Climat et Résilience. Mais l'arrivée du nouveau Premier Ministre pourrait ralentir la trajectoire ? Il a parlé d'assouplissement du ZAN. Or, on a besoin d'avancées législatives importantes pour atteindre l'objectif ZAN. Il est nécessaire d'associer/connecter les élus locaux à cet objectif, pour éviter l'impression que "ça vient d'en haut" et voir le ZAN comme un outil pour contrôler le foncier au niveau local (aménagement, entreprises, agriculture...).
- **Est-ce que la mobilité est à considérer en lien avec le ZAN ?**

A l'échelle de l'EPFL, on n'arrive pas à intervenir sur la mobilité type projets d'autoroute, qui ont une échelle supra-départementale. A notre échelle, on réfléchit plutôt aux déplacements du quotidien : très en lien avec la question de l'étalement urbain. La mobilité est bien un enjeu pour la sobriété foncière, pour rappel le top 3 de la consommation de foncier c'est : 1) l'habitat 2) l'économie 3) les infrastructures (dont les routes).

- **Est-ce que c'est possible de dissocier les sols de l'immobilier ?**

Il existe différents dispositifs, comme le **"bail à construction"**, qui permet à la collectivité de récupérer le terrain et le bâtiment au terme du bail.

Également le **BRS (bail réel solidaire)** qui permet de dissocier la propriété du foncier et la propriété du bâti. Plus le territoire est sous tension, plus ce dispositif fonctionne : permet de réduire le coût d'acquisition du logement.

- **Avons-nous besoin de questionner le modèle depuis les Trente Glorieuses ? Est-ce qu'il y a de nouvelles manières de produire la ville ? Quels sont les obstacles ?**

Le modèle d'urbanisation actuel est requestionné par le ZAN, issu de la Convention Citoyenne : il faut que l'on réfléchisse à un autre modèle d'aménagement !

Aujourd'hui on a tout à mettre en place pour réussir à se rapprocher de cet objectif.

On pratique la "densité" plus ou moins bien depuis plusieurs années : pas très séduisante pour les habitants, mais les urbanistes doivent y réfléchir de manière prioritaire. Tout comme le sujet de la nature en ville.

Certains chercheurs/urbanistes nous indiquent que plus de 80% de la "ville de demain" est déjà existante : il faut donc aussi penser à l'existant et son adaptation au changement climatique.

- **Comment créer une densité qui soit aussi vivable/soutenable pour les habitants ? La densification est aussi source de tensions. Il faut aussi mettre les usages au cœur des réflexions de la sobriété foncière.**

La réponse appartient aux urbanistes, l'enjeu est bien de créer une densité viable/vivable. La question des OAP peut permettre d'amener de la nature en ville et de la densité dans les projets d'aménagement. La concertation, l'implication des habitants est clé pour ce type de projet (pour fédérer, accepter, prise en compte des usages initiaux)?

- **Comment arriver à des aménagements du territoire plus sobres ?**

Le ZAN a également pour objectif de faire évoluer les mentalités de habitants.

Besoin de communiquer, penser davantage "logement collectif" par exemple, réduire les surfaces de jardins individuels.

- **Nouveaux fonctionnements au sein de notre société qui demandent des interactions différentes ?**

Les promoteurs doivent animer de la concertation pour les habitants/les voisins pour que le projet soit adapté au projet de quartier.

- **Question du ZAN dans la ruralité ?**  
Le "zéro" fait peur dans la ruralité : car on a besoin de faire vivre les communes et d'accueillir des nouveaux habitants. Besoin de faire évoluer les mentalités : il y a quelques années les cœurs de village étaient très denses, puis on a observé un étalement urbain (développement de la maison individuelle). Le ZAN permet de repenser la stratégie foncière des petites communes.
- Concernant la ruralité, l'association Hameaux Légers développe une solution intéressante pour proposer de nouveaux logements tout en restant sobre en foncier. Cette solution permet d'ailleurs à la collectivité de rester propriétaire du foncier où sont installés les logements (baux emphytéotiques je crois).
- Est-ce qu'il y a des bons retours d'expériences de communes rurales qui sont dans la démarche "hameaux légers"?
- **Pour poursuivre sur la ruralité, où on a l'impression que c'est là qu'a lieu la plus grande artificialisation pour l'habitat : avez-vous des retours sur un changement de mentalité ?** Le modèle de la grande maison individuelle à la campagne étant vue comme une énorme valeur ajoutée. Pour ma part cela paraît très peu envisageable de remettre en question ce modèle, les élu.es ne l'imaginent pas du tout, malgré les bourgs qui se vident.  
On voit en Savoie des changements de mentalités, mais c'est long ! Il faut souvent que les élus soient partie prenante pour faire évoluer les mentalités.  
Au Pays Basque, la tension foncière aide à faire évoluer les mentalités = elle oblige les personnes à quitter le littoral et à aller de plus en plus dans les terres. Il y a un enjeu à travailler sur le petit logement collectif : dans certains diag socio-économique on conclut qu'il n'y a pas de besoins : mais en réalité, c'est souvent parce qu'il n'y a pas d'offre !
- Je rejoins, compléments : la question d'imaginaire et du changement de mentalités est centrale ! Je n'ai pas réellement de réponse à apporter mais je crois que Hameaux Légers est bien implanté en Bretagne et qu'ils y ont notamment 2 sites qui ont fait leur preuve (à Saint-André-de-Eaux notamment il me semble ? )  
Pour ce qui est de faire "changer" les attentes envers la maison avec (grand) jardin en campagne : la commune d'Anor (59) mène une démarche très intéressante depuis plus de 20ans qui leur a permis de fortement réduire leur consommation foncière, en misant notamment sur la réhabilitation des logements vacants. Tout a commencé en menant une enquête cadre de vie pour mieux comprendre les attentes des habitants... et le pavillon avec jardin n'était pas mentionné. Il y a une interview du Maire à retrouver dans le dossier documentaire "Sobriété foncière" du Cerdd, où il explique la démarche
- Les petites communes ont souvent également beaucoup de maisons secondaires avec de grands terrains. Les propriétaires ne sont donc pas des habitants. Quelles sont les solutions pour les mobiliser ?
- Les doc d'urbanisme peuvent-ils pousser à la division des unités foncières (principe du built in my backyard) ou est-ce plutôt à l'initiative des acteurs de l'immobilier ?

- **A quel point les partenaires (adhérents associés / collectivités qui vous sollicitent) avec lesquels travaille Tequio sont disposés à mettre du temps et de l'argent pour cet accompagnement (50 entretiens par accompagnement = ça prend du temps !)** ?

Balades urbaines et réunions tous les 2 mois avec nos adhérents associés = ils répondent toujours présents ! Bouffée d'oxygène.

Notre modèle économique (= réalisation de projet de rénovation/réhabilitation par Tequio) permet de financer du temps pour accompagner les collectivités (+ recherche de partenaires financiers pour chaque projet).

- **A quel moment la commune vous sollicite dans cette mission d'AMO ?**  
Très souvent, on amène les communes à "dézoomer" pour remettre le bâtiment dans son contexte et avoir une approche plus globale. C'est nécessaire pour faire sortir les projets et trouver des financements. L'idéal est d'intervenir très en amont, mais chaque projet se gère au cas par cas.

- **En Savoie, comment accompagnez-vous la mutation du tourisme de montagne (changement climatique) ?**

Les PPRN-I (plan de prévention des risques naturels / inondation) protègent en partie, mais vont-ils évoluer avec plus de rigueur pour protéger les populations des risques à venir ? Aujourd'hui on n'est pas en prévention mais en réaction des catastrophes qui arrivent.

- Pour information, le Cerdd a produit un MOOC destiné aux élus locaux sur la sobriété foncière. Les exemples (et intervenants !) sont basés en Hauts de France, mais les solutions abordées sont valables pour tous les territoires :

<https://www.fun-mooc.fr/fr/cours/sobriete-fonciere-passez-a-laction/>

### **Les prochains événements du Réseau Sobriété :**

- Concours photo "Stop aux ébriétés !" du 4 octobre au 8 novembre. Infos et modalités de participation : <https://cler.org/concours-photo-stop-ebrietes/>
- Réseautons #2 le mardi 5 novembre de 13h à 14h avec Thierry Mallet de la Ville de Paris. Pour s'inscrire : <https://us02web.zoom.us/meeting/register/tZYqd-mhqTwiGNKZFrSIWOFaiJOzfNvfpGK-#/registration>
- Journées nationales des collectivités le 3 décembre à La Rochelle : <https://adm-jnc-territoireengage.ademe.fr/>
- Prochain webinaire du Réseau Sobriété le 12 décembre (10h à 12h) sur les enjeux de sobriété liés au low tech. Pour s'inscrire : <https://us02web.zoom.us/meeting/register/tZcrd-GprTwrHtJaYXA8XzkN21q8irEA5pRT#/registration>

### **Rejoindre le Réseau Sobriété :**

Toutes les infos sur ce réseau de plus de 230 professionnels, avec le formulaire pour nous rejoindre : <https://cler.org/association/nos-actions/reseau-des-acteurs-de-la-sobriete/>