GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Hétérogénéité des territoires : approches juridique et géographique

Conférence CSP – 20/05/2021

F. LAUSSUCQ & M. VIGNAU

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Contextualisation

- **Aborder la notion de zonage à travers deux approches :**

1) La **géographie** => Focus sur les **clivages définitionnels** autour de la notion de **zonage** et de « **zones détendues** »

2) Le **droit** => Focus sur l'**asymétrie juridique** en fonction du **zonage territorial**

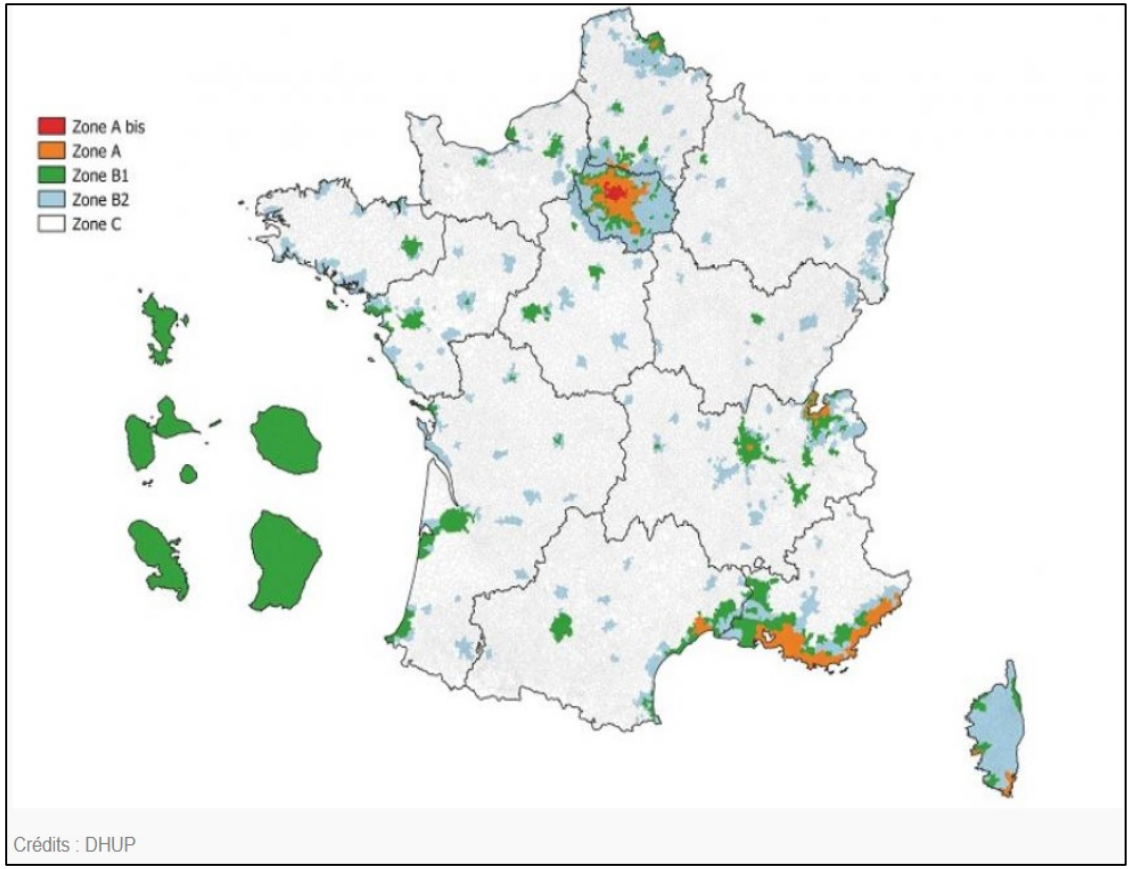
GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

1. Approche géographique du zonage et des territoires « détendus »

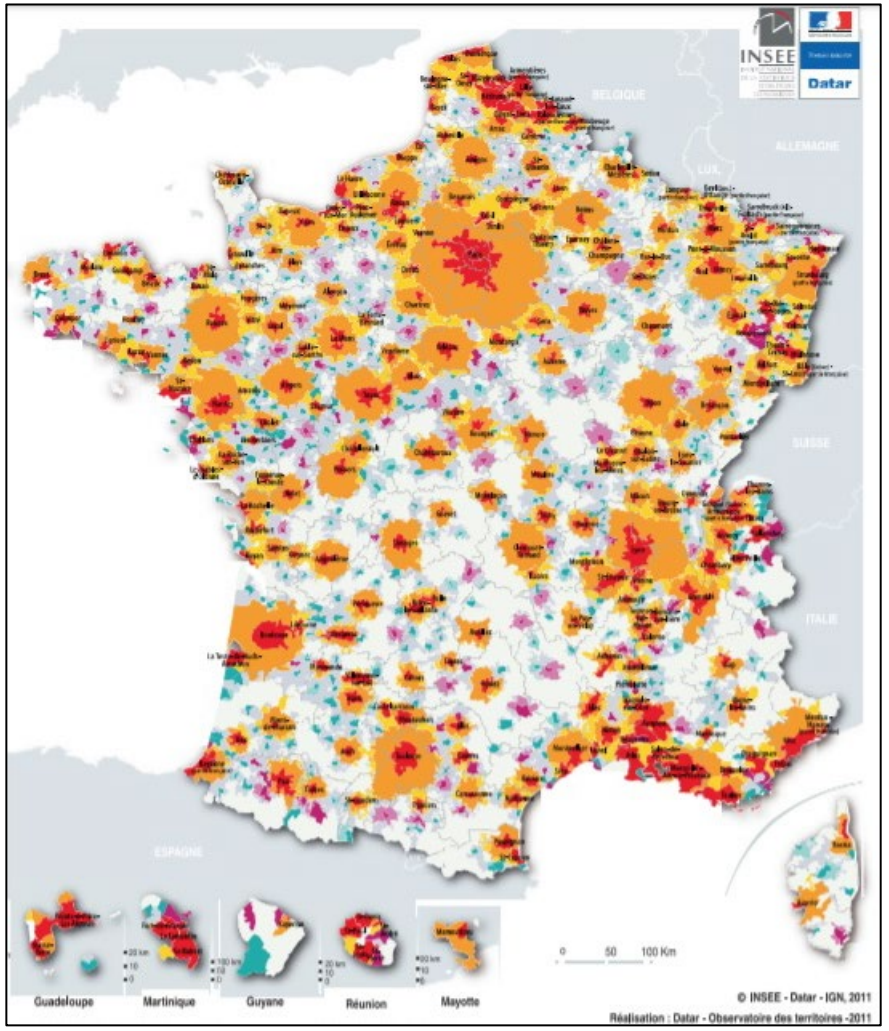
Analyse des principaux apports de la discipline

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Point de départ de la réflexion



Carte 1 : Les zones A/B/C déterminées par le ministère de la transition écologique.



Carte 2 : Zonage en aires urbaines de l'INSEE (2010)

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Problématiques de recherche

1) **Comment définir et caractériser objectivement le zonage des « zones détendues » ?**

2) **Comment analyser les dynamiques et problématiques territoriales qui émergent sur ces territoires spécifiques, particulièrement dans un contexte de pandémie ?**

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Zone(s) et zonage en géographie

- **Des notions fréquentes au cœur de plusieurs typologies :**

*« le terme de **zone** […] s'emploie […] comme un synonyme très imprécis du terme espace »* (Baud, Bourgeat, Bras, 2008, p.341)

- **Zone = réalité disparate** en fonction des **critères** considérés (zone urbaine, zone climatique, ZIP, ZAC, ZAD…)
- **Zonage territorial = découpage territorial** en fonction d'**indicateurs** précis
- **1er constat :** La carte 1 témoigne du **clivage connu entre zones urbaines et zones rurales**.
- **2nd constat** = La carte 2 montre que les **zones C** ne sont pas toujours situées dans l'**espace rural**.
- **1ère hypothèse** = Ces **zones** n'auraient pas de « **profil-type** » et ne connaitraient pas les mêmes **dynamiques territoriales**.

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

De l'observation cartographique à une définition géographique

- **Les zones détendues, tentative de définition géographique :**

- Plusieurs **zones C** incluent les **couronnes** de **grands pôles urbains**.
- Une très **faible portion** du territoire **métropolitain** est réellement **isolé**.
- Plusieurs **critères** à considérer : **démographie**, **espaces naturels**, **logements**, **CSP**, **revenus**, **infrastructures**…

Territoires aux densités de population moyennes, où les logements ne sont pas saturés et au sein desquels l'espace naturel peut-être plus important favorisant ainsi l'émergence de nouveaux usages et de nouvelles dynamiques territoriales.

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

De nouvelles dynamiques territoriales à considérer

- **Dans le « désert français », la nature a horreur du vide**

- Les **zones C** ne sont pas « **vides** »

- En période de **crise sanitaire**, leurs **potentialités multiples** semblent **exacerbées**

- Elles se traduisent par plusieurs **dynamiques territoriales** qui s'ancrent dans les « **villes moyennes** »

- Elles remettent en question l'**équilibrage institutionnel et urbain** du **territoire** français métropolitain.

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

2. Analyser le zonage par le droit

Une asymétrie juridique paradoxale

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Les apports de l'approche juridique

- **Les éléments mis en exergue :**

⇒ Le concept de « **zone détendue** » **n'existe pas en tant que tel dans la loi**.

⇒ Proposition de créer une **définition antonyme** qui s'appuierait sur des **critères** et certains **textes de loi** qui se rapprocheraient des **réalités** que recouvrent les « **zones détendues**. »

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

A la recherche du concept de « *zone non tendue* » dans la loi

⇒ **Deux solutions juridiques** :

⇒ **Une solution positive :** notion dans une loi (car le **zonage** est très présent dans le droit français). Analyse au travers des points 1 et 2.

⇒**Une solution « négative »** en analysant la définition de « zone tendue »

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Point 1 : le zonage est une notion très présente dans le droit français

<u>Zonage urbanistique et opérationnel</u> :

- ZUP (décret N°58-1464 du 31 décembre 1958)
- ZAD (loi du 26 juillet 1962)
- ZAC (loi d'orientation foncière n° 67-1253 du 30 décembre 1967)

<u>Zonage environnemental</u> :

- Loi littoral (loi du 3 janvier 1986)
- Loi montage (loi du 9 janvier 1985)

<u>Zonage socio-économique</u> (Loi n° 96-987 du 14 novembre 1996) :

- ZRU (zones de redynamisation urbaine)
- ZFU (zone franche urbaine)
- ZUS (zone urbaine sensible)

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Point 2 : Le concept de « zone détendue » n'existe pas en tant que tel dans la loi.

⇒ Contrairement à une idée répandue, son antonyme la « **zone tendue** » **n'existe pas non plus dans la loi**.

⇒ La **loi** donne des **critères** permettant de **qualifier** certaines zones de « **tendues** » :

Article 17 du 6 juillet 1989 (relative au contrat de bail) :

« L*es **zones d'urbanisation continue** de **plus de 50 000 habitants** où il existe un **déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements**, entraînant des difficultés sérieuses d'accès au logement sur l'ensemble du parc résidentiel existant, qui se caractérisent notamment par le niveau élevé des loyers, le niveau élevé des prix d'acquisition des logements anciens […]. Un **décret fixe la liste des communes** comprises dans ces zones.*»

⇒ **La tension résulte du déséquilibre**

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Un concept de zone tendue résultant de facteurs cumulatifs

⇒ Il existe donc une **définition** de la « **zone tendue** » qui s'appuierait sur des **critères cumulatifs** :

- Une **zone d'urbanisation continue**

  +

- De **plus de 50 000 habitants**

  +

- Un **déséquilibre fort** entre **l'offre et la demande** matière de **logements**

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Un concept de zone tendue résultant de facteurs cumulatifs

⇒ Il existerait aussi une **définition** de la « **zone tendue** » qui s'appuierait sur des **critères légaux**.

⇒ On pourrait donc en déduire qu'il serait aisé de définir une **zone non tendue**, comme **toute zone ne répondant pas à l'ensemble cumulatif des critères précédents**

⇒ Par exemple : une ZUC de 35 000 habitants serait une zone non tendue

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Deux problèmes rencontrés

- **Critères peu précis :**

=> La notion de « **zone d'urbanisation continue** », une notion aux **contours flous** :

Il est considéré qu'une parcelle exploitée en fermage loin du bourg ne répond pas à l'urbanisation en continuité, malgré la proximité de quelques constructions dispersées. Elle ne saurait donc être classée en zone U. (CE 9 juill. 1997, Morand)

- **Pas de méthode de détermination des zones :**

⇒ La **loi de 1989** précise certes que la **liste est déterminée par décret**, mais le décret donne une liste sans en préciser la **méthodologie**

⇒ **Contre exemple** en matière de **zonage médical** : **Arrêté du 13 novembre 2017** relatif à la **méthodologie** applicable à la profession de médecin pour la détermination des zones prévues au 1° de **l'article L. 1434-4** du code de la santé publique.

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Perspectives de recherche territoriale

- **Les éléments mis en exergue :**

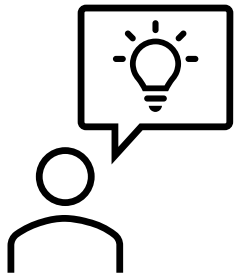
⇒ Hors des **territoires métropolitains**, peu de nuances dans le **zonage** et celui-ci est essentiellement attaché à un **urbanisme de protection** (loi montagne).

⇒Questionnement sur l'avenir des **métropoles**, le **renouveau** des **zones périphériques** et l'**équilibre** des fonctions/réseaux territoriaux.

⇒ **Covid-19** et « **zones détendues** » : de **proximité**, de **solidarité** et d'**écologie** (**relocalisation** économique, **circuits courts**…).

⇒ Des **problématiques territoriales centrales** : **équilibre** institutionnel et urbain des **territoires**, **décentralisation**, **réseaux** de transport, **maillage** des infrastructures…

⇒ Nécessité d'analyser les « **zones détendues** » à travers d'**autres indicateurs**.



GROUPE
ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Merci de votre attention

GROUPE ESPI
L' ÉCOLE SUPÉRIEURE DES PROFESSIONS IMMOBILIÈRES

Références indicatives

ALLAIN J., 2020, « Réindustrialiser la France – L'exemple d'une ville moyenne, Bourges », in *Les Analyses de Population & Avenir* n°28 pp. 1-18. (Lien)

BAUD P., BOURGEAT S., BRAS C., 2008, *Dictionnaire de géographie*, Ed. Hatier, Paris, 607 p.

BÉAL V., ROUSSEAU M., 2008, « Après la croissance. Déclin urbain et modèles alternatifs », *La Vie des idées* , 4 décembre 2018. (Lien)

BRUTEL C., LEVY D., 2011, « Le nouveau zonage en aires urbaines de 2010 », *in INSEE Première*, n°1374, Octobre 2011, 4p. (Lien)

CHARMES E., 2017, « La revanche des villages », *La Vie des idées,* 24 octobre 2017. (Lien)

DESJARDINS X., ESTÈBE P., 2019, *Villes petites et moyennes et aménagement du territoire,* PUCA. (PDF)

DUMONT G.-F., 2010, « Les concepts éclairant la notion de ville en France », *in* DUMONT G.-F. (dir.), 2010, La France en villes, Paris, Armand Colin, 354p.

MARCHAND B., 2001, « La haine de la ville : « Paris et le désert français » de Jean-François Gravier », in L'information géographique, vol. 65, n°3, pp. 234-253. (PDF)

MARCOU G., 1996, « Gouverner les villes par le droit ? », *in CURAPP, La gouvernabilité,* PUF, pp.174-205. (PDF)

VALLÈS V., 2019, « Une croissance démographique marquée dans les espaces peu denses », in *Insee Focus* n° 177, décembre 2019 (Lien)