



PJL Climat : les aménageurs alertent sur une "crise immobilière majeure"

Basile Delacorne, le 16/03/2021 à 12:12



François Rieussec, président de l'Unam. © Unam

ARTIFICIALISATION. Pour François Rieussec, président de l'Unam, la lutte contre l'artificialisation inscrite dans le projet de loi Climat et résilience, en discussion à l'Assemblée, va aboutir à un blocage de la planification et à une flambée des prix immobiliers.

Alors que les députés examinent cette semaine, en commission, le chapitre "se loger" du projet de loi Climat et résilience, l'Union des aménageurs alerte sur des dispositions qui vont provoquer "une crise immobilière majeure". "Cette loi va aboutir à construire plus cher, plus petit et dans des endroits où les Français ne veulent pas habiter", a expliqué François Rieussec, président de l'Unam, le 16 mars.

L'Unam, qui dit partager "les objectifs de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité poursuivis par le projet de loi", dénonce ses modalités de mise en œuvre qui, "faute de pragmatisme, fragiliseront les territoires" et provoqueront la crise. L'accent mis sur la rénovation des logements et le recyclage des friches, "vont provoquer une flambée des prix", prévient l'union professionnelle. Flambée aggravée par la sortie du marché des passoires énergétiques, prévue pour 2028, mais aussi et surtout par la fin programmée du Pinel. "Les pouvoirs publics devront in fine subventionner fortement la demande", prévient-il.



Vacances : une marge de récupération très faible

Samuel Deprat, universitaire, a effectué un [diagnostic](#) territorialisé sur commande de l'Unam. Il s'est penché en particulier sur la vacance de logements, présentée parfois comme une solution aux besoins existants, besoins qui *"vont fortement augmenter d'ici 2030"*, précise l'universitaire par ailleurs. La vacance, d'environ 8% du parc, soit 3 millions de logements, correspond pour la plus grande partie à la rotation normale du parc, à savoir le temps de gestion des héritages, celui des travaux, etc. Ce temps est *"difficilement compressible"* et les leviers pour rendre plus de logements disponibles ne sont pas à rechercher de ce côté, pour l'universitaire.

Quant aux 400.000 logements vacants effectivement mobilisables, *"il faut s'en méfier : ils correspondent à des typologies qui ne correspondent pas aux besoins, ont très souvent de petites surfaces (un quart des logements vacants fait moins de 35 m²), sont souvent vétustes, et sont situés là où les besoins sont faibles"*.

Le recyclage des friches peut faire tripler le coûts d'une opération

Si le législateur espère trouver une alternative à l'artificialisation dans le recyclage des friches, c'est également mal engagé, selon le chercheur. Sur les 100.000 hectares de friches estimés en France, certaines sont encore en partie occupées, donc pas forcément disponibles. Mais surtout la question des coûts de retraitement est capitale : *"dépollution, désimperméabilisation, déconstruction... le total de ces coûts peuvent faire doubler ou tripler le coût du foncier"*. Ce surcoût *"n'est assumable que dans les zones tendues, où le foncier est déjà conséquent et le traitement ne déséquilibre pas fondamentalement l'opération"*.

Comme si cela ne suffisait pas, Samuel Deprat rappelle que cette superficie *"ne répond pas à l'ampleur des besoins"*. Pour François Rieussec, l'artificialisation n'est de toute façon pas un problème majeur, dans la mesure où *"6,5% du territoire est artificialisé, que le rythme de 18.000 hectares par an d'après le Cerema amènerait à passer à 8,5% à la fin du siècle"*. Un taux tout-à-fait acceptable selon lui. Et surtout pas de quoi *"casser l'aspiration des Français à un meilleur cadre de vie"*.

Paralysie de la chaîne de planification



L'Unam craint que le texte, en déclinant du Sradet (le schéma régional d'aménagement) jusqu'au PLU, en passant par le Scot (Schéma de cohérence territoriale), l'objectif de divisio par deux du rythme d'artificialisation, n'entraîne, dans l'année qui vient, *"une paralysie totale de la chaîne de planification"*. Ce dont le secteur n'a pas vraiment besoin, rappelle François Rieussec : *"nous sommes à deux années successives à -20% de logements tous marchés confondus, ce texte va encore approfondir la crise"*.

Le président de l'Unam réclame *"que l'on sorte des injonctions contradictoires entre le national qui veut densifier et les citoyens qui n'en veulent pas. Il faut une définition de l'artificialisation qui intègre la fonction des sols et qui sortent de la dichotomie naturel/artificialisé"*. Il explique que si les citoyens qui ont élus des équipes municipales pour ne pas faire ou pour faire moins, c'est parce qu'*"ils ne veulent pas de cette densité qui est imposée d'en haut"*.

Quatre améliorations pour le texte de loi

Les articles sur l'artificialisation, examinés cette semaine par les députés, font l'objet d'un millier d'amendements proposés, sur environ 5.000 pour le texte dans son ensemble. La vision de l'Unam y figure sans aucun doute. Elle se décline en quatre idées maîtresses : une territorialisation des objectifs *"pour répondre à la diversité des besoins et rationaliser la production"* ; une définition *"opérationnelle et précise de l'artificialisation pour ne pas pénaliser les projets qui sanctuarisent les espaces naturels dans leur périmètre"* ; un *"renforcement des fondamentaux du permis d'aménager (diagnostic foncier, étude de densification, volet bioclimatique)"* ; et enfin la consécration, demandée de longue date par les aménageurs, du principe d'un *"urbanisme contractualisé entre les élus locaux et les opérateurs par la mobilisation et l'adaptation des outils disponibles"*.

Ces outils sont la déclaration de projets, *"le temps de conduire la modification des documents d'urbanisme à son terme"*, les Contrats de relance et de transition écologique (CRTE), et les Opérations de revitalisation territoriale (ORT) *"pour accélérer les projets"*.