



## ÉCONOMIE

Un texte qui menace  
de faire grimper les coûts  
de l'immobilierEMMANUEL EGLOFF [@eegloff](#)

« Construire moins, plus cher et plus petit. » Le verdict de François Rieussec est sans appel. Pour le président de l'Union nationale des aménageurs (Unam), qui fédère promoteurs, constructeurs et acteurs de l'aménagement urbain, ce devrait être la conséquence logique d'un article du projet de loi climat-résilience, qui est examiné en séance publique par le Parlement à partir de ce lundi. L'article en question porte sur l'artificialisation des sols. Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, a plusieurs fois expliqué son objectif : tendre vers le zéro artificialisation nette.

L'artificialisation ? Elle consiste à transformer un sol naturel, agricole ou forestier pour l'affecter à des projets urbains ou de transport. Cela entraîne son imperméabilisation avec des conséquences négatives sur la biodiversité. D'où la volonté de donner un coup d'arrêt. Emmanuelle Wargon en parlait déjà lorsqu'elle était secrétaire d'État à la Transition écologique. Elle a repris son combat au logement.

En attendant d'atteindre cet objectif, la loi climat et résilience fixe un objectif à dix ans : diviser par deux l'artificialisation annuelle des sols, c'est-à-dire passer de 28 000 hectares par an - ce qui correspond à la période 2009-2019 -, à 14 000 hectares d'ici à 2031. Si l'objectif peut sembler louable, les conséquences semblent plus difficiles à appréhender.

Actuellement, l'artificialisation

des terres reste modeste à l'échelle nationale : les 36 millions de logements qu'occupent les Français se concentrent sur à peine 4 % du territoire national.

« La loi climat résilience donne des gages aux écologistes, mais elle ne tient compte ni de l'économie, ni du sociétal », regrette Olivier Salleron, président de la Fédération française du bâtiment (FFB). Il craint que la mesure ne provoque une hausse des coûts de l'immobilier, et, par ricochet, qu'elle empêche les Français de se loger comme ils le souhaitent. « La raréfaction des terrains entraînera forcément une flambée des prix du foncier », ajoute François Rieussec.

**Encadrement des loyers**

La hausse des prix de l'immobilier de ces dernières années est déjà largement imputable au foncier. « Entre 2000 et 2018, les prix des logements anciens et neufs en France métropolitaine ont augmenté de 115 %. Durant cette période, le coût de la construction n'a progressé que de 50 %. La hausse des prix des logements serait donc expliquée en grande partie par la hausse des prix des terrains », constatait Notaires de France, dans une étude d'avril 2020. Le mouvement s'accroîtra forcément. « Les Français souhaitent être logés d'une manière correcte, rappelle Olivier Salleron. Pour eux, cela signifie un pavillon et un petit jardin ou un immeuble dans une zone pas trop dense. Le contraire de ce que veut le gouvernement avec son projet. »

Au ministère du Logement, on est conscient des critiques. « La hausse des prix du foncier est un phénomène ancien. C'est pour le maîtriser que la ministre est favorable à l'encadrement des loyers », explique-t-on dans son entourage. On souligne aussi que le plan de relance comprend 300 millions d'euros pour financer la réhabilitation de friches industrielles dont le sol est déjà artificialisé. Un dernier levier est la remise à la location des logements vacants.

**La solution la plus simple**

L'Unam ne cache pas son scepticisme sur l'effet de ces mesures. La réaffectation de logements vacants « ne comblera qu'à peine 20 % des besoins urgents en logement sur les dix prochaines années », évalue estime ainsi François Rieussec. De même, il pointe que le surcoût lié à la récupération des friches : le prix de ces terrains pourrait doubler, voire tripler, ce qui « obérerait la capacité des opérateurs à produire du logement abordable ».

La solution la plus simple serait de densifier. S'il n'est pas possible de construire horizontalement (donc des maisons individuelles), il faudra construire verticalement (des immeubles). Mais la réalité locale montre les limites d'une telle approche. « Les élus sont électoralement sanctionnés lorsqu'ils imposent de la densité, constate François Rieussec. Ils sont souvent contraints de modifier ou même de reporter leurs projets



*de construction sous la pression des recours.» Les immeubles comportent ainsi rarement plus que les 4 ou 5 étages autorisés par les plans locaux d'urbanisme (PLU).*

*«En l'état, cette loi va privilégier les Français déjà installés. À l'inverse, elle va rendre plus difficile les projets de ceux qui ne sont pas propriétaires ou qui doivent changer de résidence», prévoit Olivier Salleron.*

Les professionnels de l'immobilier espèrent que l'examen du projet de loi permettra d'adapter le texte aux réalités. Ils espèrent notamment que la décision finale sur les projets reviendra aux élus locaux, plus proches des préoccupations des Français. Et, surtout, qu'il y aura des «clauses de revoyure» afin de faire le point avec les pouvoirs publics sur le niveau d'artificialisation et les conséquences sur le marché de l'immobilier.

Tous les acteurs, en tout cas, souhaitent parvenir à limiter l'artificialisation mais sans contrarier les attentes des Français en matière de logement. ■



**Un immeuble d'habitation à Toulouse. Si à cause de la raréfaction et de la flambée des prix du foncier il n'est pas possible de construire horizontalement (des maisons individuelles), il faudra construire verticalement (des immeubles). Mais la réalité locale montre les limites d'une telle approche.**

PASCAL PAVANI / AFP