L'UNAM alerte sur les dérives du projet de loi « Climat et Résilience »

Médiatisé par la Convention Citoyenne pour le Climat, le projet de loi « Climat et Résilience » prévoit de freiner drastiquement l'ouverture à l'urbanisation

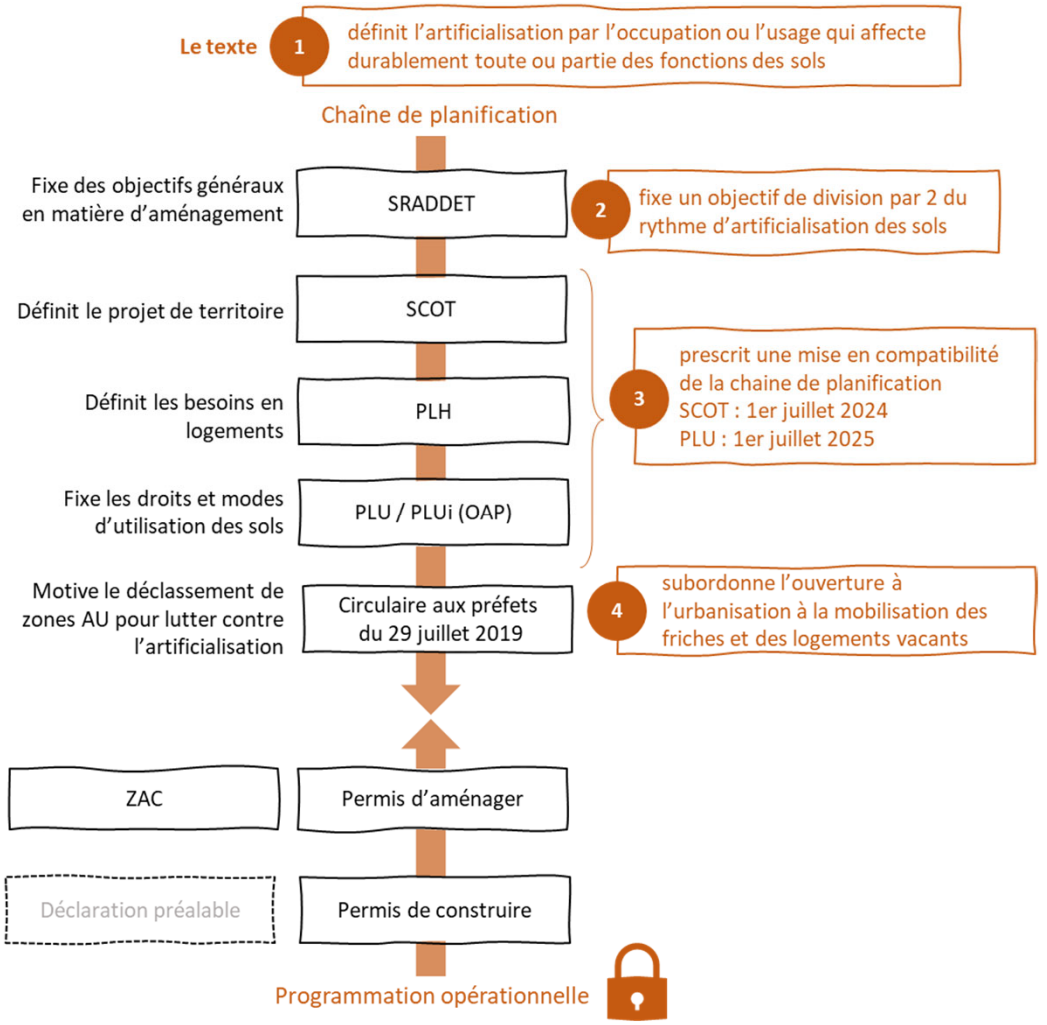
Alors que nous avons besoin de construire plus, plus vite, plus vert, cette loi va aboutir à construire moins, plus cher et plus petit dans des endroits où les Français ne veulent pas habiter.

Si l'UNAM partage les objectifs de sobriété foncière et de préservation de la biodiversité poursuivis par le projet de loi, elle dénonce ses modalités de mise en œuvre. Parmi les critiques adressées au projet de loi :

- **Une négation des aspirations des Français en matière d'habitat en raison de la priorité donnée à la densification urbaine** (sondage OpinionWay pour la Fédération des Scot et l'Unam, janvier 2021)
- **Un blocage du marché immobilier qui freinera la relance et ne permettra pas de répondre aux besoins de logements**
- **Une flambée généralisée des prix de l'immobilier portant atteinte au pouvoir d'achat des Français**
- **Une pression exercée sur les élus qui risque d'entrainer une paralysie de la chaine de planification**

Union Nationale des Aménageurs

Projet de loi Climat et Résilience : le texte en 4 points techniques

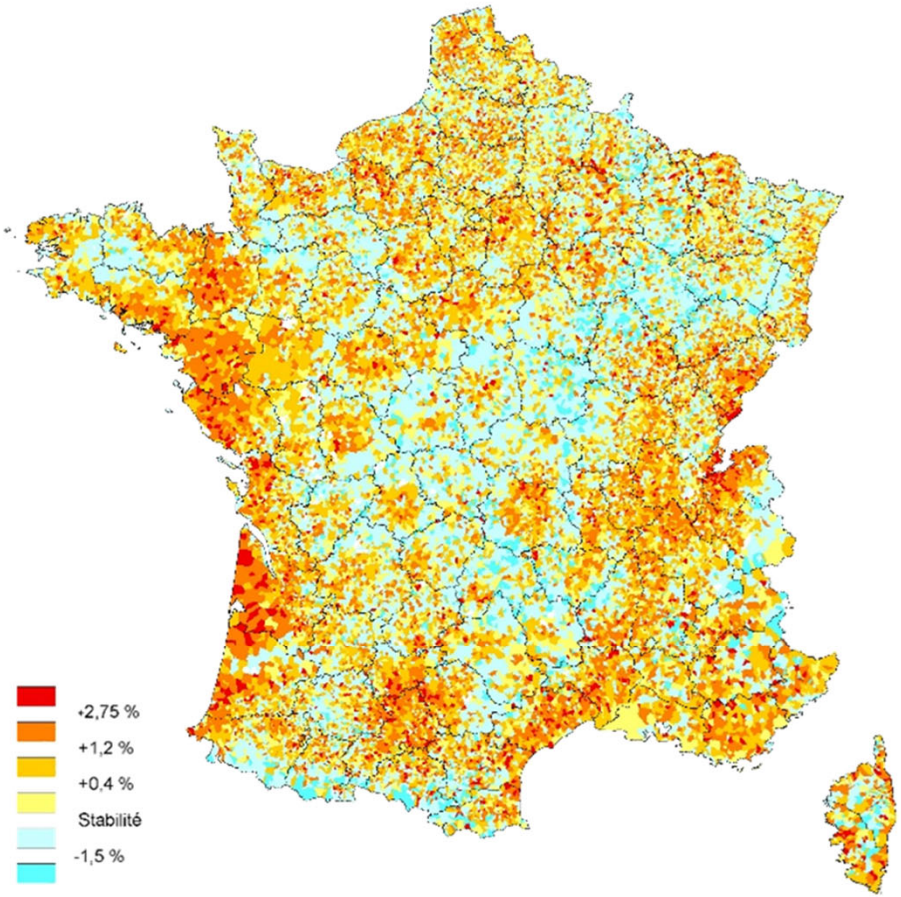


Union Nationale des Aménageurs

+ 4,1 millions de logements en 2030

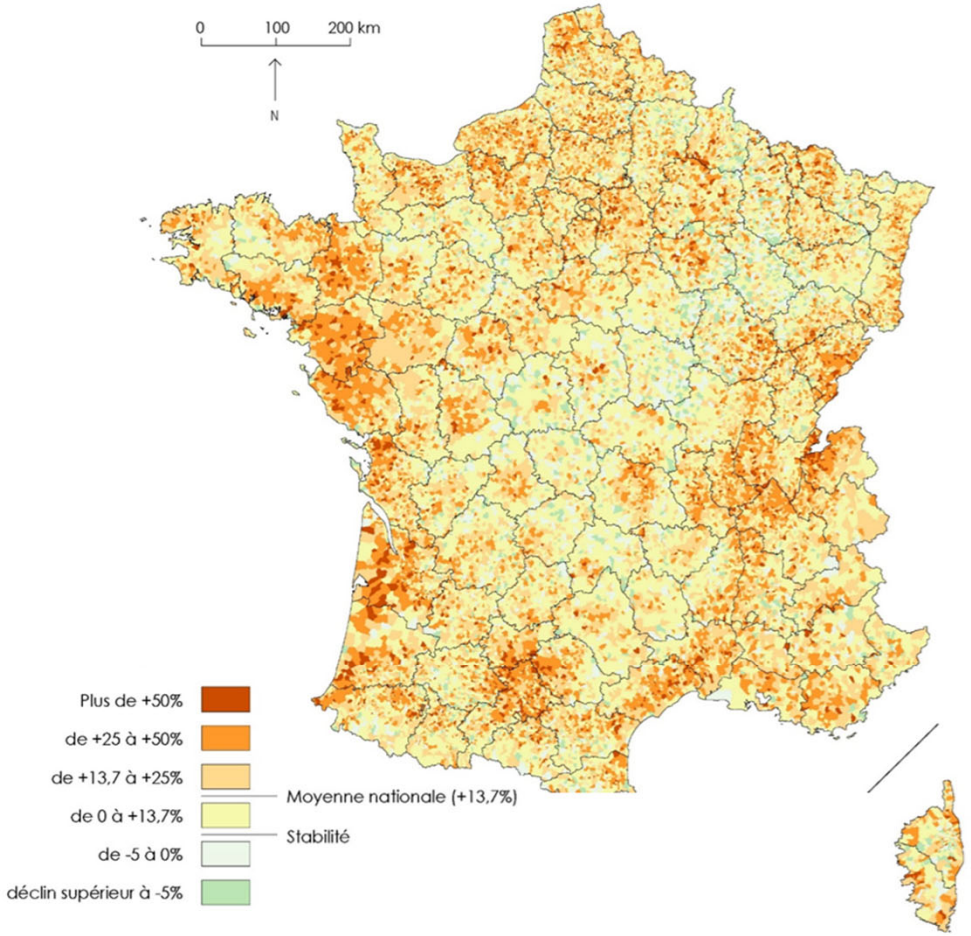
Accroissement démographique prévisible

Sources : INSEE, 2020 - extrapolation linéaire de la tendance 2007-2017



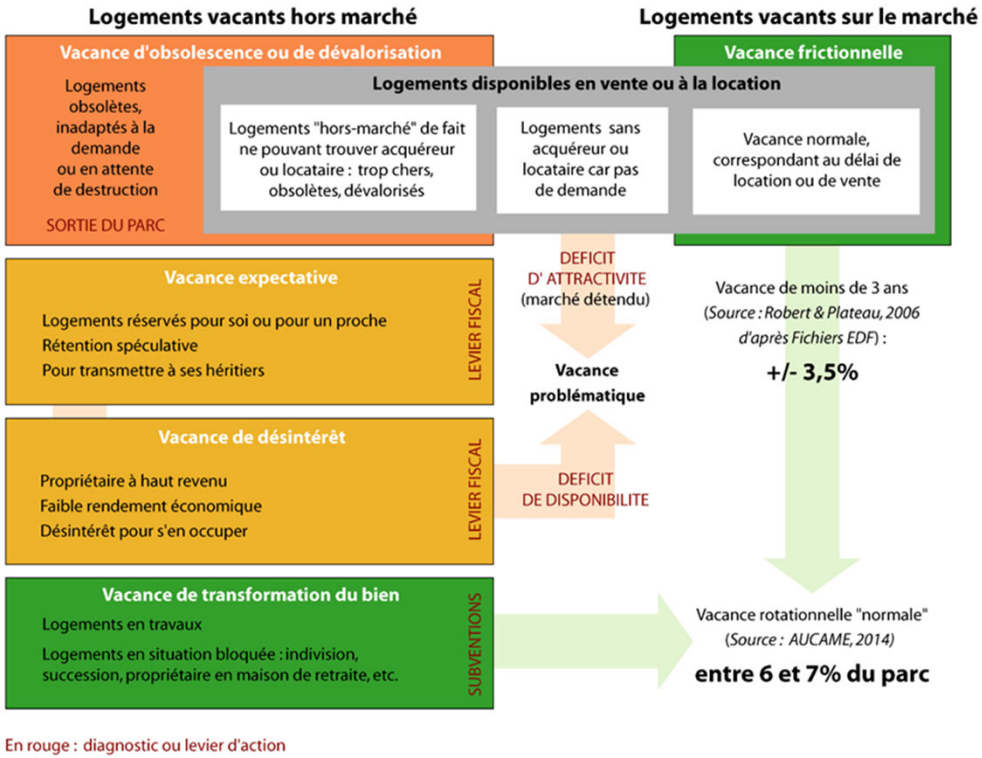
Accroissement prévisible du parc de logements

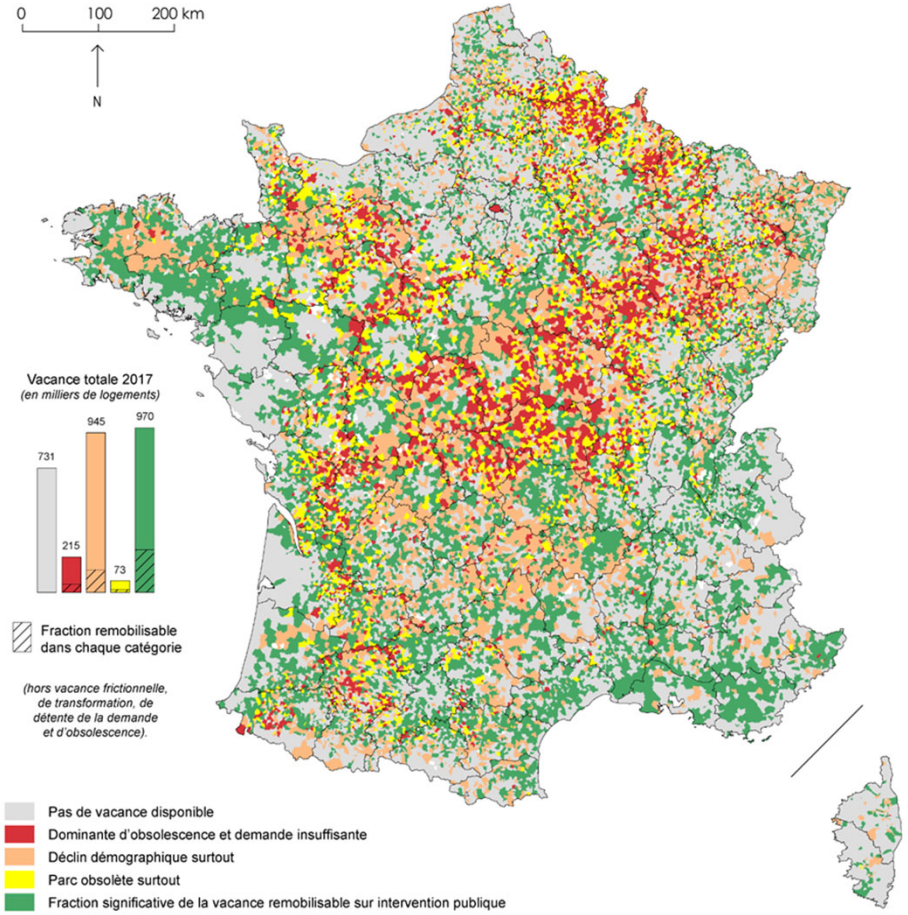
Sources : Données INSEE, période 2007-2017 - Base Filocom, 2010-2014.



Union Nationale des Aménageurs

Vacance de logements : une marge de récupération très faible

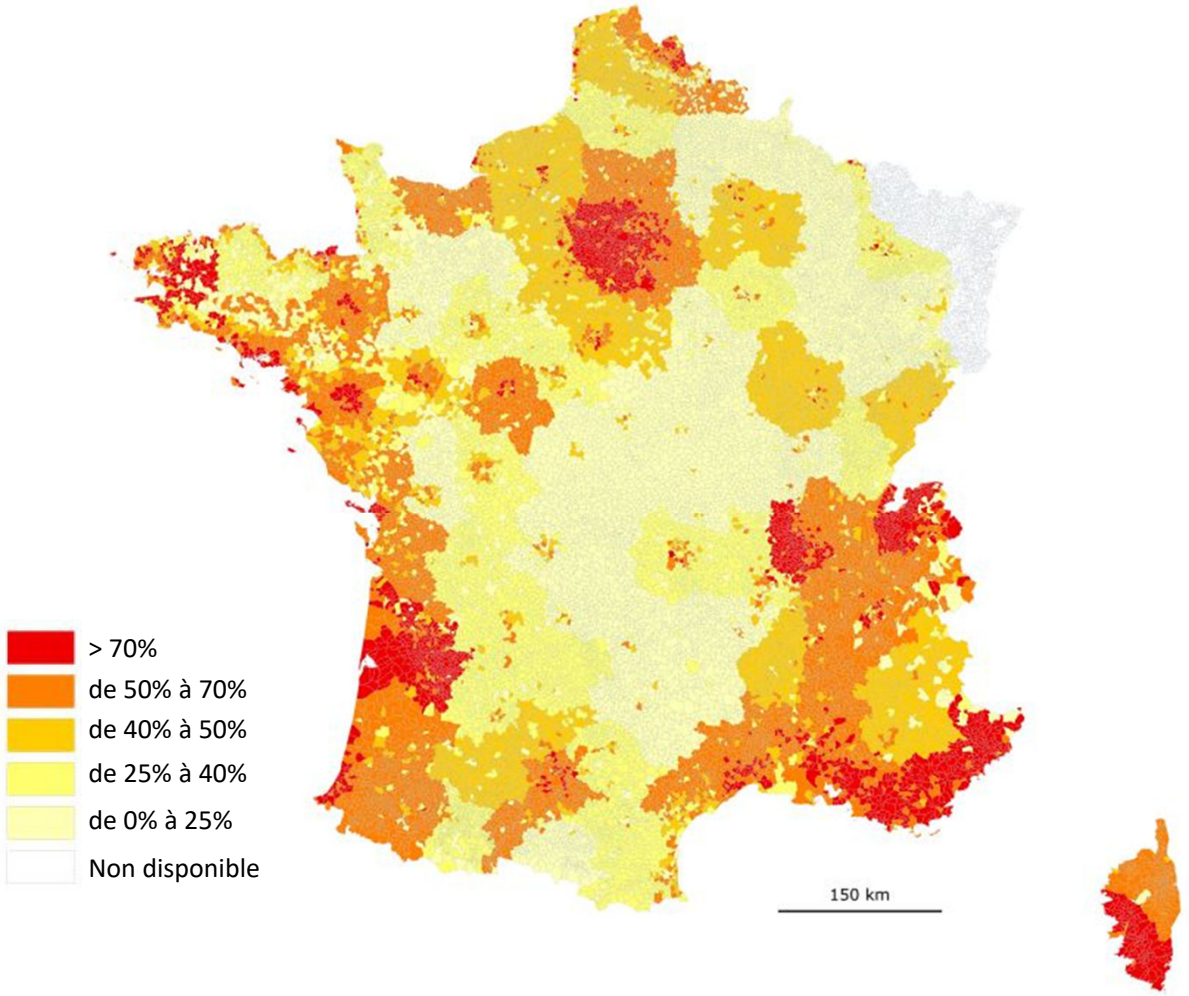




Union Nationale des Aménageurs

Part des ménages exclus de l'accession à la propriété

Sources : DVF, Insee, ERFS, calculs Unam (2021)



Union Nationale des Aménageurs

Vers une hausse généralisée des prix

- La raréfaction des terrains entrainera une flambée des **prix du foncier**
- Une hausse des coûts de construction associée au recyclage des friches ou la transformation du parc existant fera augmenter les **prix du neuf**
- Une interdiction pour les bailleurs de louer des logements des classes F et G, conjuguée à la disparition progressive du Pinel, entrainera une contraction de l'offre locative et une hausse **des loyers**
- Les coûts de rénovation énergétique des bâtiments et la recherche de plus-values par les propriétaires de logements éco-performants, alimenteront de nouvelles hausses des **prix de l'ancien**

L'augmentation généralisée des prix ne laissera pas d'autres choix aux pouvoirs publics que de subventionner la demande pour aider les ménages à se loger ou réaliser des travaux d'éco-rénovation.

Par le seul jeu d'un objectif quantitatif, le projet de loi risque d'aboutir à un résultat contraire à celui recherché

Se polariser sur la densité
Surélever les immeubles
Reconstruire la ville sur la ville

→ Auto-alimente la **hausse des prix du neuf** et renforce l'exclusion des ménages qui n'ont déjà pas les moyens d'habiter dans les villes centres

Prioriser la transformation ou la réhabilitation du parc existant
Interdire la vente ou la location les passoires énergétiques

→ Auto-alimente la **hausse des prix de l'ancien :** Prime acquise pour les logements éco-performants + plus-value des logements éco-rénovés proportionnelle au montant des travaux réalisés

Prioriser le recyclage des friches
Requalifier les quartiers existants

→ Auto-alimente la **hausse des prix du neuf** au travers d'une hausse des coûts des travaux de démolition / dépollution préalables

Les ménages sont exclus des métropoles

↓

Ils n'ont pas le budget pour acheter ou louer des logements en première couronne

↓

Ils sont relégués en lointaine périphérie (source de mitage)

La pression mise sur les élus et les mécanismes de contrôle des documents d'urbanisme vont geler la planification

Les **SRADDET** sont tout nouveaux et tout neufs

+

Les **SCOT** viennent tout juste d'être modernisés

+

Les **PLU-i** sortent de révision et tout frais

Délais de 6 mois pour engager la modification des SRADDET

Délais de 3 mois pour engager la modification des SCOT

Délais de 3 mois pour engager la modification des PLU-i

=

Dans un délai d'un an, il ne sera plus possible d'ouvrir aucune zone à l'urbanisation !

Union Nationale des Aménageurs

4 idées maîtresses pour une approche opérationnelle

- **Territorialiser les objectifs pour répondre à la diversité des besoins et rationaliser la production.**
- **Apporter une définition opérationnelle et précise de l'artificialisation pour ne pas pénaliser les projets qui sanctuarisent les ENAF dans leur périmètre.**
- **Mieux encadrer la construction à l'échelle du bâti (RE 2020) et celle du territoire par un renforcement des fondamentaux du permis d'aménager (diagnostic foncier, étude de densification, volet bioclimatique).**
- **Consacrer le principe d'un urbanisme contractualisé avec les élus locaux et les opérateurs par la mobilisation et l'adaptation des outils disponibles.**

Prioriser l'effort d'aménagement selon les territoires

Echelon intercommunal

Rural polarisé : décroissance démographique, vacance du logement et parc ancien ; cependant présence de fonctions de centralité. Mobilité moyenne des actifs.

Rural plus isolé : très fort déclin démographique, vacance mais vétusté de l'habitat. Faible centralité et faible mobilité des actifs.

Périurbain éloigné : très faible centralité, grande mobilité des actifs, stabilité démographique en moyenne (mais localement variable).

Périurbain intermédiaire : forte centralité et forte mobilité automobile des actifs, mais faible croissance démographique et faible vacance du logement.

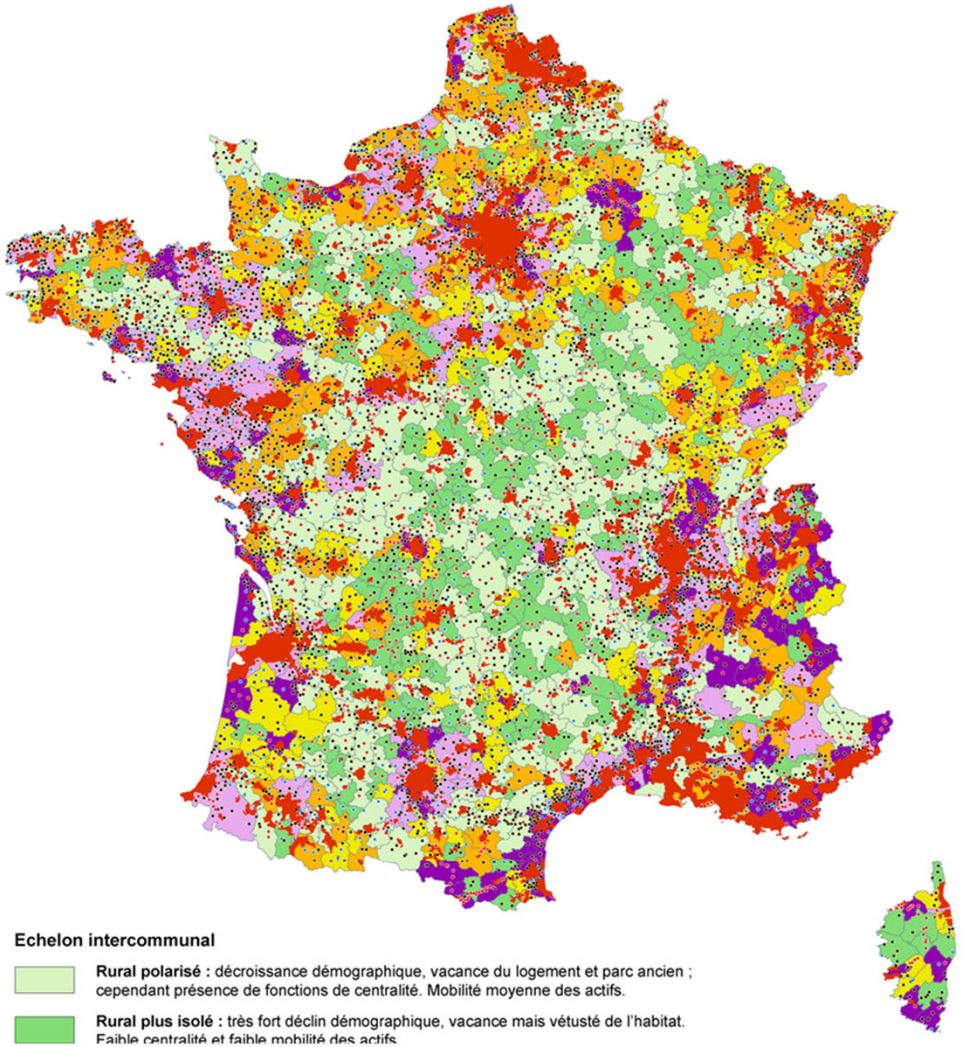
Périurbain connecté : très forte croissance démographique, très faible vacance et très faible vétusté de l'habitat. Forte centralité, mais aussi forte mobilité des actifs, donc avec attractivité externe.

Rural dense et/ou touristique : forte croissance démographique, faible vacance, faible vétusté, forte centralité et très faible mobilité automobile des actifs, donc forte fixation locale de l'emploi.

Echelon communal

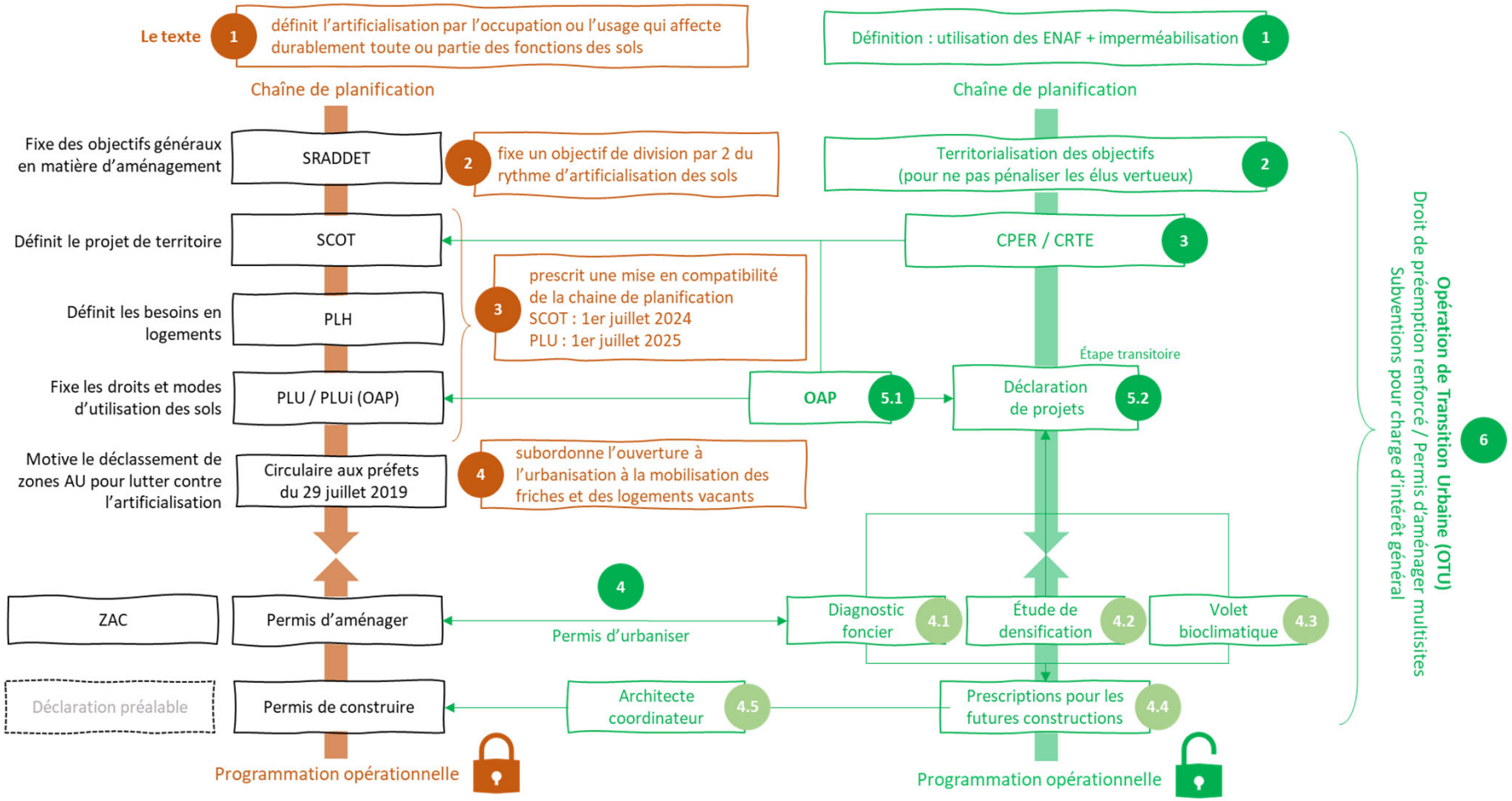
Espaces fortement urbanisés et métropoles : communes situées en unités urbaines de plus de 20 000 habita zones les plus fortement artificialisées.

- Polarités secondaires (UNAM)
- Centralités locales (ANCT)
- Centralités intermédiaires (ANCT



Union Nationale des Aménageurs

Projet de loi Climat et Résilience : pour une contractualisation d'un aménagement durable et résilient



Union Nationale des Aménageurs

En conclusion, pourquoi le projet de loi doit encore évoluer

La **priorité donnée à la densité et à la reconstruction de la ville sur la ville** ne répond ni aux attentes, ni aux besoins des Français. Elle n'est pas toujours compatible avec leurs moyens

⇨ **Contribuons à améliorer un cadre de vie durable** par un aménagement résilient, des innovations écologiques et servicielles, grâce à des territoires qui se mobilisent

↓ ↑

L'**objectif quantitatif de réduire par deux le rythme de l'artificialisation des sols à l'échelle régionale** ne permettra de répondre à l'hétérogénéité des besoins en logements et provoquera une violente crise foncière

⇨ **Privilégions un objectif qualitatif de sobriété foncière préservant les fonctions du sols** pour produire du logement abordable, répondre à la diversité des besoins, et mettre fin à la dispersion urbaine

↓ ↑

La **subordination de l'ouverture à l'urbanisation au recyclage préalable des friches** va créer une hausse des prix de construction, rallonger les délais de production, et casser le modèle économique de l'aménagement des territoires

⇨ Réhabilitons la notion de projet et **créons une dynamique de relance des territoires par l'aménagement**

↓ ↑

La **pression exercée sur les élus** et les mécanismes de contrôle des documents d'urbanisme (hiérarchie stricte entre SRADDET, SCOT et PLU) **risquent de paralyser la chaine de planification**

➡ Donnons du temps au élus et **engageons les territoires vers la contractualisation de l'urbanisme**