Date : 07/07/2021
Heure : 10:36:05
Journaliste : J. Augereau

www.construiresamaison.com
Pays : France
Dynamisme : 0

Visualiser l'article

Le ZAN : une menace pour la maison individuelle ?

© Franck Paubel

L'objectif de zéro artificialisation nette, fixé par la loi Climat & Résilience, pourrait restreindre l'offre de terrains à bâtir dédiés à la maison individuelle dans les opérations d'aménagement. Conséquence : une inflation du prix des terrains disponibles.

L'offre de terrains à bâtir pour les maisons dans les opérations d'aménagement pourrait fortement se réduire dans les prochaines années. C'est le scénario esquissé par l'Union nationale des aménageurs-lotisseurs, inquiète par l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN), fixé en 2050, par la loi Climat & Résilience. Ce texte, voté en première lecture le 29 juin par le Sénat, vise dans un premier temps à diviser par deux le rythme de consommation du foncier d'ici à 2030, soit 9 168 ha qui seraient ouverts à l'urbanisation pendant les dix prochaines années.

Moins de terrains à bâtir pour la maison . *« Cette loi restreindra les projets d'aménagement des communes »,* prévient François Rieussec, président de l'Unam, qui fédère les professionnels réalisant notamment des lotissements. *« Il y aura moins de foncier pour la maison individuelle. »* Les opérations d'aménagement proposées par les aménageurs-lotisseurs mariant maisons individuelles, petits collectifs et équipements publics comme les écoles, seraient touchées par la diminution de l'artificialisation des sols, promue par le gouvernement. Les aménageurs rappellent pourtant que la densité de leurs opérations a fortement augmenté

Tous droits réservés à l'éditeur

depuis de nombreuses années, les parcelles dédiées aux maisons passant en moyenne de 1 000 à 150, voire 200 m² dans les communes de la première couronne des grandes agglomérations comme Lyon, Bordeaux.

Prix en hausse ? L'offre de terrains dédiés à la maison se raréfiant sur le territoire pourrait alors faire grimper les prix des parcelles disponibles. Une inflation qui pourrait, selon les aménageurs-lotisseurs, inciter les familles à s'éloigner des centres urbains pour bénéficier de prix plus adaptés à leur budget. « On assisterait alors à une accélération de la dispersion de l'habitat sur notre territoire », prédit Marc Rieussec qui rappelle que l'objectif initial de l'État était de lutter justement contre l'étalement urbain.

Moins de logements construits. Outre la maison qui serait impactée, c'est l'ensemble du secteur du logement qui serait touché par ce texte de loi s'il était appliqué tel quel. *« L'objectif de division par deux du rythme d'artificialisation des sols serait atteint sur 57 % du territoire mais couvrirait moins de 40 % des besoins en logements »,* explique Michel Heinrich, président de la Fédération nationale des Scot qui a créé un simulateur permettant aux élus d'évaluer l'impact du ZAN sur leur politique en matière d'habitat.

Un simulateur pour le ZAN. Ils peuvent ainsi vérifier si l'objectif de réduction d'artificialisation des sols qui leur est fixé leur permettrait de satisfaire la demande de logements sur leur territoire. Selon la carte réalisée à partir du simulateur, cet objectif serait inatteignable dans plusieurs régions comme Auvergne-Rhône-Alpes, Provence-Alpes-Côte d'Azur sans oublier l'Ile-de-France. Ces dernières consommeraient d'ici à 2030 davantage d'hectares que ce qui leur serait alloué pour diviser par deux le rythme d'artificialisation. Pour remédier à cette solution, Michel Heinrich milite pour que la définition de cet objectif soit faite à l'échelle des Schémas de cohérence territoriale (Scot) par les élus et non par la région pour ne pas entraver leurs projets de développement. Ces documents d'urbanisme, élaborés par les élus locaux, planifient l'habitat, les déplacements sur vingt ans.

Une commission pour aboutir. Si cette demande de la Fédération nationale des Scot a bien été prise en compte par les sénateurs qui ont modifié la loi dans ce sens, la balle est désormais dans le camp de la Commission mixte paritaire (CMP). Réunissant députés et sénateurs, cette dernière se réunira le 12 juillet pour aboutir à un texte acceptable par l'Assemblée nationale et le Sénat. Dans le cas où aucun accord ne serait trouvé, la loi passerait alors en seconde lecture à l'Assemblée nationale pour être adoptée avant septembre selon le souhait du gouvernement.

Tous droits réservés à l'éditeur