



l'essentiel

Les promoteurs face au casse-tête de la zéro artificialisation des sols

Avec la nouvelle exigence de la zéro artificialisation nette des sols, les promoteurs et les aménageurs devront réduire de moitié leur consommation foncière d'ici à 2030 et se réinventer. /

PMIE®IONS

Les promoteurs face au casse-tête de la zéro artificialisation des sols

- C'est la fin des années heureuses pour les promoteurs et les aménageurs.
- Dans l'Hérault, comme ailleurs en France, avec la nouvelle exigence de la zéro artificialisation nette des sols, ils devront réduire de moitié leur consommation foncière d'ici à 2030 et se réinventer.

IMMOBILIER

Hubert Vialatte

— Correspondant à Montpellier

La maison individuelle, « *un non-sens écologique, économique et social* » face à « *une urgence climatique qui ne se négocie pas* » ? La phrase d'Emmanuelle Wargon, ministre du Logement, lancée mi-octobre a fait bondir les professionnels de l'aménagement et de la promotion immobilière. François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs (Unam) regrette « *l'absence de vision d'aménagement qui prévaut depuis vingt ans, et génère hausses des prix, consommations foncières, dispersions et sentiment de relégation* ». Céline Torrès-Guitard, présidente du pôle habitat de la Fédération française du bâtiment (FFB) de l'Hérault, se dit dubitative « *face à l'absence de considération pour les aspirations les plus simples [...], car la maison individuelle reste désirée*

par la majorité des Français ».

Renouvellement urbain

La sortie d'Emmanuelle Wargon n'est pourtant pas une surprise. La loi Climat et Résilience enjoint aux collectivités de réduire de moitié leur consommation foncière d'ici à 2030, dans la perspective de la zéro artificialisation nette (ZAN). La période est charnière pour les promoteurs et les aménageurs.

Dans l'Hérault, c'est un changement de paradigme alors que près de 17.000 hectares de terres ont été artificialisés en 30 ans, principalement du fait de l'étalement urbain résidentiel, selon la préfecture. « *Le nombre d'hectares dédiés à l'habitat va très rapidement passer de 266 hectares à 133 hectares par an, calcule Hervé Vanaldewereld, président de l'Unam Languedoc-Roussillon. Cette surface allouée permettra de produire 2.660 logements par an, pour un besoin estimé à 14.000* »,

déplore-t-il. En clair, « *plus de 80 % des besoins devront être réalisés en opérations de renouvellement urbain* ». Les professionnels jugent le défi insurmontable. Ils montrent tout à la fois du doigt la complexité des procédures administratives, l'inflation des recours contentieux des riverains, la frilosité de nombreux maires à bâtir, les tensions sur l'appareil de production et les difficultés à imposer plus de verticalité dans les opérations d'aménagement.

Menace sur les logements

Pour Alexis Rouque, délégué général de la Fédération des promoteurs immobiliers de France, « *personne n'a pris la mesure des conséquences politiques* » du coup de frein sur la consommation de foncier. « *Bon nombre d'agriculteurs misent sur la vente de leurs terrains pour payer leur retraite. Or, la plupart de ces terrains vont devenir inconstructibles* »,



explique-t-il. La nouvelle loi va « peser sur tous les documents d'urbanisme et jeter une incertitude sur la planification », dénonce-t-il aussi, remettant en cause le concept même de ZAN. Que signifie le concept d'artificialisation nette ? Comment étaler dans le temps la consommation de l'espace ? « Nous manquons d'outil de cartographie », disent les professionnels.

L'Hérault est un département attractif. Il accueille environ 15.000 nouveaux habitants et le marché de l'immobilier neuf se tend. Le maire de Montpellier, Michaël Delafosse, a bloqué les programmes en secteur diffus : 1.290 logements neufs ont été mis en vente en 2020, contre 2.394 en 2017, selon le bureau d'études Adéquation. Et les promoteurs, en quête de foncier, chassent de plus en plus en dehors de la métropole. Pour accélérer le renouvellement urbain, des solutions voient le jour. Les friches industrielles et commerciales sont davantage mobilisées. « Le foncier est une ressource naturelle qui n'est pas infinie. On prend l'habitude de composer avec les pénuries d'eau ; il en sera de même avec le foncier », prévient Nicolas Rasson, directeur de l'aménagement à la Dreal Occitanie.

Les élus, qui admettent avoir tiré sur la corde des réserves foncières, ont commencé à resserrer les vannes. « Aujourd'hui, j'exige que des parcelles soient réservées à des équipements publics, et que les lots à bâtir soient plus petits », confie Claude Revel, maire depuis 1989 de Canet. L'édile compte faire une pause dans la croissance de sa commune, passée en trente ans de 1.200 à 4.000 âmes, après avoir observé les effets dévastateurs du modèle pavillonnaire poussé à l'excès. ■

« Le foncier est une ressource naturelle qui n'est pas infinie. »

NICOLAS RASSON

Directeur de la Dreal Occitanie



Famille du média : **PQN**
(Quotidiens nationaux)

Périodicité : **Quotidienne**

Sujet du média : **Economie-Services**
Industrie



Edition : **04 novembre 2021**



La loi Climat et Résilience enjoint aux collectivités de réduire leur consommation foncière d'ici à 2030. Photo Laurent Grandguillot/RÉA