



Conférence de presse

Paris

Mercredi 23 mars 2022

François Rieussec
Président de l'Unam

« Crise immobilière : parler des chiffres qui fâchent
pour trouver des solutions »

Loi Climat et Résilience en bref

- **Un objectif** : le ZAN en 2050.
- **Une trajectoire** : la réduction par deux de l'artificialisation d'ici 2031 par rapport aux 10 dernières années.
- **Une territorialisation** : une proposition de spatialisation de l'objectif par les Conférences des SCoT et une différenciation par territoire infrarégional dans les SRADDET.
- **Un suivi** : un rapport d'observation tous les 3 ans par la commune ou l'EPCI.
- **Une programmation** : les zones ouvertes à l'urbanisation conditionnées à la création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) avec un échéancier obligatoire.

Le marché en 5 faits stylisés

Nicolas Thouvenin, Délégué Général

1. L'objectif ZAN est-il atteignable ?
2. Faut-il vraiment construire partout pour répondre aux besoins en logements ?
3. Quels sont les besoins fonciers ?
4. Combien de communes sont déjà carencées en foncier ?
5. La production, en chiffres

Un vaste chantier de collecte et de croisement de données

Des sources officielles appréhendées à l'échelle locale sur une décennie à zonage constant



Artificialisation, usages fonciers

25 464 hectares

C'est la consommation moyenne
annuelle d'ENAF*

Part dédiée à l'habitat : 73%

Part dédiée à l'activité : 27%

0.040% du territoire par an !

100 m x 100 m = 10 000 m² = 1 ha

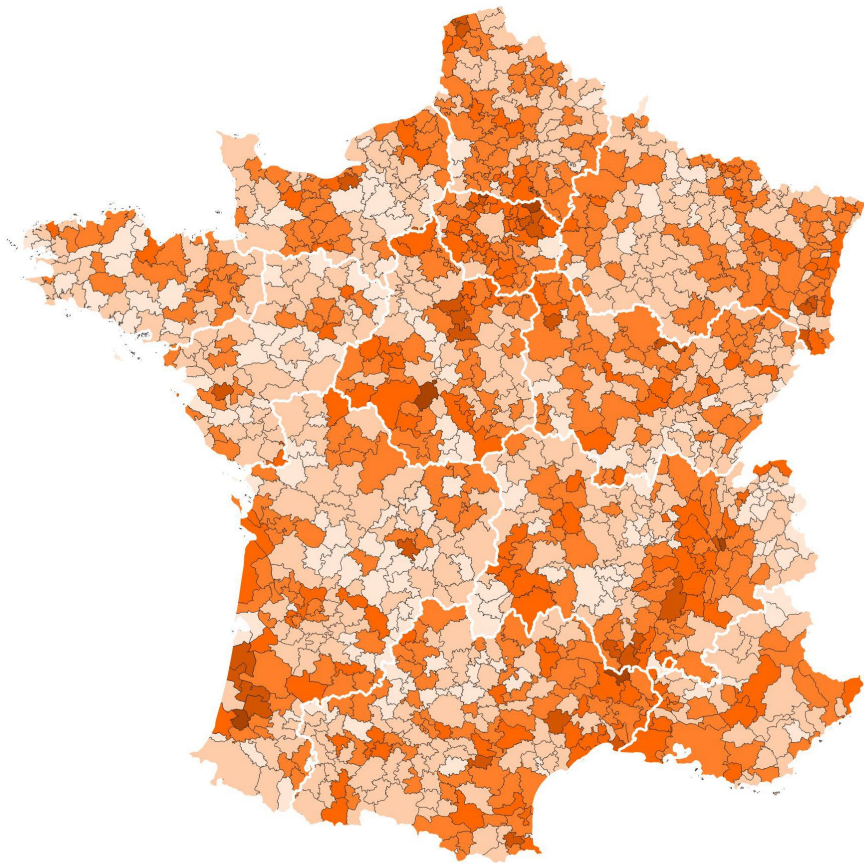
1 000 m x 1 000 m = 1 000 000 m² = 1 km² = 100 ha

France : 632 522 km²

25 464 / 63 252 262

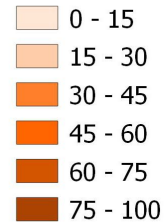
Une baisse de l'artificialisation déjà engagée sur tout le territoire

Pourcentage de communes où
l'artificialisation augmente

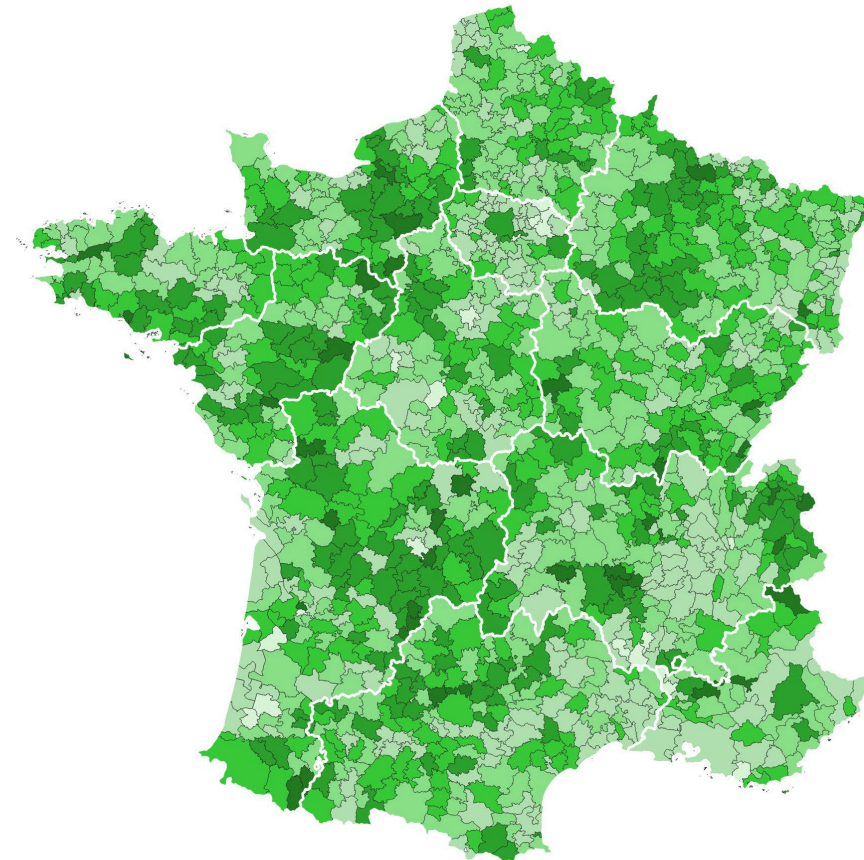


27%

En %.

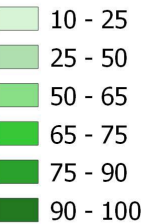


Pourcentage de communes où
l'artificialisation baisse



65%

En %.



Faire du ZAN, c'est possible en théorie...

	Ensemble	Habitat	Activité
2010-2014	28 974	19 586	7 080
2015-2019	21 955	14 718	5 813
2010-2019	25 464	17 152	6 447
	-24%	-25%	-18%

Moyenne ENAF
2010-2019

17 152

ZAN
Division par 2

8 576

25 logements à
l'hectare

214 400

Renouvellement
urbain pour objectif
450 000

52,4%

43% France stratégie

Besoins en logement : projections 2017-2030

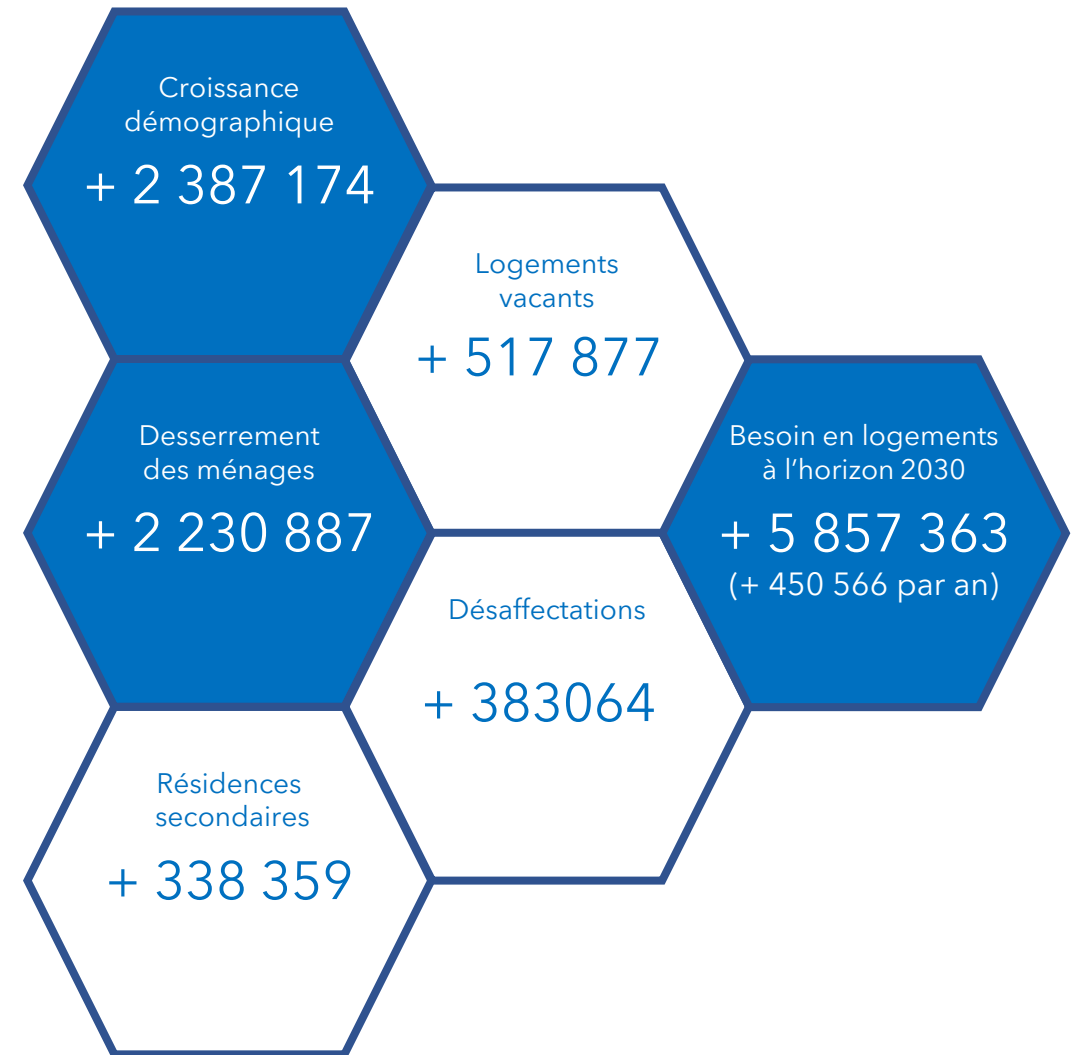
450 566 logements

C'est l'objectif de production pour répondre aux besoins nouveaux

- 13,0 % (4 527) des communes pas de besoin
- 36,3 % (17 216) un besoin ponctuel, inférieur à 25 logements
- 28,9 % (10 099) un besoin entre 25 et 100 logements
- 21,8% des communes (7 636) susceptibles d'accueillir de belles opérations d'aménagement (> 100 logements).

La majorité des communes doit construire :

- 77% des communes entre 500 et 2 000 habitants ont un besoin de construction significatif
- 95% des communes entre 2000 et 10 000 habitants
- 97% des communes entre 10 000 et 20 000 habitants



Besoins théoriques

	RU = 45 %		RU = 50%	
	20 logts/ha	25 logts/ha	20 logts/ha	25 logts/ ha
Enveloppe nécessaire	12 392	9 913	11 265	9 012
⇔ baisse artificialisation	-28%	-42%	-34%	-47%

Pour évaluer le besoin en foncier, on fixe tout d'abord un taux de renouvellement urbain afin de déterminer la part des nouvelles constructions réalisées en extension urbaine. Pour un objectif de production de 1 000 logements avec un taux de renouvellement urbain de 45%, 550 logements devront être réalisés en extension urbaine (55%). On fixe ensuite une densité moyenne en nombre de logements à l'hectare pour calculer la surface de terrain nécessaire afin d'accueillir les nouvelles constructions en extension urbaine. Avec une densité de 25 logements à l'hectare, $550 / 25 = 22$ hectares doivent être ouverts à l'urbanisation.

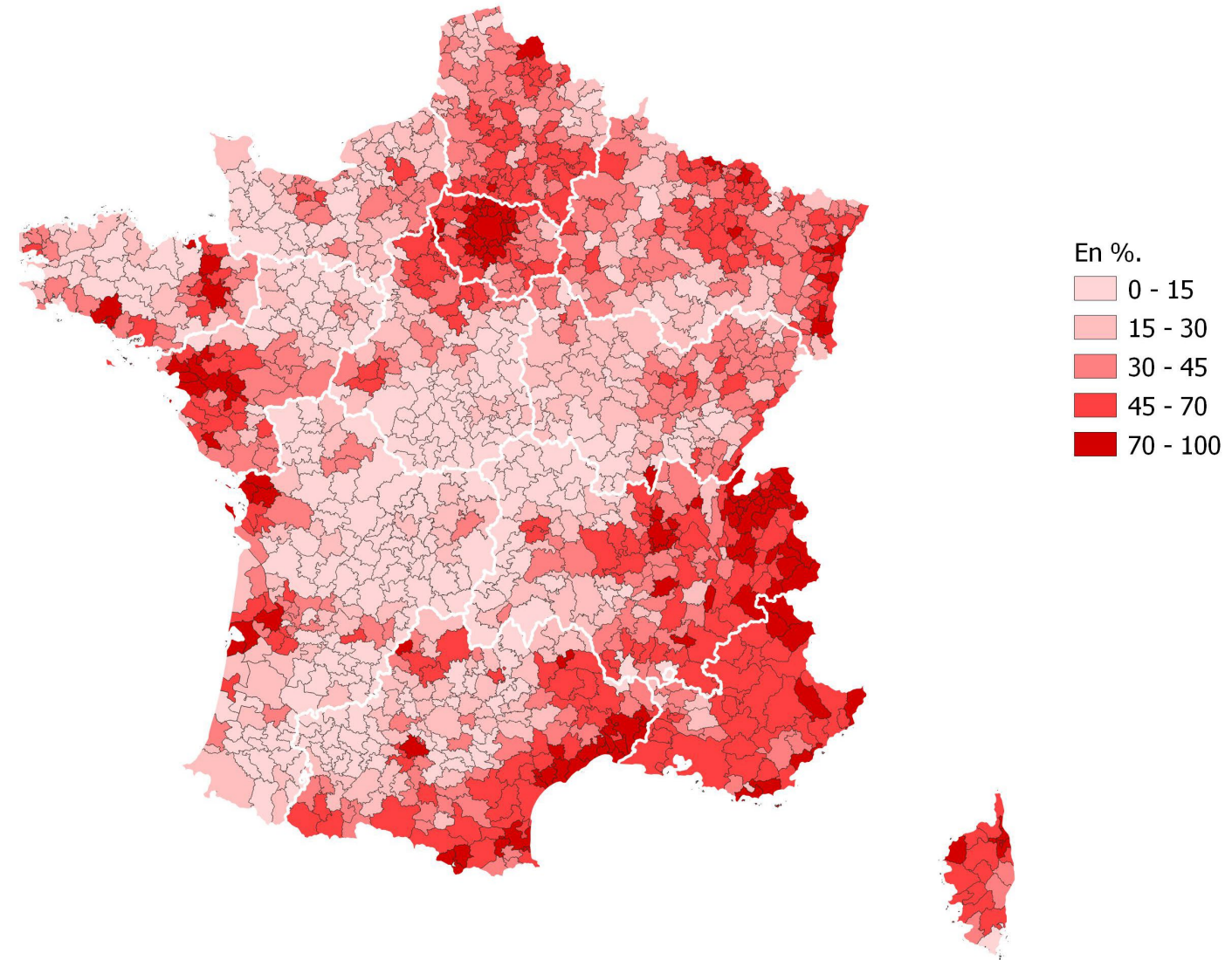
Attention : le calcul est biaisé car il intègre des péréquations implicites entre territoires.

	Territoire 1	Territoire 2	Total
Période 1	50	600	650
Période 2	70	250	320
Variation	40%	-58%	-51%

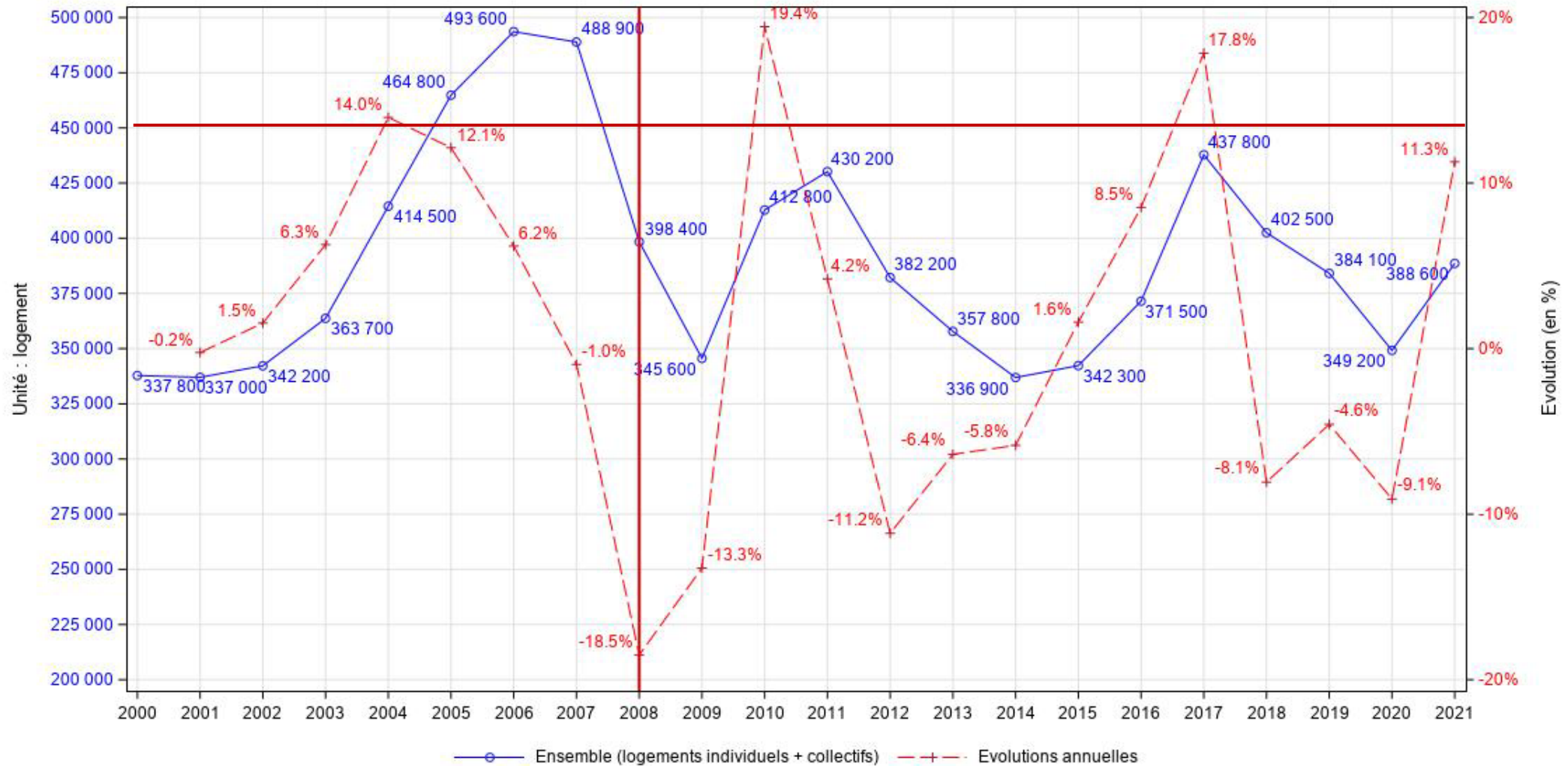
Pourcentage de communes carencées en foncier

Pour un taux de renouvellement urbain et un objectif de densité en extension urbaine donnés, les communes dont l'enveloppe ZAN nécessaire pour répondre au besoin est supérieure de 20% à celle autorisée (autrement dit où la baisse de l'artificialisation ne peut pas être supérieure à 40%).

Pour un taux de renouvellement urbain de 45% et des densités de 25 logements à l'hectare, c'est presque **10 000 communes** (65%) qui sont concernées (9 811) !

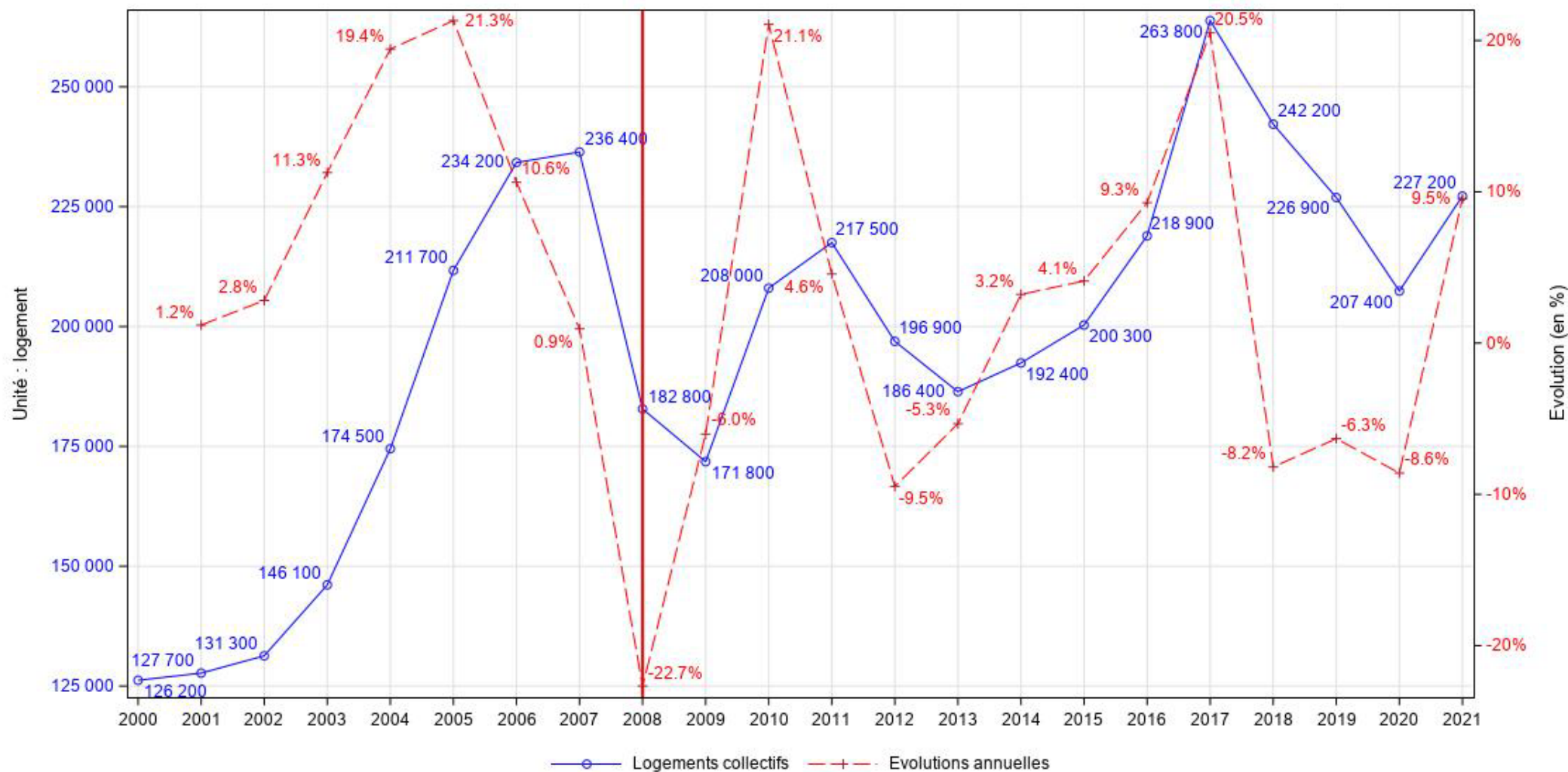


Constructions : + 9,2% au cours du dernier quinquennat, mais une évolution en trompe l'œil...



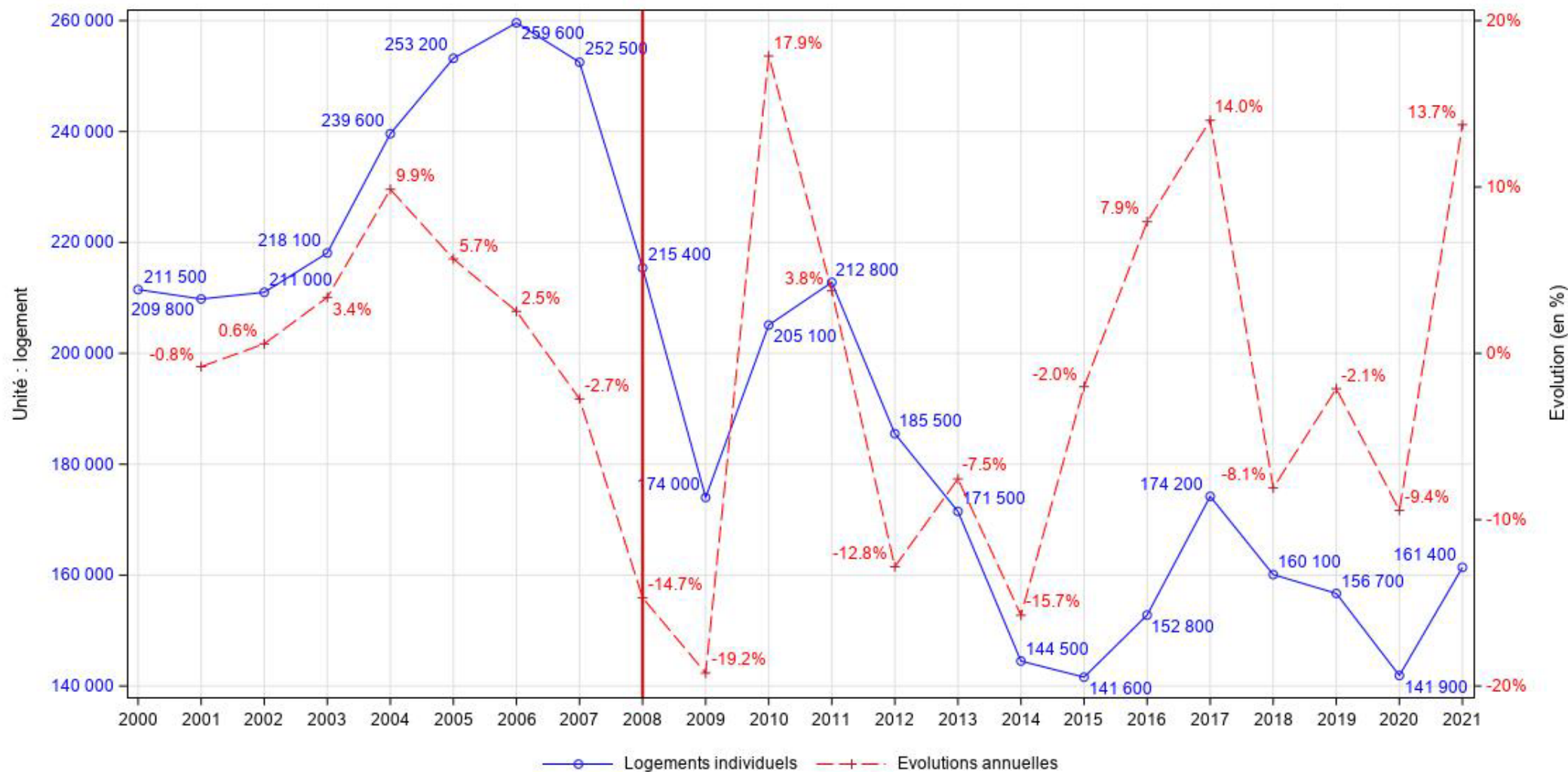
Cumul sur 12 mois du nombre de logements mis en chantier

Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle sur données à fin janvier 2022

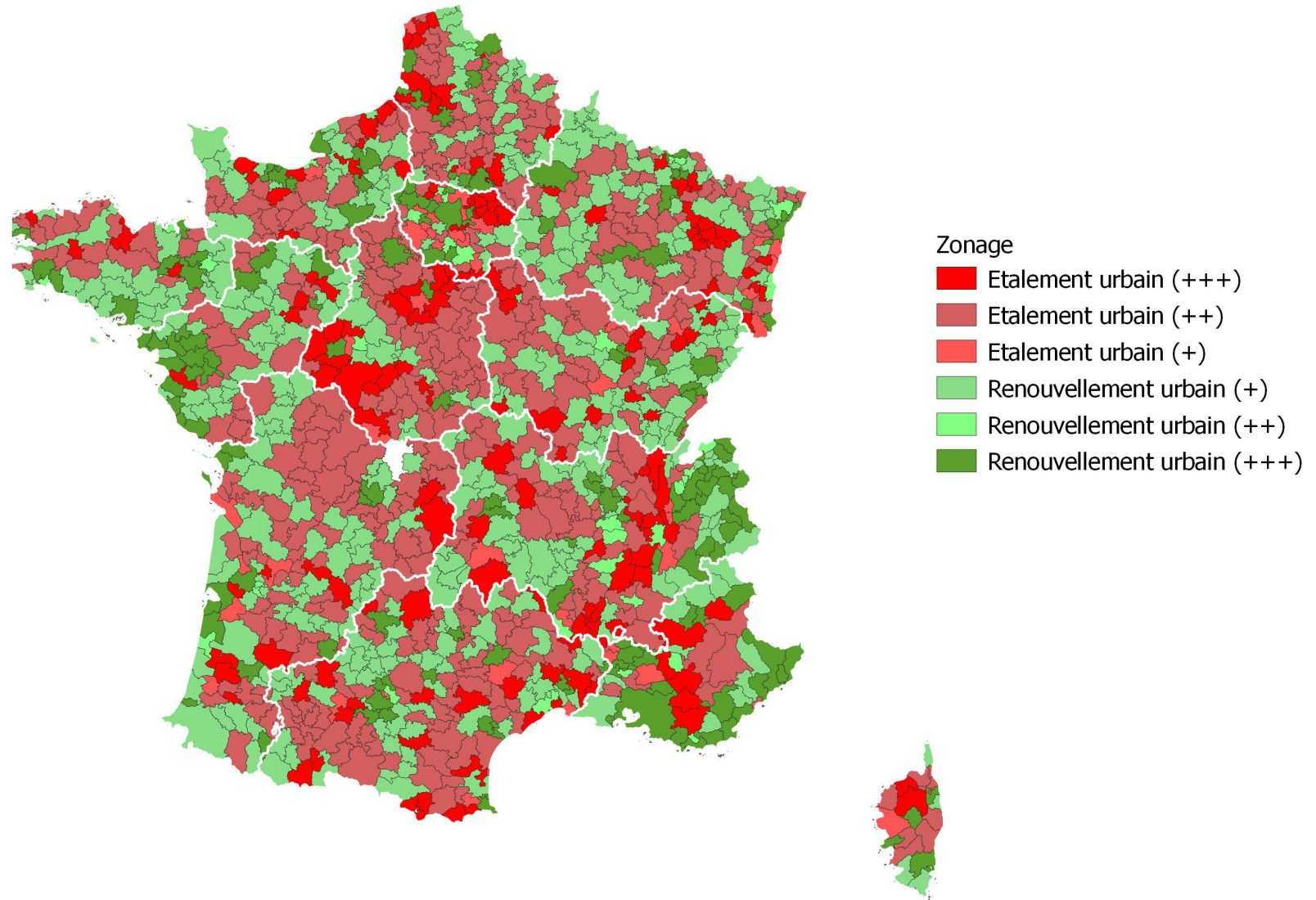


Cumul sur 12 mois du nombre de logements mis en chantier

Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle sur données à fin janvier 2022

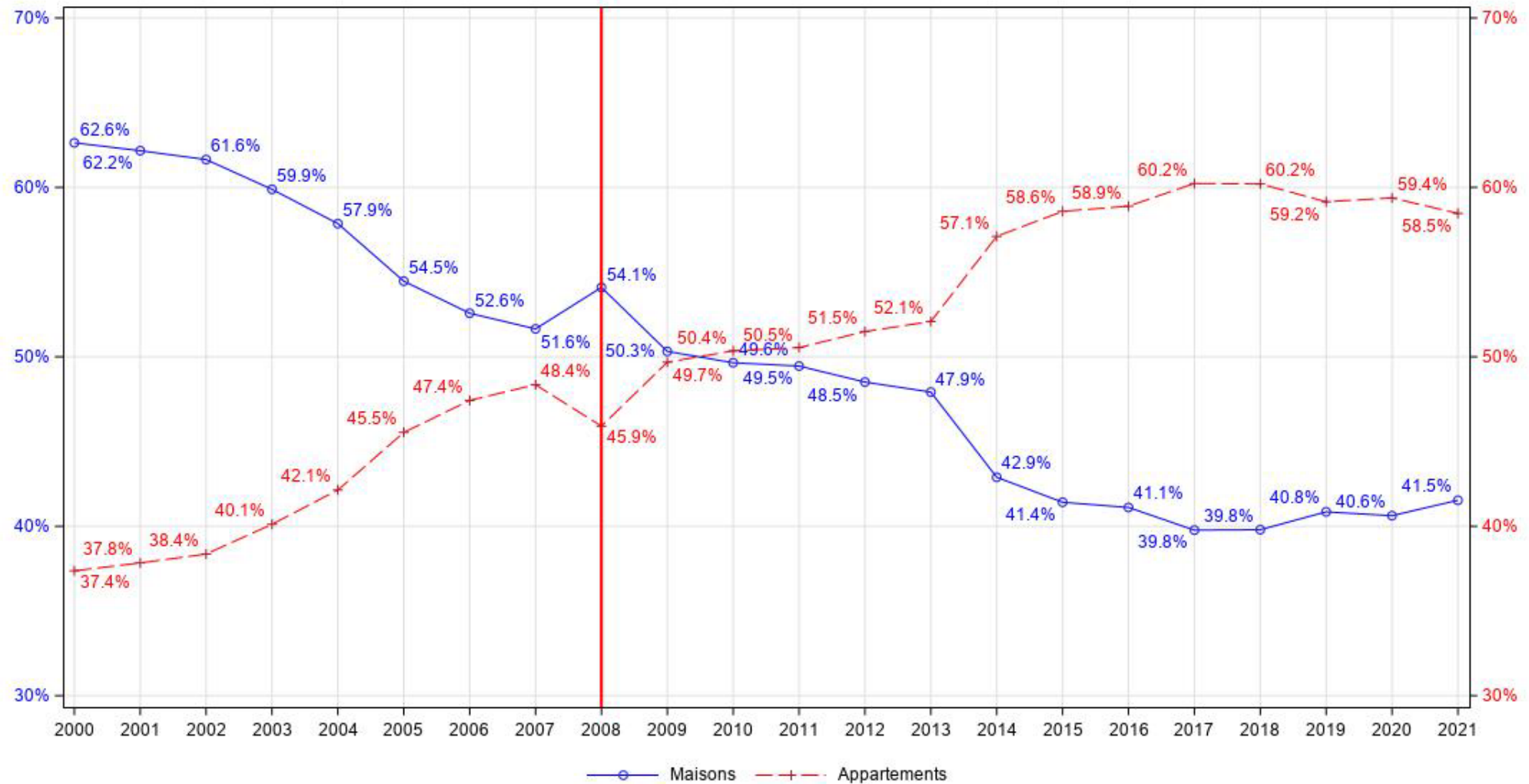


50% des communes engagées sur une trajectoire de sobriété foncière où c'est possible !

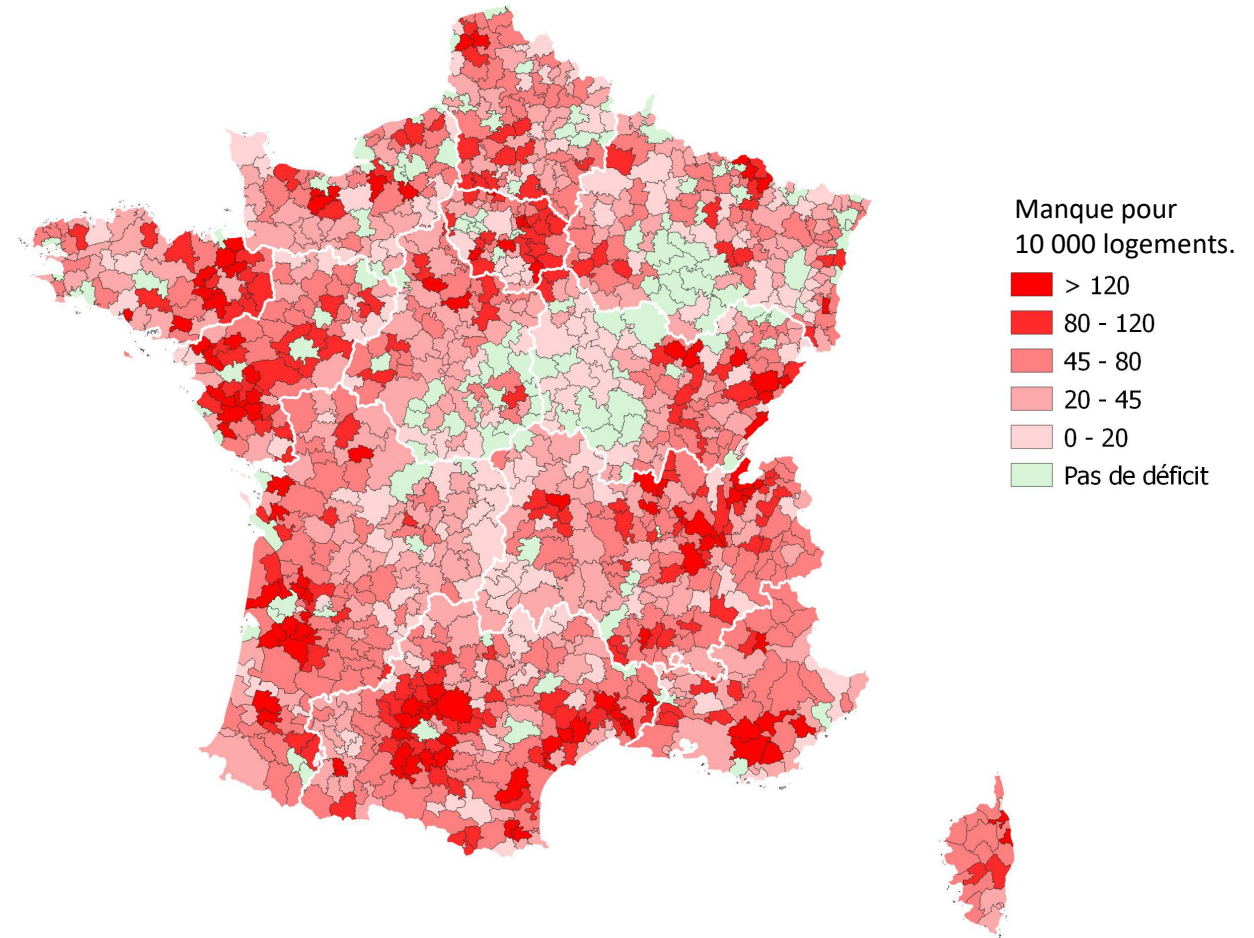
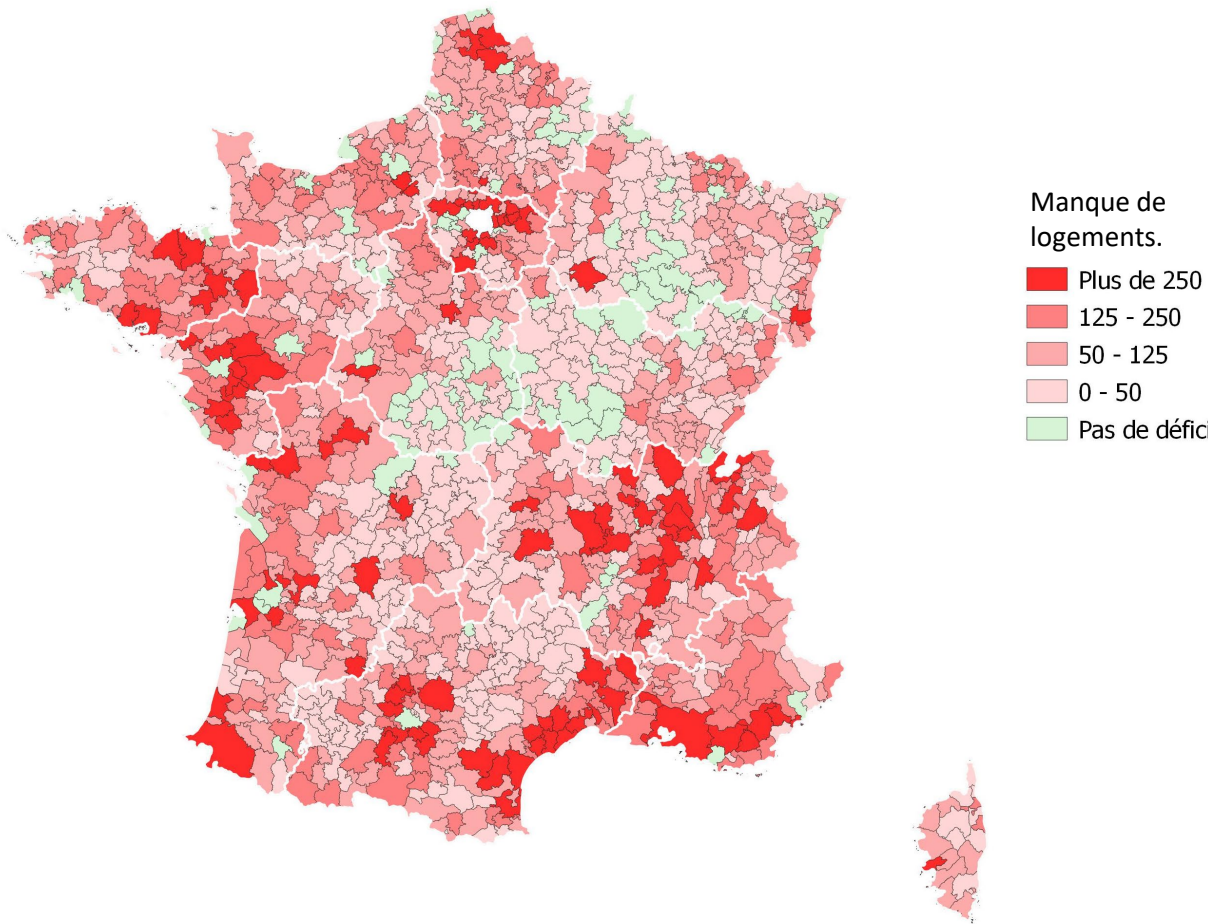


Structure du marché - individuel / collectif

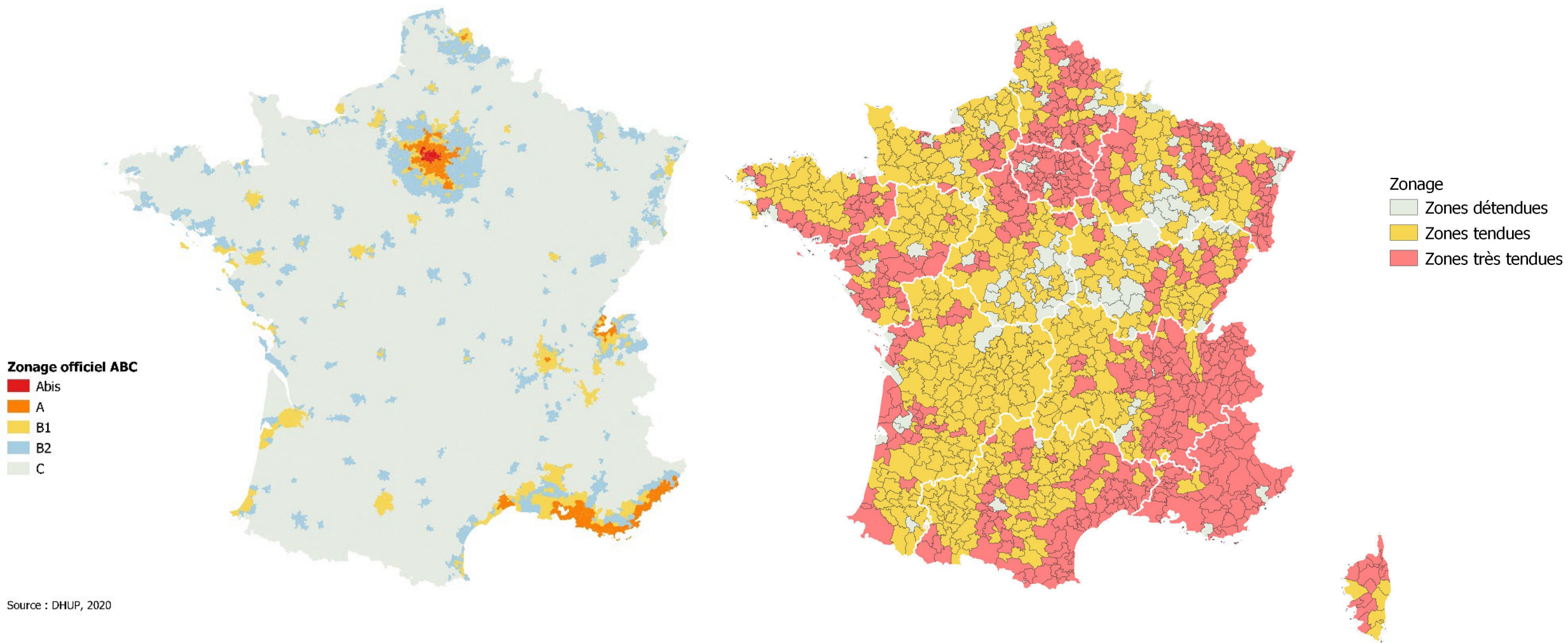
Source : SDES, Sit@del2, estimations en date réelle sur données à fin janvier 2022



Un déficit estimé à 150 000 logements / an par rapport à la production moyenne des 10 derniers années



Une tension généralisée sur l'ensemble du territoire



Danielle Dubrac

Présidente de l'Union des Syndicats de l'Immobilier (UNIS)

Christophe Demerson

Président de l'Union Nationale des Propriétaires Immobiliers (UNPI)

François Rieussec

Président de l'Unam

« Il faut revoir de toute urgence l'objectif ZAN et sortir de l'approche comptable »

Comment reprendre le ZAN...

Ne pas se soustraire des objectifs poursuivis

- réhabiliter ou transformer les quartiers vieillissants
- construire sur les sites délaissés ou abandonnés (friches)
- sortir de la dispersion
- optimiser la densité des espaces urbanisés
- préserver et restaurer la biodiversité en ville
- renaturer les sols artificialisés qui ne peuvent pas être recyclés

Mais trouver des vraies solutions opérationnelles

- Poursuivre les efforts de simplification pour maîtriser les coûts de construction en constante progression sous l'effet des normes trop nombreuses et trop coûteuses
- Faire coïncider la production nouvelle avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement

Changer de paradigme

- 1) Un pacte de confiance entre les collectivités et les opérateurs pour faire coïncider planification et projets
- 2) Structurer une filière industrielle stratégique dédiée à l'aménagement pour une approche globale des métiers et des services
- 3) Engager une grande réforme de la fiscalité locale et du financement du logement