

Unam : 10 000 communes carencées en offre de logements



À l'aune de l'élection présidentielle, l'**Union Nationale des Aménageurs (Unam)** apporte un nouvel éclairage à la multitude de chiffres au cœur des débats sur la crise du logement : prix, production, activité, pouvoir d'achat, besoins en logement, usages fonciers. Un vaste chantier de collecte et de croisement de données pour fonder le diagnostic et répondre à la tension généralisée sur le territoire, avec un déficit estimé à 150 000 logements par an.

« Il y a déjà une baisse notable de l'artificialisation des territoires depuis 20 ans », rappelle [François Rieussec](#) , président de l'**Unam**. Il poursuit « 65 % des communes sont inscrites sur une trajectoire de sobriété foncière contre 27 % d'entre elles qui voient l'artificialisation augmenter. Faire du ZAN, c'est possible, en théorie avec une calculette sur un coin de table ». Avec ce nouvel objectif de réduction comptable, la loi Climat et Résilience ajoute au déficit de production de logements un déficit de foncier qui va accélérer les tensions sur un marché déjà en situation très critique, selon l'**Unam**.

Les chiffres présentés portent à près de 10 000 le nombre de communes carencées en foncier si les nouveaux textes étaient uniformément appliqués, démontre [Nicolas Thouvenin](#) , docteur en sciences économiques et Délégué Général de l'**Unam**. Et précise : « Sans augmenter le renouvellement urbain de 20 % et avec des densités inférieures à 25 logements à l'hectare pour les nouvelles zones urbanisées, l'objectif ne tient pas. » Les régions concernées en priorité sont la région Rhône-Alpes, le Sud-Est, l'Occitanie, le sillon lorrain et l'Alsace dans le Grand Est, l'Île-de-France, les Hauts-de-France et les départements littoraux de la façade ouest du territoire. Bref, les régions les plus dynamiques ou les plus en croissance. « L'objectif de réduction par deux de l'artificialisation fixé par la loi crée plus de problèmes qu'il n'en résout. Dès lors qu'on le transpose dans son application réelle, cela ne marche pas », indique François [Rieussec](#), président de l'**Unam**.

Les besoins sont très divergents en fonction des communes. Pour François Rieussec, « La comptabilité urbaine ne doit pas



remplacer la pensée urbaine. Et imaginer que des mesures compensatoires sont une solution, c'est délivrer un droit à la détérioration à l'environnement. Il faut que les opérations soient vertueuses en elles-mêmes, intégrer les solutions environnementales et ne pas externaliser les problèmes ».

Avec un objectif de production estimés à 450 000 par an pour répondre aux nouveaux besoins ; soit 4 500 000 d'ici 2030, il est plus que nécessaire de réaménager avant de construire n'importe où et trop vite. François Rieussec ajoute que « Le taux de renouvellement urbain opère déjà dans les secteurs déjà tendus et fonctionne là où il y a un fort pouvoir d'achat. 50% de renouvellement urbain c'est une chose mais combien de temps cela va-t-il durer ? Le potentiel de renouvellement urbain n'est pas inépuisable, le parc existant ne peut pas se renouveler de lui-même de façon infinie pour épouser les nouveaux besoins supplémentaires ». « Le simulateur en ligne [www.objectif-zan](#) proposé par la Fédération Scot et l'Unam permet d'estimer les besoins en foncier à l'échelle des Scot et au niveau des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) selon des données de diagnostic et des objectifs de densification paramétrables », souligne Nicolas Thouvenin.

Dans un contexte d'extrême tension des marchés caractérisée par des secteurs où il y a un déficit de production et un déficit de foncier, il est urgent de revoir le ZAN selon l'Unam. « Le but n'est pas de se soustraire des objectifs poursuivis, faire coïncider la production nouvelle avec la préservation du cadre de vie et de l'environnement, mais de changer notre manière d'agir dans les projets », pour François Rieussec. Plus que des mesures technocratiques qui ne changent rien ou pire aggravent la situation l'Unam plaide en faveur de trois points : un pacte de confiance entre les collectivités et les opérateurs pour faire coïncider planification et projets ; la création d'une filière industrielle stratégique dédiée à l'aménagement pour une approche globale des métiers et des services du cadre de vie et d'une grande réforme de la fiscalité locale et du financement du logement.