

Zan : "On est en train de créer une crise pour préserver 1% du territoire" (Unam)



François Rieussec, président de l'Unam. © Unam

URBANISATION. Pour l'Union nationale des aménageurs, le déficit de construction provoqué par la règle de zéro artificialisation "comptable" telle qu'imaginée par le Gouvernement atteindrait 150.000 logements par an. Or le rythme de consommation foncière, qui a largement ralenti, permettrait de la souplesse.

Le Zan tel qu'imaginé aujourd'hui provoquerait un déficit de 150.000 logements par an. C'est le résultat d'une étude commandité par l'Union nationale des aménageurs, qui a croisé plusieurs bases de données pour territorialiser à la fois le besoin en logements neufs et la surface disponible à l'urbanisation dans le cadre de l'interdiction d'artificialiser (en net) les sols.

François Rieussec, président de l'Unam, explique à *Batiactu*, le 28 mars, que "la majorité des communes a déjà intégré une trajectoire de sobriété foncière". La moyenne de la consommation foncière, ces dix dernières années, est de 25.000 hectares, ce qui correspond, avance-t-il, à 0,04% du territoire.

De 8 à 9% du territoire urbanisé



"On aurait donc, en 30 ans, consommé 1,2% du territoire en plus. De 8% du territoire national artificialisé, on passerait à 9%". "L'Etat est donc en train de créer une crise par rapport à 1% du territoire, alors même que la forêt croît deux fois plus vite" , et que l'urbanisation n'est donc pas la cause principale de la baisse des surfaces agricoles, selon le président de l'Unam.

Pour François Rieussec, cette vision comptable de division par deux du rythme de consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers (les Enaf), prévue par la loi Climat et résilience, se double d'une application "par anticipation" de la part des préfets, qu'il qualifie de "violente" . Toutes les fédérations de professionnels du logement, promoteurs, aménageurs, Bâtiment, collectivités, bailleurs sociaux, partagent la même analyse, affirme-t-il : "cette loi et ses décrets d'application sont excessifs, et cela ne fonctionnera pas pour nos marchés du logement et pour le développement local" .

"On ne remplacera pas l'individuel par du collectif partout"

Avec ce nouvel objectif de réduction comptable, la loi Climat "ajoute au déficit de production de logements un déficit de foncier" , ce qui va "accélérer les tensions sur un marché déjà en situation très critique" . Les chiffres révélés par l'étude portent à près de 10.000 le nombre de communes carencées en foncier si les nouveaux textes étaient uniformément appliqués. Résultat : à moins d'augmenter le renouvellement urbain de 20% et en poussant la densité à 25 logements à l'hectare pour les nouvelles zones urbanisées, "l'objectif ne tient pas" . Ce sera donc le Zan ou la satisfaction des besoins en logement.

"25 logements à l'hectare, c'est 6.000 habitants au kilomètre carré, soit la densité de Bordeaux ou Nantes " : inapplicable, selon François Rieussec. D'autant que la sobriété foncière pratiquée dans les zones où la demande est forte a déjà repoussé la production de maisons individuelles dans le grand périurbain, à rebours de l'objectif affiché, explique-t-il. "On va se retrouver avec un émiettement et les gens iront toujours plus loin" . L'explication est pour lui assez simple : le collectif est "beaucoup plus cher". "On ne remplacera pas l'individuel par du collectif partout" .

Le renouvellement urbain, un luxe réservé aux riches ?

Cette analyse va de pair avec celle sur le "le taux de renouvellement urbain qui opère déjà dans les secteurs déjà tendus et qui fonctionne là où il y a un fort pouvoir d'achat" , estime le représentant des aménageurs. "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" , fait-il remarquer.

Et de rappeler que le simulateur en ligne objectif-zan proposé par la Fédération des Scot et l'Unam "permet d'estimer les besoins en foncier à l'échelle des Scot et au niveau des intercommunalités selon des données de diagnostic et des objectifs de densification paramétrables" . Le fonds friches, mis en place dans le cadre de France relance et déjà réabondé, semble, de son côté, avoir atteint l'objectif de sortir certains projets qui ne trouvaient pas leur équilibre.

Faire coïncider planification et projets

L'Unam propose, au lieu d'un Zéro artificialisation nette "comptable et brutal" , des "pactes de confiance entre les collectivités et les opérateurs pour faire coïncider planification et projets". "Les faiseurs se sont les maires et les opérateurs. Or aujourd'hui les préfets poussent à la constructibilité au-delà de ce qui est localement acceptable. Et nous qui sommes opérationnels arrivons après la bataille" , explique François Rieussec. Il faudra également "engager une grande réforme de

la fiscalité locale et du financement du logement : inciter les collectivités, aider le logement social, inciter à la rotation plutôt qu'à la rétention" .

Enfin, les aménageurs appellent à "structurer une filière industrielle stratégique dédiée à l'aménagement pour une approche globale des métiers et des services". "Il faut s'intéresser à l'objectif porté par le Zan (carbone, biodiversité, sols fertiles, économies d'énergie), pas à l'outil" , plaide le président de l'Unam. "Nous pouvons faire de l'agriculture urbaine, des énergies renouvelables , de la renaturation... Nous pouvons résoudre les problèmes que posent le zan sans s'appliquer cette dualité entre les campagnes" .