



## IMMOBILIER

# Foncier : une denrée trop rare

**Les exigences de la loi Climat et Résilience, notamment en matière d'artificialisation des sols, ajoutent au déficit de production de logements - quelque 150 000 par an - celui du foncier. Pour pallier cette double problématique, l'Union nationale des aménageurs (Unam) suggère de « sortir d'une vision comptable pour adopter une vision fonctionnelle ».**

**L'**Unam a lancé un vaste chantier de collecte et de croisement de données « pour sortir de la caricature, fonder le bon diagnostic et répondre à la tension généralisée sur le territoire ». Comme le rappelle François Rieussec, Président de l'Unam « Il y a déjà une baisse notable de l'artificialisation des territoires depuis 20 ans. 65 % des communes sont inscrites sur une trajectoire de sobriété foncière contre 27 % qui voient l'artificialisation augmenter. Faire du ZAN - zéro artificialisation nette, NDLR -, c'est possible, en théorie avec une calcullette sur un coin de table. »

Les chiffres présentés par l'Unam portent à près de 10 000 le nombre de communes carencées en foncier, si les nouveaux textes étaient uniformément appliqués. Pour Nicolas Thouvenin, délégué général de l'Unam, « 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 les plus dynamiques ou les plus en croissance sont concernées en priorité : 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. « L'objectif de réduction par deux de l'artificialisation fixé par la loi crée plus de problèmes qu'il n'en résout. Dès lors



Danielle Dubrac, présidente de l'Unis et François Rieussec, président de l'Unam.

qu'on le transpose dans son application réelle, cela ne marche pas », indique François Rieussec, président de l'Unam.

### Des besoins divergents

En fait, les besoins sont très divergents d'une commune à l'autre. La structure de production correspond à des typologies d'habitat spécifiques. Pour l'Unam, « transformer ces typologies n'a pas de sens, on y loge des populations différentes avec des revenus

et des pouvoirs d'achat différents ». Comme le précise 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 es-





timés 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 », selon l'Unam. 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 besoins supplémentaires. »

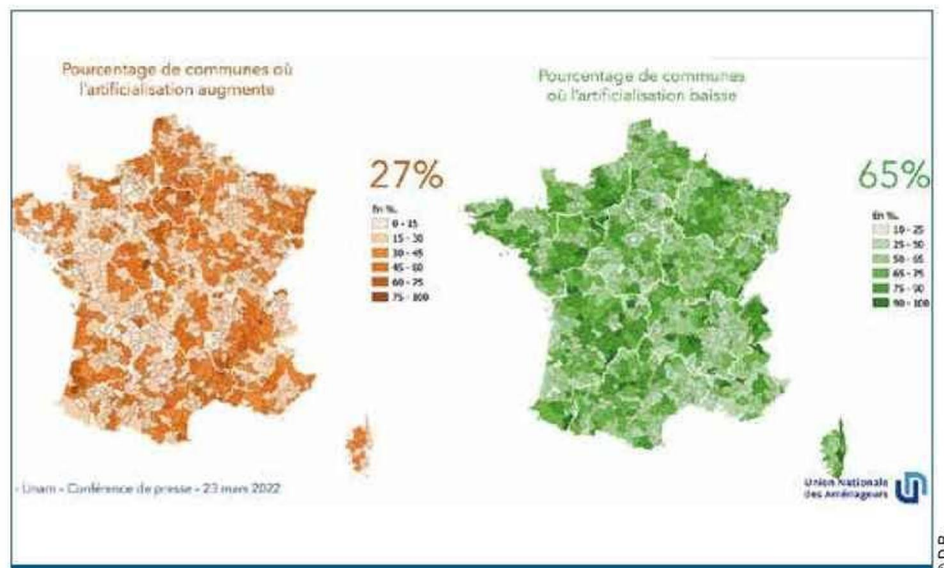
« Le simulateur en ligne [www.objectif-zan](http://www.objectif-zan), proposé par la Fédération Scot et l'Unam, permet d'estimer les besoins en foncier à l'échelle des Scot et au niveau des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), selon des données de diagnostic et des objectifs de 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 » d'après l'Unam. Pour son président, le but n'est pas de se soustraire aux objectifs poursuivis, « mais de 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 ».

Plus que des mesures technocratiques l'Unam plaide en faveur d'un pacte de confiance, entre les collectivités et les opérateurs pour faire coïncider planification et projets ; de la création d'une filière industrielle stratégique dédiée à l'aménagement pour une approche globale des métiers et des services du cadre de vie ; d'une grande réforme de la fiscalité locale et du financement du logement. ■

“

**Pour les aménageurs,  
il est urgent de revoir la loi  
Climat et Résilience  
en réhabilitant une pensée  
de l'aménagement.**

”



L'Union nationale des aménageurs est l'organisation professionnelle des acteurs de l'aménagement des territoires. Elle réunit 300 entreprises organisées en 14 chambres régionales. Sa mission est de représenter et d'accompagner les aménageurs dans leur mission d'intérêt général au service des territoires, et de faciliter l'accès à leurs compétences aux élus et aux collectivités territoriales. Les aménageurs interviennent sur des opérations visant à réaliser des quartiers d'habitation, des équipements collectifs, des commerces, des zones logistiques, la reconversion de friches.

Plus d'informations sur : [www.unam-territoires.fr](http://www.unam-territoires.fr).