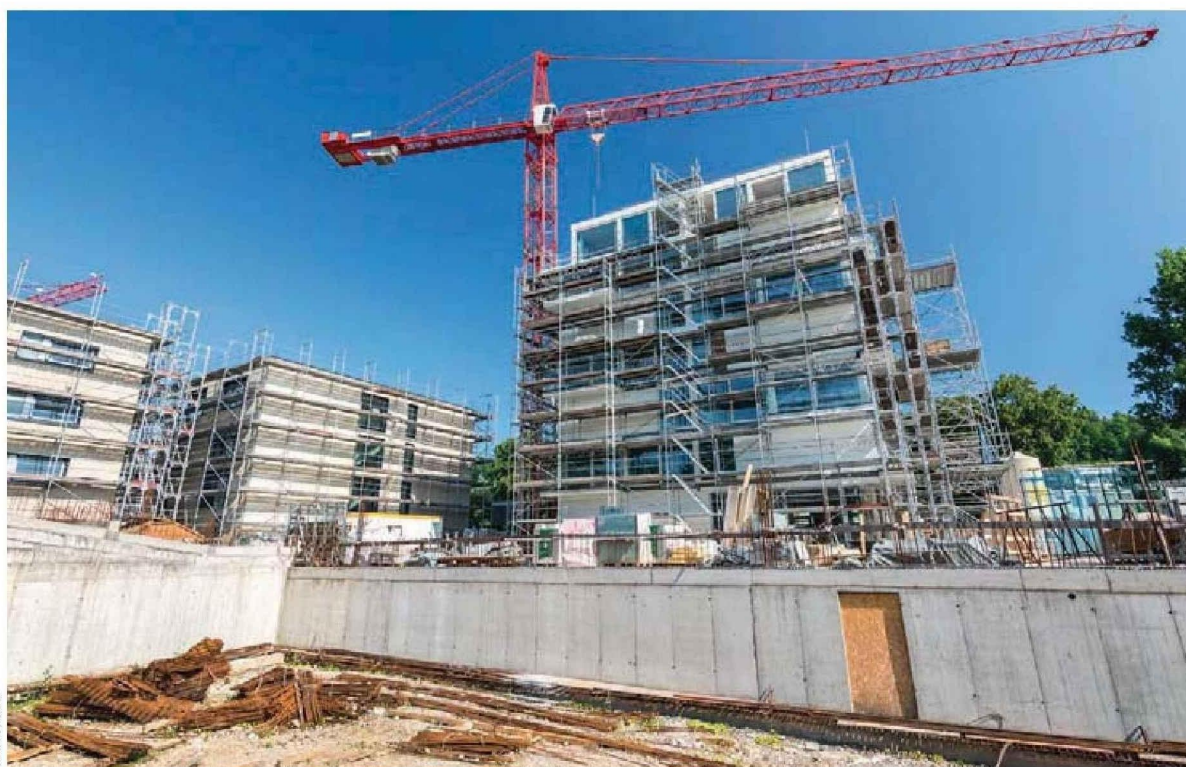




DOSSIER LOGEMENT



© Adelle Stock

LA CONSTRUCTION À L'ÉPREUVE DE LA SOBRIÉTÉ FONCIÈRE

Face à la pénurie de logements et son corollaire, la hausse du prix de la pierre, les besoins en fonciers nécessaires à la construction se heurtent à une réduction par deux du rythme de l'artificialisation des sols.

L'objectif fixé par la loi Climat et Résilience à 2050, impose aux territoires de baisser de 50 % d'ici à la fin de la décennie, le rythme d'artificialisation et de consommation des espaces agricoles et forestiers pour atteindre « zéro artificialisation nette » (ZAN). Toute la question est donc de savoir si les besoins en fonciers nécessaires à la construction sont compatibles avec une réduction par deux du rythme d'artificialisation. Pour François Rieussec, président de l'UNAM (Union nationale des aménageurs), « le déficit de constructions provoqué par la règle comptable zéro artificialisation

telle qu'elle est imaginée par le gouvernement pourrait se creuser davantage ». En effet, selon une étude menée par l'économiste Nicolas Thouvenain, délégué général de l'UNAM, sur la base de données croisées de l'Insee, du ministère de la Transition écologique et de l'observatoire de l'artificialisation du Cerema, le ZAN, tel qu'il est conçu par la loi, provoquerait un déficit qui dépasserait 150 000 logements par an. D'abord parce que, « la majorité des communes a déjà intégré une trajectoire de sobriété foncière puisque la moyenne de la consommation foncière a baissé de 24 % par rapport à 2015-2019, à 25 664 hectares », selon les calculs de l'économiste.



« 63,5 % des communes ont moins artificialisé au cours des cinq dernières années et en comptant celles qui n'ont pas du tout ouvert des zones à urbaniser au cours des cinq dernières années (7,5 %), c'est au total 71 % des communes qui ont entamé une baisse de l'artificialisation. Et parmi elles, 45 % des communes sont déjà sur une trajectoire du ZAN avec une baisse de 50 % », commente François Rieussec.

DES BESOINS EN LOGEMENTS DIFFÉRENTS SELON LES COMMUNES

Toujours selon les calculs de l'UNAM, 13 % des communes ont aucun besoin de construire 36,3 % ont un besoin ponctuel (25 %) alors que 28,9 % d'entre elles ont un besoin estimé entre 25 et 100 logements par an. Mais un taux qui s'élève à 77 % pour les communes de 500 à 2000 habitants et jusqu'à 97 % pour celles entre 10000 et 20000 habitants. « On voit bien que la question du foncier étroitement liée au logement ne peut être abordée qu'à l'échelle locale », analyse François Rieussec. Et d'ajouter, « la comptabilité urbaine ne doit pas remplacer la pensée urbaine ».

RENOUVELLEMENT URBAIN, UNE RÉPONSE ?

Avec un objectif de production estimé à 450000 par an pour répondre aux nouveaux besoins soit 4 500 000 d'ici à 2030, pour l'UNAM, il est nécessaire de réaménager avant de construire n'importe où et trop vite. « D'après nos calculs, pour un objectif de production de 1000 logements avec un taux de renouvellement urbain de 45 %, 550 nouveaux logements devront être réalisés en extension urbaine (55 %). Et toujours selon nos calculs, avec une densité de 25 logements à l'hectare, 22 hectares doivent donc être ouverts à l'urbanisation. Le calcul intégrant des péréquations entre territoires » décrypte Nicolas Thouvenain. « Et pour un taux de renouvellement urbain de 45 % et des densités de 25 logements à l'hectare, c'est presque 10000 communes (65 %) qui sont concernées! », résume François Rieussec. Et de conclure : « La localisation fine des besoins en développement met en évidence qu'il faudra autoriser plus de consommation foncière dans certains territoires. » ■ Danièle Licata ■