



À la Une

Un challenge pour les professionnels de l'immobilier

À l'image des collectivités, promoteurs, aménageurs et architectes vont devoir s'adapter à la nouvelle donne réglementaire en misant sur les bonnes pratiques et l'innovation afin d'atteindre les objectifs fixés par la puissance publique.

PAR DAVID DANIELZIK, AVEC VÉRONIQUE COLL

Selon Christèle Marnas, directrice de l'agence Tourny Meyer Méditerranée, à Montpellier, « la loi Zan va pénaliser le territoire de Montpellier, qui ne dispose pas de friches pour installer des entreprises industrielles de production ». Pour l'experte, ce texte va obliger les professionnels à « réfléchir différemment » : « La logistique se déployant fortement, pourquoi ne pas se pencher sur les immeubles de stockage à étages afin d'optimiser l'emprise foncière ? Des concepts XXL de 25

à 30 mètres de hauteur sortent de terre, les semi-remorques circulant sur des passerelles. On n'aura pas le choix à Montpellier ! » À bien des égards, les acteurs régionaux de l'immobilier considèrent aujourd'hui le Zan comme un véritable bouleversement. Premier constat : il va falloir construire différemment. « Cette loi est une vraie révolution pour les promoteurs. La région toulousaine est la championne en France de l'étalement urbain. De fait, nous allons désormais devoir construire et habiter différemment en privilégiant la verticalité à l'ho-

rizontalité, estime Stéphane Aubay, président du groupe toulousain GreenCity Immobilier et de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI) Occitanie Toulouse Métropole. Concrètement, la population va être tenue d'accepter des immeubles en R+5 ou R+6, qui consommeront logiquement moins de foncier. Plus largement, nous allons reconstruire la ville sur la ville. » Pour le Toulousain François Rieussec, à la tête de l'Union nationale des aménageurs (Unam), l'objectif fixé par la loi Zan est cependant source d'inquiétude. « Car même en optimisant le renouvellement urbain et les densités en extension urbaine – avec des petits collectifs, des maisons groupées et des terrains à bâtir à 400 m² pour atteindre des densités supérieures à 25 logements à l'hectare, soit 5 000 habitants au km² – il sera difficile, voire impossible, de répondre à la demande future de logements, sans parler de la ... »

Le groupe immobilier sétois Promeo développe un nouveau mode d'hébergement sur l'étang du Grazel à Gruissan, dans l'Aude. Objectif : favoriser le développement d'un tourisme durable sans consommer de foncier.



« Cette loi est une vraie révolution pour les promoteurs »

Stéphane Aubay, président de la FPI Occitanie
Toulouse Métropole

... résorption des déficits existants. Pour une demande estimée à 450 000 logements, le besoin théorique de foncier s'élèverait à l'échelle nationale à 3 200 ha par an, soit 30 % de plus que le nombre d'hectares que les élus locaux seraient autorisés à ouvrir à l'urbanisation. » Pour Guillaume Carle, à la tête du groupe immobilier toulousain éponyme spécialisé dans l'immobilier tertiaire, « la verticalité est certainement l'une des réponses pour atteindre les objectifs fixés ». Mais le professionnel met en garde quant à la viabilité financière de ce type d'opérations. « Au-delà de 30 mètres de hauteur, c'est un modèle économique difficile. Les immeubles de grande hauteur représentent en effet un surcoût important par rapport à des projets traditionnels, compte tenu des contraintes en matière de sécurité et de réglementation. »

Autre analyse, celle du président de la FPI Occitanie Méditerranée, Laurent Villaret : « Nous subissons déjà une crise de la production de logements neufs, avec moins 30 % de mises en vente,

une inflation des prix de sortie des logements et un équilibre financier fragile pour les entreprises de promotion. À ces effets de crise s'ajoutent de nouvelles règles comme le Zan. Mais il y a de l'espoir malgré tout. On vit une révolution qui va nous permettre de créer de nouveaux modèles pour construire des logements en limitant l'étalement urbain. » Et de fait, les premières opérations intégrant les objectifs du Zan commencent à voir le jour. À Montpellier, Vinci Immobilier et Sogeprom Pragma ont ainsi inauguré en mai dernier la résidence Higher Roch comptant 76 logements répartis sur seize

étages et implantée au sein de la Zac Saint-Roch, sur une ancienne friche SNCF. Avec un parti pris architectural porté par Xavier Gonzalez : le choix de matériaux durables (béton, verre, bois, acier).

Projet de recyclage urbain

« Notre opération, qui dans sa globalité se veut mixte, avec des logements haut de gamme, des logements abordables, des commerces et des bureaux, est née au cœur d'un projet de recyclage urbain répondant à la logique de la loi Zan avant même qu'elle ne soit en vigueur », commentent les promoteurs Thierry Iacazio et Pierre Raymond. Et d'ajouter : « Le groupe Vinci vise le Zan dans ses opérations à horizon 2030. » Pas de doute, pour les promoteurs immobiliers, la révolution Zan est en marche. ♦

40 200

C'est le nombre de logements neufs (maisons, appartements) mis en chantier en Occitanie en 2021.

