

Après les annonces sur le Zan, "Tous les ingrédients sont réunis pour une réussite" (Unam)



François Rieussec, président de l'Unam. © Unam

AMÉNAGEURS. François Rieussec, président de l'Union des aménageurs, se satisfait des ouvertures esquissées par la Première ministre au Congrès des maires, pour revoir les modalités de mise en place du Zan, et fait des propositions concrètes pour *"construire des projets vertueux sur les territoires"*.

"Le gouvernement est conscient que l'application du Zan telle que prévue initialement conduit dans le mur". François Rieussec, qui représente les aménageurs-lotisseurs et préside l'Unam, alerte depuis plusieurs mois sur les dangers que représente, selon lui, une réduction *"arithmétique"* de l'urbanisation, telle qu'envisagée par la loi Climat et résilience. Il détaille, pour *Batiactu*, les propositions *"concrètes"* qu'il avance dans les discussions avec l'administration.

Depuis quelques semaines, en effet, le ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires, Christophe Béchu, et, plus récemment, la Première ministre Elisabeth Borne elle-même, ont multiplié les signes d'ouverture, devant la levée de bouclier, venant à la fois du secteur de la construction et des élus locaux, provoquée notamment par les décrets d'application du printemps 2022 vécus comme trop stricts voire inapplicables, et en cours de réécriture.

La règle actuelle va favoriser la dispersion et la division foncière "sans intérêt" social ou environnemental



Pour l'Unam, la division par deux des fonciers urbanisables sur tout le territoire va pousser les ménages souhaitant se loger à s'éloigner des villes et bourgs où ils souhaiteraient s'installer, mais qui n'auront plus de disponibilités. Une dispersion de l'habitat préjudiciable, en termes de mobilités notamment, d'autant qu'elle compliquera la satisfaction des besoins globaux de logements.

L'autre écueil de la politique Zan, c'est qu'elle *"favorise ouvertement la division foncière pour densifier les zones pavillonnaires"*, ce qui n'apporte *"rien en termes de services, social ou environnementale, de mobilité, de logement abordable... et détruit de la biodiversité au passage"*. Sans parler des recours contre ces projets : l'Unam en dénombre 14.000 en tout en France actuellement.

Pour des secteurs de projet aux objectifs contractualisés

Comment agir efficacement ? François Rieussec se bat pour la définition, au niveau local, de *"secteurs de projet"* permettant une contractualisation entre collectivités et opérateurs sur des objectifs contraignants. Des objectifs intégrant la qualité d'aménagement, une densité de logements, les activités économiques, les fonctions environnementales, les mobilités, la production d'énergie... et permettant *"des projets qualitatifs"*.

Un projet d'aménagement, martèle François Rieussec *"peut rendre plus de services environnementaux que le champ en monoculture sur lequel il vient s'inscrire"*. Et ces secteurs de projet peuvent *"atteindre le net"*, en renaturant par exemple, et plus largement, compenser l'urbanisation, *"peut-être pas au sens comptable, juridique, mais de manière globale sur les qualités écologiques du secteur"*. *"Il faut sortir de la dualité entre zones U ou AU et les Enaf (espaces naturels, agricoles et forestiers), qui sont l'addition de la carpe et du lapin"*.

Une méthode pour quantifier la performance environnementale des opérations

L'Unam a entrepris un travail avec des [bureaux d'études](#) en génie écologique, sur une méthode pour quantifier les qualités du foncier avant opération, et les moyens d'atteindre une bonne performance de l'opération de ce point de vue. Des outils et des objectifs contractualisés, qui obligent les opérateurs et garantissent aux élus un projet de qualité. Parmi ces outils, le pourcentage de pleine-terre, le type de plantations, la prise en compte de la biodiversité locale, ou encore les outils de compensation.

Cette contractualisation *"locale et opérationnelle"* peut, en outre, explique François Rieussec, être anti-spéculative, lorsqu'elle est anticipée : des coûts fonciers qui ne s'envolent pas, c'est autant de moyens supplémentaires à mettre au service de la qualité des projets. Le président de l'Unam se dit *"confiant"* : *"les ministres ont été élus de terrain, tous les ingrédients sont réunis pour une réussite"*.