

Logement. Dans l'Ouest et à Angers, les aménageurs réclament l'assouplissement de la loi ZAN



Angers, le 22 avril 2024. Comme ici, le long du boulevard Boselli à Angers, les constructions de logements se poursuivent au rythme de 2 000 par an à l'échelle de l'agglomération. Il en faudrait plus encore estime l'Unam.

Dans les Pays de la Loire comme à Angers, la courbe démographique à l'horizon 2030 montre que les besoins en logements sont trop importants pour tenir sur des friches.

Inquiète des restrictions imposées par le gouvernement, l'union nationale des aménageurs (**UNAM**) a commandé une étude sur le besoin en logements à l'horizon 2030. Cette étude, confiée à l'ESPI (école supérieure des professions de l'immobilier), vise à démontrer chiffres à l'appui que la production actuelle de logements ne suffira pas à couvrir les besoins en France. L'étude a aussi exploré les besoins dans la région des Pays de la Loire et poussé ses investigations jusqu'à l'agglomération angevine.

Même si la démographie baissait, insiste l'UNAM, la reconversion des friches ne suffira pas. Il faudra selon elle continuer à consommer des terres pour construire du logement, contrariant ainsi les plans de la loi ZAN (Zéro artificialisation nette). Il faut bien sûr mobiliser toutes les friches disponibles dans cet effort de production de nouveaux fonciers. Cependant, leur nombre ne sera pas suffisant pour faire face à la demande et leur localisation souvent inadaptée, explique l'étude de l'Unam.

Nous sommes partis des données de l'Insee et nous avons simplement prolongé la courbe démographique jusqu'en 2030, détaille Samuel Depraz, de l'ESPI. Et c'est hyperminoré car, depuis le Covid, il y a un mouvement global vers l'ouest, précise le directeur de recherche. Ces vingt, trente dernières années, on a tous cru que les métropoles accueilleraient le développement démographique. Mais il s'est poursuivi en marge, aux portes de ces grandes villes. C'est pour ça qu'il ne faut pas reproduire les mêmes impensées, complète Paul Meyer, le délégué de l'UNAM.

Même une population qui stagne ou qui est en déclin va nécessiter plus de logements, estiment ces spécialistes, que ce soit à cause du vieillissement ou des séparations et divorces qui morcellent les familles. Le nombre de personnes par logement est de 2,2 aujourd'hui, il sera de 2,08 en 2030, avance Samuel Depraz. Or, en 2030, on est censés avoir divisé par deux la consommation foncière.

« Il ne faut pas s'en prendre au rêve des classes moyennes »(Gauthier Hingant, président de l'Unam Centre-Val de Loire)

Si l'on en croit les chiffres qu'ils avancent, il faudrait construire entre 379 288 et 426 896 logements par an à l'échelle nationale pour simplement répondre aux besoins ; de 25 338 à 28 441 au niveau régional et de 2 222 à 2 579 dans la métropole angevine. Ces chiffres tiennent compte des besoins démographiques, du desserrement des ménages précité ou encore des besoins en résidences secondaires.

Sauf que, soulignent-ils, le gouvernement vient contrarier cette nécessité. Christophe Béchu avait promis qu'il ne s'attaquerait pas à la maison individuelle or le décret paru le 3 avril exclut la maison neuve du prêt à taux zéro. Ça représente des projets 95 % des primo-accédants, déplore Gauthier Hingant (président de la chambre Centre-Val de Loire de l'Unam). Il ne faut pas s'en prendre au rêve des classes moyennes de cette manière. C'est du cynisme.

Confronté à cette étude dont il n'a pas été destinataire, le vice-président d'Angers Loire Métropole en charge de l'urbanisme confirme peu ou prou les chiffres avancés par l'Unam. C'est un peu supérieur à notre estimation, précise Roch Brancour. On sait qu'on produit un peu plus de 2 000 logements par an à l'échelle de la communauté urbaine et c'est un vrai défi. L' élu fait allusion aux difficultés actuellement rencontrées par les acheteurs et les promoteurs immobiliers en raison de la hausse des taux d'intérêt et de la frilosité des banques à prêter de l'argent. Une situation qui a conduit la collectivité à pousser les bailleurs sociaux à prendre le relais sur certains projets restés en rade. C'est le cas de 2 000 logements à l'échelle de la métropole angevine.

Quant à la question de l'étalement urbain, l' élu est lui aussi perplexe. Notre modèle de production de logements reposait à 50 % sur de l'étalement urbain et il va falloir réduire cette proportion. Le ZAN, tout le monde est d'accord que c'est une bonne chose mais on ne sait pas encore comment on va y arriver. Il faudra sans doute demander conseil au ministre de la Transition écologique.