



Territoires

Alsace IMMOBILIER

S
E
R
V
I
C
E
S
T
E
R
R
I
T
O
I
R
E
S



L'aménagement, pour ses promoteurs, répond aux besoins de résilience sous contrainte.

© ETIENNE-STRAUB-WWW.GALERIEPHOTOGRAPHE.COM

ZAN : pour l'Unam, le foncier n'est pas suffisant

Dans un contexte de crise du logement et de mise en œuvre de la loi ZAN (zéro artificialisation nette), l'Union nationale des aménageurs (Unam) diffuse une étude identifiant les besoins à venir en matière de logement en Alsace, en pointant le manque de foncier disponible. L'Unam planche désormais sur une série de propositions pour résoudre l'équation.

Préparer au mieux l'application de la loi ZAN (pour Zéro artificialisation nette), tel est l'enjeu de l'étude qui est actuellement diffusée par l'Union nationale des aménageurs (Unam) auprès des élus alsaciens. Confiée au laboratoire de recherche de l'ESPI, l'école supérieure des professions de l'immobilier basée à Paris, cette enquête a identifié un besoin annuel de 11 200 nouveaux logements par an d'ici à 2030 à l'échelle du territoire alsacien. Et près de 380 000 au niveau national. Des projections qui ont été réalisées en prolongeant notamment les évolutions démographiques observées par l'INSEE. Et en intégrant une volonté de relogement des populations actuellement hors logement, également.

LE FONCIER DISPONIBLE SOUS ZAN NE COUVRIRAIT PAS LES BESOINS

L'enquête met en avant un premier phénomène, le « desserrement des ménages » induit notamment par la hausse des foyers monoparentaux. Celui-ci explique les chiffres à hauteur de 40 % des besoins futurs, nettement devant l'effet démographique (16,5 %) en Alsace. Le second enseignement, mis en avant par les promoteurs de l'étude, conclut à l'inadéquation entre l'offre de logements vacants et les besoins géographiques recensés. « La bonne nouvelle, c'est qu'on a encore besoin de logement », se félicite Stephan Georgenthum, le président de la branche alsacienne de l'Unam qui regroupe dans la région une quinzaine d'entreprises. La mauvaise nouvelle, c'est que le foncier disponible sous contrainte ZAN ne couvrirait pas les besoins en Alsace. Dans l'Eurométropole, la demande ne serait ainsi satisfaite qu'à 37 % par exemple. Pour rappel, le dispositif ZAN prévoit de réduire de moitié la consommation d'espaces naturels et agricoles en France, entre 2021 et 2031, avec comme objectif à terme d'atteindre le

« Plus la métropole de Strasbourg est dynamique, moins la contrainte ZAN semble tenable. »

Samuel Depraz, directeur de recherches à l'ESPI

« zéro artificialisation nette des sols » en 2050.

MOBILISER TOUTES LES FRICHES DISPONIBLES

« Plus la métropole de Strasbourg est dynamique, moins la contrainte ZAN semble tenable », commente Samuel Depraz, directeur de recherches à l'ESPI. Pour Paul Meyer, délégué général de l'Unam et adjoint au maire de Strasbourg sous le mandat de Roland Ries, il n'y aura pas de solution miracle. « Il faut évidemment continuer de se battre contre le logement vacant et mobiliser toutes les friches disponibles, mais ce ne sera pas suffisant. Et on fonce droit dans le mur en 2030 si les pouvoirs publics n'intègrent pas dès maintenant la réalité des besoins », plaide-t-il.

DES RÉSERVES À EXPLORER

Sans demander un retour aux anciennes habitudes de consommation de foncier, Paul Meyer envisage plusieurs pistes à explorer. « On s'intéresse particulièrement à l'aménagement des périphéries des gares, ferroviaires mais aussi de transports en commun en sites propres. Souvent l'État y possède des emprises foncières. Il convient de les libérer pour les mettre à disposition et y mener des opérations d'aménagement mixte, suggère-t-il. Il y a par exemple de très beaux terrains en cœur de ville de Strasbourg au quartier gare, sur des sites soit militaires soit ferroviaires, qui pourraient accueillir des parcs, des logements, du commerce, des services publics. Ce sont tous ces espaces-là qui ont intérêt à être mobilisés »

RÉDUIRE LE MITAGE DU TERRITOIRE

Le ZAN offre toutefois « une opportunité d'arrêter le mitage et

le diffuser » ajoute-t-il. À la tête de Sovia, une entreprise d'aménagement de la région, Stephan Georgenthum constate également dans son quotidien ce mitage, cet étalement des constructions, parfois de façon un peu anarchique. Notamment à cause du prix de l'immobilier. « Depuis début 2023, les primo accédants ont disparu du marché. Et ceux qui le peuvent doivent s'éloigner des centres urbains, trop chers, avec un allongement des trajets entre domicile et lieu de travail. C'est l'inverse du zéro artificialisation nette parce qu'on est obligé d'artificialiser plus loin pour construire du logement », indique-t-il. Paul Meyer plaide pour la profession : « L'aménagement est particulièrement résilient : on travaille à la fois sur de la maison, de l'immeuble, des logements sociaux, des commerces et des services. Cette mixité permet d'équilibrer l'ensemble des opérations et de faciliter financièrement l'accès aux primo-accédants, mais aussi de réduire le mitage du territoire et les déplacements pendulaires ». Un argument à prendre en compte, selon lui, dans la réussite de la transition énergétique.

FACILITER CERTAINS PROJETS

Les maires alsaciens, les vice-présidents de la Collectivité européenne d'Alsace et les parlementaires recevront prochainement les conclusions de cette étude de l'Unam. Une première pierre. Viendra ensuite le temps des propositions avec, notamment celle du permis d'aménagement multisites renaturation, accepté par le ministre de la Transition écologique Christophe Béchu, qui devrait permettre de faciliter certains projets.

Pascale Schaeffer