

LOGEMENT TERTIAIRE



## Le plan des aménageurs pour relever le défi du ZAN

Cyril Peter | le 23/03/2022 | [Aménagement](#), [Logement](#), [Tertiaire](#), [Vie du BTP](#), [Bâtiment](#)



Ma newsletter personnalisée



L'Union nationale des aménageurs (Unam) propose d'actionner « dès maintenant » trois leviers pour atteindre, selon ses calculs, un taux de renouvellement de 52,4% du bâti et un rythme annuel de 450 566 logements neufs, en ligne avec l'objectif de zéro artificialisation nette (ZAN) des sols.

« Pour atteindre le ZAN, nous avons la méthode, pas la solution », assure Nicolas Thouvenin, délégué général de l'Union nationale des aménageurs (Unam). Trois leviers sont à actionner « dès maintenant », selon lui.

### S'inspirer des ORT

Primo : mettre fin à « l'interdiction de la planification des projets et des réalisations », dit François Rieussec, président de l'Unam. Autrement dit, **réunir en amont les décideurs et les « sachants »**.

D'un côté, les collectivités compétentes en matière d'aménagement (Régions, intercommunalités, communes), obligées par la loi Climat de déterminer une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols d'ici 2050 sur leur territoire. De l'autre, les opérateurs privés. Ceux-ci seraient représentés par les fédérations locales des bâtisseurs (FFB, FPI...) et des gestionnaires immobiliers comme l'Union des syndicats de l'immobilier (Unis). Sans oublier, évidemment, les aménageurs.

Ce n'est pas déjà le cas ? « En effet, nous pourrions **suivre le modèle des Opérations de revitalisation du territoire (ORT)** qui mettent autour de la table les financeurs également. Cela commence à prendre dans les 222 territoires concernés, mais on veut aller plus loin que la revitalisation », développe-t-il. Autre source d'inspiration : « le permis d'aménager multi-sites qui permet à l'élu de partager une vision globale avec les opérateurs », explique-t-il.

Selon lui, **ces initiatives de co-construction qui « viennent du bas » devraient être généralisées à l'occasion de la conférence des ScoT.** Celle-ci dispose d'un délai de six mois (22 octobre 2022) pour formuler des propositions de sobriété foncière.

## « Industrialiser le process »

Secundo : « Industrialiser le process », reprend François Rieussec. Concrètement ? « **Structurer une filière industrielle dédiée à l'aménagement pour intégrer tous les services : mobilités, énergie...** Cela nous permettrait de mettre en place une alimentation solaire pour les voitures électriques et de développer l'agriculture urbaine par exemple » expose-t-il.

Selon Nicolas Thouvenin, un quart de la production est réalisée de cette façon, en mode anticipation et co-construction. « Nous pouvons aller à au moins un tiers voire jusque la moitié », imagine-t-il.

Tertio : « **engager une grande réforme de la fiscalité locale et du financement du logement** : le renouvellement urbain et le bâtiment bas carbone coûte plus cher que la construction classique », résume le président.

L'idée est, in fine, de bâtir « des quartiers résilients ayant par exemple un impact sur la santé, la pollution, sachant qu'un asthmatique coûte 800€ par an à la Sécurité sociale, tout en répondant aux enjeux de sobriété foncière », illustre François Rieussec.

### **Objectif 450 566 logements neufs par an**

*L'Unam a superposé les données publiques de trois sources. Le Service des données et études statistiques (Sdes) du ministère de la Transition écologique pour la construction (autorisations d'urbanisme) et l'occupation du sol et de son évolution. Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (Cerema) pour l'artificialisation des sols. Et l'Institut national de la statistique et des études économiques (Insee) pour le recensement de la population et du parc de logements.*

*On y apprend notamment que la ZAN attitude est de rigueur dans les territoires tendus en Ile-de-France ou encore en Occitanie mais que les objectifs, par paliers, pour parvenir concrètement à la non-consommation d'espaces agricoles et forestiers, sont « irréalisables », selon le président de l'Unam. La faute « aux lois qui viennent d'en haut », ajoute le délégué général.*

*Alors que les usages fonciers (dédiés à 73% à l'habitat) ont consommé en moyenne 24 464 ha par an entre 2010 et 2019, soit 0,040% du territoire national de 632 522km<sup>2</sup>, il faudrait atteindre un taux de renouvellement de 52,4%, d'après l'Unam. Le rythme actuel est de 43%, selon France Stratégie. « On peut arriver à ce taux mais seulement en théorie, insiste-t-il. Car ce calcul doit être mis en perspectives avec l'hétérogénéité des besoins. »*

*En tenant compte de la démographie notamment, le besoin serait nul ou inférieur à 25 logements par an dans la moitié des communes de France. A l'échelle nationale, 450 566 habitations neuves par an seraient nécessaires.*

*Selon l'Ademe, la neutralité carbone à horizon 2050, en lien avec les enjeux de sobriété foncière, supposerait de réduire la voilure, à raison de 150 000 logements neufs par an.*

➤ RÉAGIR À CET ARTICLE

## VIACON, UN PARTENAIRE DE CHOIX

**PUBLICITÉ** VIACON France, filiale du groupe VIACON International, produit sur son site de Neuville sur Saône (Rhône) le Tuyau Spirel et commercialise les produits du groupe

Contenu proposé

---

### LES BONNES RAISONS DE S'ABONNER

*Au Moniteur*

- › **La veille 24h/24** sur les marchés publics et privés
- › **L'actualité nationale et régionale du secteur du BTP**
- › **La boîte à outils réglementaire** : marchés, urbanismes, environnement
- › **Les services indices-index**

› **JE M'ABONNE**

---

Une marque du groupe

Tout savoir sur le Moniteur

Contacts

Mentions légales

RGPD

Paramétrage Cookie