

Paris, le 16 mars

## **Droit au logement : L'Union Nationale des Aménageurs alerte sur la situation préoccupante de l'accessibilité au logement**

Ce Mardi 14 mars a eu lieu l'examen de la proposition d'initiative Sénatoriale 205 relative à la mise en place des objectifs de « ZAN, zéro artificialisation nette ». L'Union Nationale des Aménageurs rappelle l'importance de ce débat et les conséquences concrètes d'une réglementation dysfonctionnelle sur les territoires et pour les Français. Le syndicat demande que soient présentés, à l'occasion des échanges parlementaires, les projets de décrets réécrits conformément aux engagements de la première Ministre à l'occasion du Congrès des Maires de France en novembre dernier.

La conjonction de l'anticipation du ZAN, de la hausse des taux, et de l'inflation des coûts des matériaux ont pour conséquences la raréfaction de l'offre de logements, l'augmentation des prix, des délais de livraison, et remettent purement et simplement en cause l'équilibre économique des opérations d'aménagement, plus encore lorsqu'il s'agit de réhabiliter des friches où de dépolluer des espaces pour limiter l'artificialisation. L'accession à la propriété pour les classes moyennes est en voie de disparition depuis quelques mois. Avec cet effondrement de production de logements neufs, c'est toute la cordée du parcours résidentiel qui dévisse, de l'hébergement d'urgence à la maison individuelle, en passant par le logement social. **La chute de l'offre et l'augmentation des prix conduisent de fait à une augmentation de la part du logement dans le budget des familles** et induit un phénomène inédit : la fin de la possibilité d'accéder à la propriété pour les classes moyennes en France.

**Si rien n'est fait, les Français sont et seront de plus en plus nombreux à vivre dans un logement subi plutôt qu'un logement choisi.** Pour le Président de l'UNAM, il est urgent d'agir *"La bombe sociale est en train de s'armer, en matière de logements les délais pour désamorcer la crise seront longs. Ne laissons pas de nouvelles règles bloquer la capacité d'agir des opérateurs de terrains et des élus locaux qui sont la cheville ouvrière de solutions forcément locales"*.

**Les aménageurs en première ligne face aux frustrations des Français et des élus locaux**  
Les aménageurs vivent d'ores et déjà au quotidien la frustration des habitants comme des élus locaux. **Ils sont contraints de renoncer à leur projet pour de territoire pour les uns ou au rêve d'une vie pour les autres.**

Ces tensions vont s'accroître fortement dans les mois à venir et toucher de plus en plus de Français. **Pourtant, il existe une solution pour concilier développement des territoires et transition environnementale : les aménageurs.** Les aménageurs sont des intégrateurs de solutions sûres pour concilier la production de logements et d'espaces de travail abordables mais aussi pour :

- La lutte contre le dérèglement climatique ;
- L'élaboration de réseaux d'énergie durable ;

- Le financement et le déploiement d'équipements publics ;
- La protection de la biodiversité et du patrimoine ;

**L'UNAM, partenaire de la transition environnementale des territoires, a soumis aux parlementaires une série de propositions opérationnelles pour répondre aux enjeux environnementaux.** Le syndicat attend du gouvernement qu'il mette en cohérence la volonté affichée et les actes. Pour cela, il faut doter **les acteurs du logement de réglementation et de moyens à la hauteur des ambitions qu'il a lui-même fixées.** François Rieussec salue les travaux en cours et espère un texte final à la hauteur de enjeux écologiques, économiques et sociaux, il explique que *“Les parlementaires ont souligné combien la loi, si elle vise un objectif partagé de sauvegarde de l'environnement et de résilience climatique, a été organisée et anticipée par l'administration de façon inquiétante par rapport aux besoins des citoyens en matière de logement et de développement d'activité dans les territoires”.*

### Les mesures proposées par l'Union Nationale des Aménageurs

#### **Retrouver le « N » de ZAN :**

- Insérer des mécanismes de compensation à l'échelle d'une opération avec des projets de renaturation sur le même territoire ;
- Intégrer dans le calcul de l'empreinte ZAN d'un projet ses externalités environnementales positives (préservation d'espaces naturels, de pleine terre, création de jardins labellisés, production d'énergies renouvelables, localisations de fonctions diverses, etc) ;
- Créer des Contrats d'Opérations d'Aménagement Durable, sur le modèle de « mini PPA » avec un cahier des charges ambitieux et définis avec l'État, les collectivités, les experts et les opérateurs pour juger sur projet plutôt que par principe aveugle ;
- Permettre à des communes de s'échanger des droits à construire ou de les mettre sur un « marché » local contre le financement d'un projet de renaturation (ou d'un projet de recyclage foncier trop complexe) ;
- A terme, intégrer les fonctions des sols dans les projets d'aménagement pour éviter la partition du territoire entre Zone Urbaines densifiées et ENAF sanctuarisées sans tenir compte de la qualité des projets.

#### **Faire du ZAN un accélérateur pour un aménagement du territoire cohérent et durable :**

- Sortir du décompte les opérations situés dans le périmètre d'un secteur stratégique déjà fléché par des dispositifs d'État : ORT, PPA, ville-gare (ACV 2), entrées de ville (ACV 2), cœurs de villes, cœurs de bourgs, friches... ;
- Favoriser les opérations d'aménagement par le regroupement des fonciers plutôt que la dispersion dans les découpages à l'unité ;
- Sortir du décompte les ZAC et les PA (outils d'aménagement sobres et rationnels) délivrés avant la loi climat ;

- Pour ce qui est de l'après loi climat, imaginer un coefficient d'artificialisation qui serait minoré en cas de procédures d'aménagement (ZAC, PA), ne compter comme artificialisé que le coefficient d'emprise au sol, et non la pleine terre.

**Privilégier l'aménagement plutôt que la dispersion dans le diffus et sécuriser les opérations organisées déjà actées :**

- Le gel potentiel des projets délivrés en attendant l'enveloppe ZAN crée une insécurité pour les opérateurs dont un projet est déjà lancé, la PPL Cause à l'Assemblée Nationale propose alors de sortir les ZAC de ce décompte des 10 dernières années pour valoriser les collectivités dans leur effort pour un aménagement organisé. Nous proposons cet amendement pour la PPL Sénat ;
- Il est cohérent de proposer de sortir également du décompte ZAN les PA délivrées avant l'enveloppe. Objectif : valoriser les espaces organisés et ne pas encourager l'élu à leur imposer un sursis à statuer ;
- Pour ce qui est de l'après loi climat, imaginer un coefficient d'artificialisation qui serait minoré en cas de procédures d'aménagement (ZAC, PA) et prendrait en compte les coefficients d'emprise au sol et de pleine terre ;
- Intégrer les aménageurs dans les organes de gouvernances décentralisée du ZAN (PPL Sénat) pour qu'ils apportent leur expérience du terrain en matière de sobriété foncière.

—



:

**À propos**

*L'UNAM (Union Nationale des Aménageurs) est l'organisation professionnelle des acteurs de l'aménagement des territoires. Elle réunit 300 entreprises organisées en 14 chambres régionales. Sa mission est de représenter et d'accompagner les aménageurs dans leur mission d'intérêt général au service des territoires, et de faciliter l'accès à leurs compétences aux élus et aux collectivités territoriales. Les aménageurs interviennent sur des opérations visant à réaliser des quartiers d'habitation, des équipements collectifs, des commerces, des zones logistiques, la reconversion de friches. Plus d'informations sur : [www.unam-territoires.fr](http://www.unam-territoires.fr)*