

➤ La poursuite de l'objectif de ZAN

Jean-François Ruault
UR LESSEM

L'emprise des espaces urbains : ici la vallée du Grésivaudan entre 1950-65 (à droite) et aujourd'hui (à gauche)



Une urbanisation extensive, avec une demande concentrée dans le haut de la hiérarchie urbaine et sur les littoraux

Distance au centre des communes du top décile d'urbanisation 2009-2019

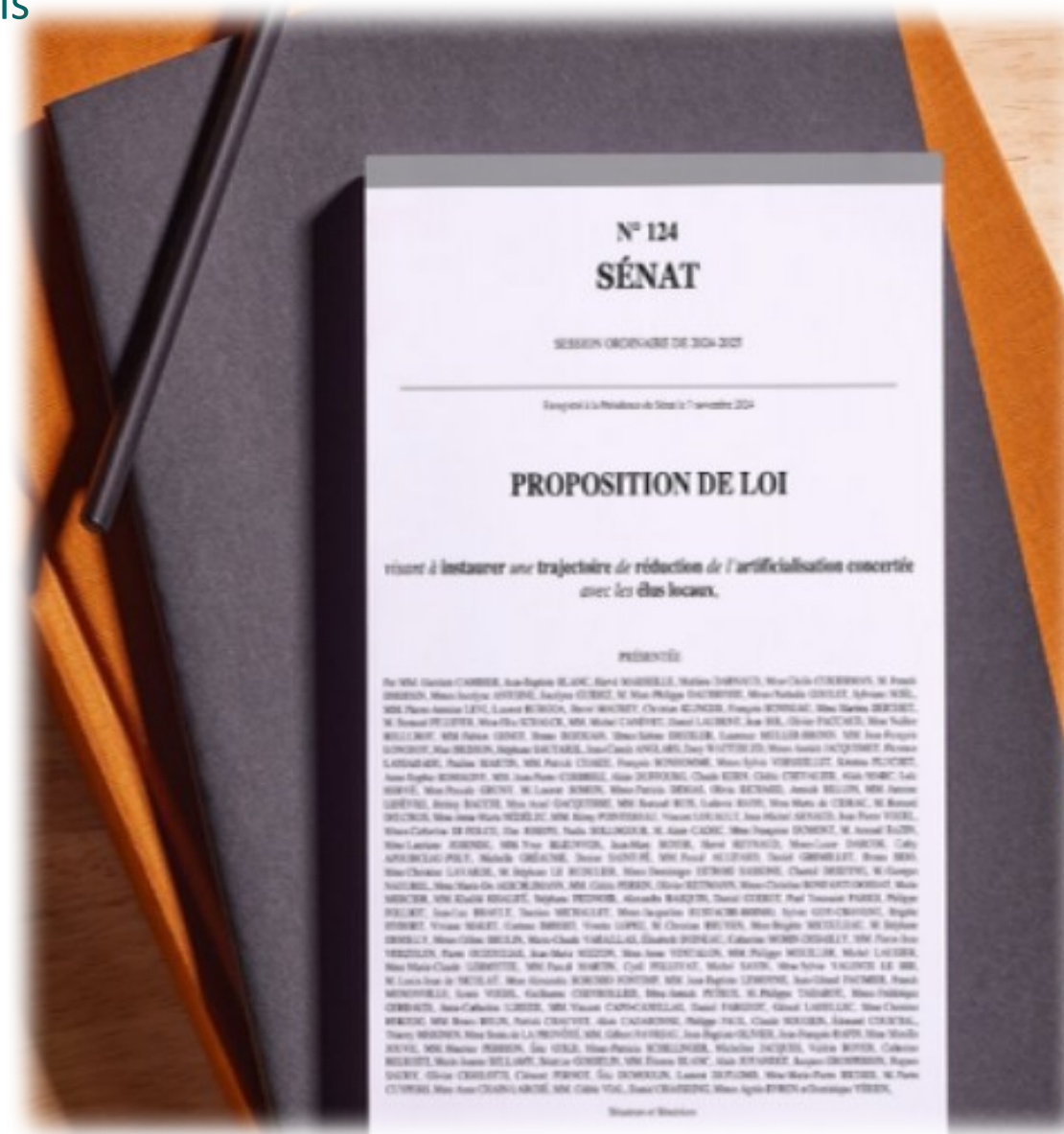
	Distance routière moyenne au centre urbain de l'AAV
Hors AAV	N.C.
Petites AAV (< 50 000 hab.)	6 min
Moyennes AAV (50 000 à moins de 200 000 hab.)	11 min
Grandes AAV (200 000 à moins de 700 000 hab.)	16 min
Très grandes AAV de 700 000 hab. et plus (hors Paris)	24 min
AAV de Paris	39 min

La contribution à l'urbanisation 2009-2019 selon les déciles d'urbanisation auxquels appartiennent les communes

Décile d'urbanisation	Surfaces en m ² converties à un usage urbain	Poids
D1	4 092 100	0,2%
D2	17 976 894	1%
D3	35 154 909	1%
D4	57 106 129	2%
D5	85 362 749	3%
D6	124 709 768	5%
D7	182 091 330	7%
D8	274 273 022	10%
D9	465 157 110	17%
D10	1 433 579 382	54%

Derrière des tâtonnements, la difficile recherche de compromis

- La garantie communale = justice et autonomie
- La mutualisation de l'enveloppe des PENE = modernisation et réindustrialisation
- Rôle pilote des SRADDET = cohérence et hiérarchisation
- Le projet de loi TRACE = adhésion et différenciation
- Conserver la métrique des ENAF après 2031 = faisabilité et robustesse juridique



Le ZAN, une crainte immobilière qui masque les enjeux autour du logement et des modes d'habiter

jeudi 1 février 2024

SOCIÉTÉ

Crises du logement et crise de l'immobilier

Par Jean-Claude Driant

URBANISTE

Plusieurs impensées :

- La part de responsabilité des logiques de marché
- La « supériorité » des modes d'habiter urbain (pour la transition écologique)

- **Beaucoup d'indicateurs immobiliers ont viré au rouge** : nombre de transactions, secteur de la construction, dynamique des prix immobiliers...
- **Beaucoup d'indicateurs du logement sont au vert** : part de propriétaire occupants (58%), niveau de satisfaction des conditions de logement (80%), accroissement continu de la surface moyenne par personne, 3^e pays de l'UE pour le nb de logement par habitant, 5^e rang de l'UE pour le rythme de la construction...
- **C'est essentiellement une question d'accès au logement** (4,2 millions de personnes en situation de mal-logement) **du fait d'un marché immobilier sélectif** (hausse spectaculaire des prix immobilier, primat à la rentabilité des opérations, enrichissement des propriétaires, allongement des durées de sortie du parc social, creusement des écarts entre ville)

Faire de l'existant une ressource (un instrument de PP)

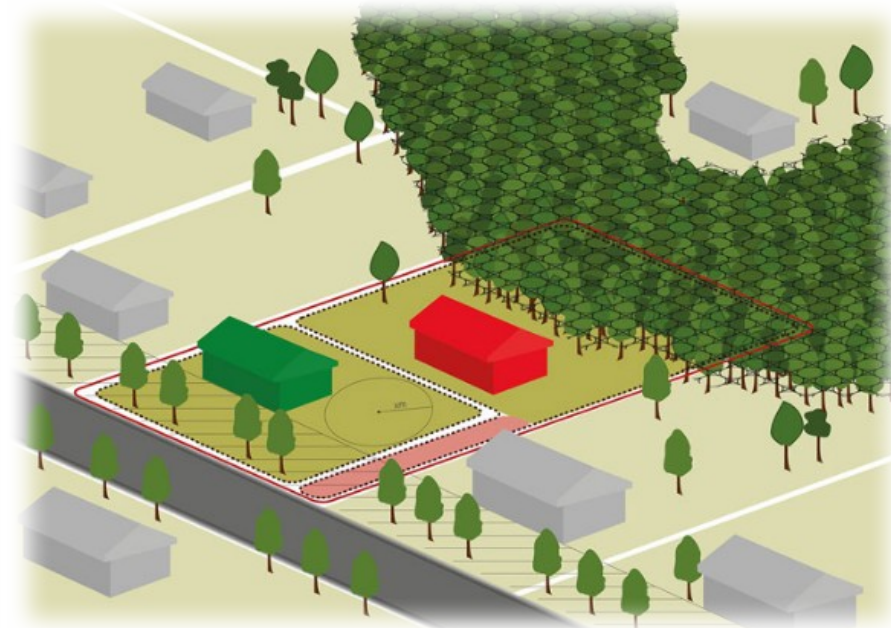
Bourg ruraux désertés



Sur-élévation à Lausanne



Build in my Backyard (BIMBY)



Friches urbaines à Grenoble-Echirolles (Allibert)



Merci de votre attention



Poids des résidences secondaires dans le parc de logements par type d'espace (2009)

		Distance à la mer	
		> 15 min	< 15 min
AAV	Hors AAV	26%	49%
	Petites	12%	38%
	Moyennes	5%	23%
	Grandes	3%	15%
	Très grandes	3%	8%
	Paris	3%	N.C.

Poids des maisons dans le parc de logements par type d'espace (2009)

		Distance à la mer	
		> 15 min	< 15 min
AAV	Hors AAV	82%	81%
	Petites	74%	63%
	Moyennes	70%	57%
	Grandes	58%	45%
	Très grandes	53%	29%
	Paris	30%	N.C.