

Loi Zan, logements : comment habiter la ville de demain ?

Montbrison

Sébastien VIENOT - Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Loire

Marie-Laure VUITTENEZ - Directrice Générale Habitat & Métropole

Sébastien VIENOT - Directeur de la Direction Départementale des Territoires de la Loire

Marie-Laure VUITTENEZ - Directrice Générale Habitat & Métropole



17

Sébastien Vienot, Nicolas Peyrard, Marie-Laure Vuittenez, Christophe Bazile et Thierry Marty débattant lors du premier atelier, "Zéro artificialisation nette : de la théorie à la pratique, quelles perspectives dans la Loire ?".

Élus, représentants de l'État et du Département de la Loire, acteurs de la construction et bailleurs sociaux ont partagé leur vision sur la manière d'habiter la ville demain, à l'occasion d'une matinée d'échanges organisée par l'Essor Loire, Aura HLM, le Crédit Agricole et Epura, le 13 février, à Saint-Étienne. Face aux exigences de la loi Zéro artificialisation nette (Zan) et aux défis de la transition démographique, les intervenants ont profité de deux ateliers pour préciser les enjeux à relever, tout en abordant les opportunités, les contraintes et les actions déjà entreprises.

"Cette loi est une révolution !" Le président du Scot Sud-Loire, Christophe Bazile, a qualifié la loi Zéro artificialisation nette (Zan) d'"intéressante", car "elle met toutes les politiques publiques en ordre de marche et permet de résoudre le triptyque : logement, travail et mobilité", lors de l'atelier "Zéro artificialisation nette : de la théorie à la pratique, quelles perspectives dans la Loire ?". Le premier de la matinée de débats consacrée au thème "Comment habiter la ville de demain ?", organisée par L'Essor Loire affiches et l'association Aura HLM, le 13 février, au siège du Crédit Agricole Loire Haute-Loire, à Saint-Étienne. L'élu, président de Loire Forez et maire de Montbrison, précise que "le Zan" représente une opportunité de reconquérir les centres-villes et centres-bourgs en travaillant sur les logements vacants ou les friches industrielles afin d'en finir avec l'étalement urbain. Un objectif inscrit dans la loi Climat et résilience du 22 août 2021 qui vise à lutter contre l'artificialisation des sols en portant l'ambition de

zéro artificialisation nette à horizon de 30 ans. Une réduction de moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à d'ores et déjà été définie pour la période 2021-2031. "En France, l'équivalent de cinq terrains de foot disparaît toutes les heures. Il y a urgence à préserver les ressources du sol que nous pensions jusqu'à présent inépuisables", lance Ghislaine Cortey, responsable du pôle planification et stratégie territoriale au sein d'Epures. "Une collectivité doit restituer à l'environnement le même niveau d'espace qu'elle consomme en espaces complémentaires pour réaliser de l'habitat et de l'activité économique", ajoute Sébastien Vienot, directeur départemental des territoires de la Loire.

Imaginer les espaces

En passant du modèle incitatif qui prévalait depuis plus de 20 ans à un cadre réglementaire plus restrictif, cette loi tend à modifier la configuration des

territoires, obligeant à revoir drastiquement la façon de construire. Toutes les collectivités sont concernées. Et le changement s'opère rapidement. "Au Scot Sud-Loire, nous essayons de garder du foncier pour de l'activité économique, car nous estimons que le besoin en logements va diminuer à l'avenir", précise Christophe Bazile. "L'objectif du Zan n'est pas de consommer moins pour faire moins, mais de consommer moins pour faire autrement. Ce qui impacte la mobilité, en raison de la réduction des déplacements", avertit Sébastien Vienot. "Le ZAN n'est pas «je ne construis plus rien», mais plutôt "je densifie là où c'est possible et parfois déjà construit", rassure à son tour Thierry Marty, directeur général du bailleur social le Toit Forézien.

Une implication collective

"Nous parlons de diversification et de densification euse, car nous avons besoin de rendre la ville acceptable et vivable", reconnaît



Gaëlle Regnard, directrice générale
Crédit agricole Loire Haute-Loire.



Florence Menez, Direction territoriale
Loire d'Epora.



© CD - L'ensemble des bailleurs réunis pour l'occasion.

Marie-Laure Vuittenez, directrice générale d'Habitat et Métropole. Dents creuses ou friches industrielles forment de réelles opportunités pour repenser la ville et améliorer la qualité de vie. Pour le recyclage de ce foncier, le fonds Friche, débloqué par l'État, y répond partiellement. Sur le territoire ligérien, une enveloppe de 5 millions d'euros par an finance entre 5 et 10 projets dans ce sens.

Si la principale solution se trouve dans la construction de la ville sur la ville, les participants à la table ronde plaident en faveur d'une démarche collective enclenchée dès les premières étapes d'un projet. "En tant qu'architecte, le Zan nous impose d'intervenir dorénavant en amont, prévient Nicolas Peyrard, conseiller régional à l'Ordre des architectes Auvergne-Rhône-Alpes. Plus généralement, la loi incite à un changement des pratiques, une acculturation des élus pour le sujet, davantage de temps et un appui en ingénierie". Atteindre les objectifs de la loi Zan implique une

approche anticipée, proactive et collaborative. Les constructeurs de logements sont donc en première ligne, pour répondre aux différentes catégories de publics.

Logement, quelles solutions ?

Lors du second atelier portant sur "La transition démographique : quels enjeux ?", Epures indique que la Loire compte 770 000 habitants (785 000 à l'horizon 2050). Avec deux profils qui se détachent plus particulièrement : les plus de 75 ans, dont la population tend à croître (ils sont 11,2 % et devraient atteindre 17 % en 2050), et les jeunes, avec plus de 130 000 individus de 15 à 29 ans (17 % de la population ligérienne actuellement). A l'aune de ces deux catégories, la politique de logement nécessite une approche transversale. Pour les premiers, le Département de la Loire joue un rôle catalyseur tant dans la structuration de l'offre d'hébergement que dans l'attribution des aides individuelles aux

personnes âgées. Il verse chaque année 75 millions d'euros d'allocation personnalisée d'autonomie. "Nous enregistrons 5 000 nouvelles demandes par an", signale Gaëtan Carton, directeur général adjoint du pôle vie sociale de la collectivité. Des solutions de logements sont déjà déployées par les acteurs : aménagement des logements et des immeubles, logements avec services collectifs à la personne, résidences autonomie ou encore Ehpad. "Avec parfois une forme de précarité observée davantage en milieu urbain où les besoins de logements adaptés sont plus forts", remarque Pascal Nayme, directeur général de Deux Fleuves Loire Habitat. "Face à la perte d'autonomie, nous nous adaptons aux nouveaux besoins de cette population vieillissante, confirme Vincente Vial, directrice générale d'Ophéor et vice-présidente d'AURA Hlm. S'ajoute une montée en compétences de nos équipes pour pouvoir les accompagner au mieux dans leur quotidien".

Lutter contre la précarité des jeunes

Même mobilisation pour les jeunes. En particulier pour les étudiants rencontrant des difficultés pour se loger. "Nous sommes sur un territoire vieillissant, mais qui attire beaucoup d'étudiants, note Christophe Faverjon,

vice-président chargé de l'enseignement supérieur à Saint-Etienne Métropole. Et ces derniers ont besoin de bénéficier de loyers modérés". La métropole compte 4 000 logements en résidences étudiantes. Action Logement propose l'aide Mobili-Jeune. Une subvention permettant de prendre en charge une partie du loyer (entre 10 et 100 euros maximum) d'un jeune en alternance, pendant un an. "Les jeunes représentent une des priorités soutenues par Action Logement Services", souligne Noël Pétrone, directeur régional Auvergne-Rhône-Alpes du bailleur social. De son côté, Serge Bernard, directeur délégué aux territoires pour Alliade Habitat, présente des logements abordables en résidence, meublés et bien situés à destination des jeunes actifs, apprentis et étudiants. De quoi répondre à la problématique d'accessibilité au logement dès le début de la vie active et soutenir, par conséquent, le bassin d'emploi. Devant les enjeux démographiques et climatiques, l'ensemble des participants aux ateliers partage une vision commune : celle de repenser l'habitat de demain - et plus généralement la ville dans son ensemble, et ce, en créant des réponses durables, inclusives et accessibles à tous.



Christophe Faverjon, Noël Petrone, Serge Bernard, Pascal Nayme, Vincente Vial et Gaëtan Carton lors du second atelier "La transition démographique : quels enjeux ?".