

TRANSPARENCE SUR LES ZAC

**Que financent les acquéreurs de logements neufs ?
Leurs appartements ? Leurs voisins ? Leur quartier ?
Et, aussi, la non-artificialisation ?**

Une étude d'ibicity pour IDHEAL

Que finance-t-on quand on achète son logement ? Élémentaire mon cher... Son logement. Justement, non. Ou pas seulement. Transparence sur les ZAC tente de répondre à cette question pas si évidente, que chacun peut légitimement se poser. **Que contiennent vraiment les euros que coûte chaque mètre carré habitable ? Comment se calculent les prix des logements dans les secteurs d'aménagement, c'est-à-dire les zones urbanisées ou transformées par les collectivités ?**

Alors que les ventes de logements neufs ralentissent depuis l'été 2022, et que la quête d'un nouveau modèle de financement de l'aménagement devient urgente, une analyse fine est nécessaire pour comprendre si les opérations telles que pensées depuis des décennies sont encore viables ; **si et dans quelles conditions, leurs montages permettent de fabriquer des logements de qualité.** TSZ a mené l'enquête en documentant les équilibres économiques et financiers des opérations d'aménagement.

Dans cette étude, la qualité des logements n'est pas directement abordée par l'analyse de leurs plans ou de leurs usages mais via le rapport qu'ils entretiennent avec leur environnement urbain. Un logement de qualité, c'est, aussi, un logement situé à proximité de services publics, de transports, de commerces, d'un espace vert, un logement auquel on accède par un cheminement pensé pour être fonctionnel et agréable ; c'est un logement dont la vue donne plutôt sur un parc que sur une rocade bruyante, dans des immeubles peu épais et qui permettent la ventilation naturelle... **La qualité de l'habitat se mesure bien aux choix d'aménagement, et au-delà à celui des responsables politiques.** Dès lors, la question se pose, comment la financer ?

A travers **17 idées reçues** (voir ci-après), cette étude met en lumière de manière pédagogique et précise la construction d'un bilan d'opération d'aménagement puis, grâce à **un corpus de 13 opérations** réparties dans toute la France, analyse le poids des différents postes de dépenses et de recettes. Quelques pistes de discussion sont ensuite proposées, sur le fameux compte-à-rebours pour expliquer la formation des prix, sur le financement du logement social, sur le « coût » des parcs et espaces verts.

Transparence sur les ZAC se présente comme un jeu de cartes portant chacune une affirmation. Vrai ? Faux ? Pas si simple ? Et invite le lecteur à se prononcer en répondant aux idées reçues avant d'en découvrir les révélations.

- Les idées reçues **1 à 3** explicitent l'approche retenue dans l'étude : le choix de s'intéresser aux bilans d'aménagement, la manière dont on les analyse, et comment on accède aux données qu'ils contiennent.
- Les idées reçues **4 et 5** reviennent sur la méthodologie de construction des bilans, en examinant notamment comment ils s'emboîtent avec ceux d'autres acteurs, parties prenantes des projets.
- Les idées reçues **6 à 9** présentent des résultats relatifs aux principaux postes de dépenses.
- Les idées reçues **10 à 13** analysent les recettes.
- Les idées reçues **14 à 16** interrogent le bilan, un des outils principaux de l'aménageur, qui a vocation à s'adapter aux évolutions des manières de faire la ville et les logements.
- En conclusion, l'idée reçue **17** confirme la « raison d'être » de l'aménageur dans la production de logements.

1	Un bilan d'aménagement est une photographie à l'instant t de la réalité d'une opération	FAUX	Un bilan d'aménagement est la projection, à un instant t, des dépenses et recettes de l'opération une fois celle-ci achevée
2	Une opération d'aménagement n'est pas réductible à un tableur Excel	VRAI	Mais une grille physico-financière, qui permet de comprendre les équilibres programmatiques et financiers d'une opération, est bien utile pour comprendre l'économie globale de l'opération, et en dit beaucoup sur les choix politiques qui les sous-tendent
3	Les informations relatives à toute ZAC sont facilement accessibles	VRAI ET FAUX	Les documents à produire dans le cadre d'une ZAC sont encadrés mais ils ne permettent pas systématiquement de disposer des informations pertinentes
4	Le bilan d'une opération d'aménagement permet de retracer l'ensemble des dépenses et des recettes	FAUX	Il faut, le plus souvent, tenir compte de l'emboîtement des bilans avec la collectivité locale, et de la négociation avec les autres partenaires
5	De manière prévisionnelle, un bilan d'aménagement est toujours équilibré	VRAI	C'est toujours le cas, au moins au démarrage d'une opération
6	Les acquisitions foncières sont toujours les principales dépenses d'un aménageur	FAUX	Les situations sont néanmoins très variables selon le type d'occupation initiale et le contexte de l'opération
7	Plus les opérations sont éloignées des zones denses, plus leur desserte est coûteuse	FAUX	Même en ville, la réalisation des chaussées, des trottoirs et des tuyaux représente un poste important
8	Les équipements publics nécessaires aux futurs habitants pèsent lourdement dans le bilan de l'opération	FAUX	Cependant, les collectivités participent de plus en plus au financement des équipements car de nombreuses dépenses pèsent sur les aménageurs
9	Le coût de remise en état a tendance à s'accroître	VRAI	L'aménageur intervient sur des terrains de plus en plus difficiles et donc coûteux à transformer, notamment en raison de leurs pollution importante
10	La densité est une variable clé de l'équilibre financier des projets d'aménagement	VRAI	La densité est une variable clé de l'équilibre financier des projets d'aménagement
11	Les contribuables locaux financent plus les opérations d'aménagement que les acquéreurs de logements neufs situés dans les ZAC	FAUX	Les acquéreurs de programmes neufs sont les principaux financeurs des opérations d'aménagement, via les charges foncières.
12	Dans les opérations d'aménagement, le bureau finance le logement	FAUX	La plupart du temps, c'est même le logement qui finance le bureau
13	Les locaux d'activités et commerces sont largement financés par les bureaux et les logements	VRAI	La plupart du temps
14	Le prix de vente des logements est la clé de voûte des bilans d'aménagement et de promotion	VRAI	Selon l'approche traditionnelle du compte à rebours, mais les équilibres des bilans d'aménagement se construisent en jouant aussi sur d'autres variables
15	La production de logement social est soutenue par le logement libre	VRAI	Via une politique publique de l'aménagement et un partage de la rente foncière dans le bilan de promotion
16	Dans un bilan d'aménagement, un espace vert est considéré comme un coût	VRAI	On ne prend en compte ni les externalités (positives ou négatives) ni les coûts d'exploitation générés par la collectivité... pour le moment
17	L'aménageur est un maillon essentiel dans la chaîne de fabrication du logement	VRAI	L'aménageur organise la mixité sociale et programmatique, le financement des espaces et équipements publics, et la non-artificialisation des sols