

Publié le 12 janvier 2024

Idheal veut rendre les ZAC transparentes

Partenaire de la FedEpl, l'Institut des Hautes Etudes pour l'Action dans le logement (Idheal) a présenté dans nos locaux une étude consacrée à la transparence des ZAC, réalisée par la consultante Isabelle Baraud-Serfaty, fondatrice d'Ibicity. L'occasion de battre en brèche certaines idées reçues et de permettre aux élus, et donc aux Epl du secteur, de valoriser les investissements réalisés dans le cadre des ZAC.



Le saviez-vous ? Dans les ZAC, c'est le logement qui permet de financer la réalisation des bureaux. Les VRD ? Elles pèsent d'un poids non-négligeable, d'un niveau moyen de 40 % de l'ensemble des dépenses. Quant à la part du foncier, il est extrêmement variable, oscillant de 3 % à 46 %. Le think-tank **Idheal** a commandé à **Ibicity** une étude pour passer au scanner les bilans de 13 opérations d'aménagement dans le but de savoir « à quoi est consacré chaque euro dans chaque mètre carré

habitable », pour reprendre l'expression de **Catherine Sabbah, déléguée générale d'Idheal**. Un moyen aussi de **contester 17 idées reçues** à travers des questions aux réponses très pédagogiques. Ces dernières visent à identifier les principaux postes de dépenses des opérations dans les ZAC, d'où proviennent les recettes, comment les bilans se construisent, etc.

Une analyse « politique » des bilans d'aménagement

La question paraît anodine mais elle concerne directement les citoyens que nous sommes : « **Qu'est-ce que l'on finance quand on achète un logement en ZAC ?** Son logement seulement ou d'autres éléments constitutifs de la ZAC ? ». C'est sous cet angle d'attaque qu'**Isabelle Baraud-Serfaty** a décortiqué les bilans d'aménagement, en proposant une **grille de lecture commune aux 13 opérations d'aménagement**, ce qui n'est pas simple tant ce travail comparatif relève d'une première. Or, ces bilans, difficilement accessibles et encore plus incompréhensibles pour les citoyens, ont de ce fait une portée politique. « La transparence liée à la densité urbaine sur une ZAC ou encore les modalités de déploiement de la mixité sociale permet aux élus de défendre la pertinence de leurs projets. Pour ce faire, ils doivent s'appuyer sur des données chiffrées ».

Isabelle Baraud-Serfaty a donc travaillé à « faire parler » les bilans pour dévoiler la manière dont une opération d'aménagement été financée. 12 ZAC ont été passées au crible, conduites par des opérateurs différents (Sem, Epa, Spl, promoteurs privés). Seul point commun : elles sont toutes issues du recyclage urbain. Par ailleurs, une seule opération a été analysée en hors-ZAC, celle de Mérignac-Soleil à Bordeaux Métropole, menée par la [Spl La Fab](#).

3% à 46% d'un bilan d'aménagement sur la part du foncier

La question 6, par exemple, répond à une question que tout le monde se pose : « **Les acquisitions foncières sont toujours les principales dépenses d'un aménageur** », vrai ou faux ? Idheal répond par la négative ! « Car tout dépend de l'occupation initiale du foncier et du contexte de l'opération. En moyenne, la part des acquisitions foncières est de 21 % sur l'échantillon traité. Avec des écarts : 46 % sur Boissière Acacia à Montreuil, de 25% à Bastide-Niel sise à Bordeaux ou encore 3 % (seulement) aux Capucins à Brest.

C'est (souvent) le bureau qui est financé par le logement

La question 7 est tout aussi croustillante : « Plus les opérations sont éloignées des zones denses, plus leur desserte est coûteuse ». C'est niet. En effet, les travaux d'aménagement (hors remise en état) engagés pour la création de voiries et de réseaux pèsent pour 40% dans les bilans d'aménagement auscultés. Ainsi, « la ZAC des Capucins à Brest et l'écoquartier Ferrié à Laval sont érigés sur d'anciens sites militaires très enclavés. L'enjeu de l'aménageur a été d'ouvrir ces sites. Pour Mérignac-Soleil, les réseaux présents sur la zone commerciale n'ont pas été pensés pour

construire du logement », explique Isabelle Baraud-Serfaty. La question 12 tord vraiment le cou à une idée bien indument ancrée : « Dans les opérations d'aménagement, le bureau finance le logement ». C'est faux car les temporalités et les localisations de l'opération influent sur ce ratio. Certes, à La Défense, on peut concevoir sans mal que les bureaux financent le logement mais dans la plupart des cas examinés, **la charge foncière des logements dépasse celle des bureaux.**

Retrouver l'étude d'Idheal en cliquant [ici](#).