

## Président de l'Unam, Union Nationale des Aménageurs, François Rieussec revient sur les difficultés de la profession et leurs conséquences sur la construction de logements neufs.



François Rieussec, président de l' Unam, regrette la vision dépassée de la maison individuelle.

Président de l'Unam, Union Nationale des Aménageurs, François Rieussec revient sur les difficultés de la profession et leurs conséquences sur la construction de logements neufs.

### - Comment ressentez-vous l'activité du métier d'aménageur ? Quelles sont les grandes difficultés du moment ?

« Nous avons deux difficultés : d'abord, une difficulté conjoncturelle avec la hausse des prix, des matériaux, des énergies... qui impacte le financement et la capacité d'accession des ménages en termes de la taille des logements accessibles. Les gens perdent des mètres carrés actuellement. Cela impacte aussi les modes de vie puisque l'éloignement est désormais perçu comme négatif, alors qu'il permettait jusqu'ici de descendre en gamme de prix. On cherchait à s'éloigner des centres-villes parce que c'était moins cher. Or, aujourd'hui, aller plus loin, ça coûte plus cher avec le prix de l'essence. C'est un nouveau problème qui s'ajoute. Donc, en tant qu'aménageur, nous essayons de mettre en place des solutions de mobilité électrique pour répondre à cette problématique.

Le deuxième niveau de difficultés est un niveau plus structurel. Depuis une vingtaine d'années, des politiques de protection de l'environnement, de la nature ont créé une dualité entre ce qu'on appelle l'enveloppe urbaine où l'on veut densifier et les terres à sauvegarder. Donc, on a empêché de faire, on a empêché d'urbaniser et de construire. C'est pour cela que les gens sont allés plus loin pour chercher de la solution à leur logement. C'est un effet contreproductif de règles qui ont déjà une vingtaine d'années et qui sont complètement aggravées par la loi Climat et Résilience tout récemment, qui vise, elle, à carrément diviser par deux ce qui venait d'être divisé par deux dans les dix années précédentes. **Nous sommes dorénavant au quart du potentiel urbanisable d'il y a seulement dix ans.** J'espère donc que le fait que les nouveaux ministres nommés au gouvernement pour la partie logement, urbanisme, territoire, soient des élus locaux, soit un signe très positif, s'ils ont la main pour remettre sur le métier les décrets d'application d'une loi qui a, peut-être, été pensée hors sol. »

### - Pour vous, il n'y a pas d'enjeu quantitatif à l'artificialisation des sols. Pourquoi ?

« Aujourd'hui, les chiffres paraissent importants parce qu'on les donne en hectares. Pourquoi pas en mètres carrés ? Ils paraîtront encore plus importants. Mais 20000 hectares urbanisés ces dernières années, c'est 0,4 %, 0,4 pour mille, du



8 Aout 2022

territoire national. En 30 ans d'urbanisation, comme on le fait aujourd'hui qui est déjà une situation tendue, en période de croissance démographique, on urbaniserait moins de 1,2 % du territoire national. **Nous ne sommes pas du tout dans des chiffres délirants. Nous passerions de 8 % à moins de 9,5 % du territoire urbanisé**, alors que, dans le même temps, l'agriculture va perdre 3 % des surfaces agricoles. Pour donner d'autres comparaisons, la moyenne annuelle des incendies en France, c'est 27000 hectares de surfaces brûlées, soit plus que les surfaces urbanisées. »

- Il est vrai qu'avec le ZAN, Zéro Artificialisation Nette, le sujet paraît omniprésent et incontournable.



Depuis les années 70, la maison en lotissement ou sur secteur aménagé a bien changé. « C'est l'inconvénient de cette loi, elle a donné une espèce de crédibilité anti-vax contre le logement et la construction. Nous avons donné une crédibilité à ceux qui ont une vision négative de la construction. De plus, l'opposition entre le bâti existant rénové et le neuf n'a pas lieu d'être. Il faut faire les deux. On doit rénover le stock de logements et autres passoires thermiques ; mais **en rénovant, on ne crée pas un logement de plus**, alors que la démographie française est une démographie positive et qu'il y a un besoin pour répondre au besoin de main d'oeuvre, au phénomène de décohabitations... »

- Un mot d'actualité sur la disparition du constructeur Geoxia, la marque des maisons Phenix notamment, que vous regrettez et dont on a finalement peu parlé. Est-ce un symbole de cette mauvaise image qu'a la construction de maison ?

« Cela a été un emblème de l'accession à la propriété. Ils ont réalisé sur plusieurs dizaines d'années des dizaines de milliers de maisons. Ils ont été le plus grand constructeur de maisons à une époque. Ils ont réalisé jusqu'à 14000 logements par an. C'est considérable et cela dans tous les territoires, sous différentes déclinaisons de plusieurs gammes de marques. Mais, effectivement, ça permet de resituer que l'accession à la propriété en maison est un modèle familial qui est un peu mal vu par une partie de ceux qui font l'idéologie. Cela crée comme une opposition catégorielle. Tous les Français, toutes les catégories sociales sont logés dans de la maison individuelle. Pourtant, **une partie de l'intelligentsia parisienne qui est paradoxalement aux manettes, impose cette vision que quand on construit sa maison, on est un délinquant et quand on construit sa piscine, c'est pire encore**.

Pourtant, la maison, c'est le cadre de vie des Français. D'autant que le temps de travail d'une vie a été divisé par trois au cours

des 100 dernières années, on ne travaille plus que 12 % du temps de vie éveillé. Ce qui veut dire que c'est le temps que l'on passe dans son cadre de vie, son logement et autour de chez soi qui est le plus important. Les Français ont raison de faire un effort sur leur logement et leur cadre de vie. »

### - L'acceptabilité des projets, c'est le nerf de la guerre, comment faire ?

« Il faut que ce soit acceptable, c'est-à-dire que la proximité et la gestion des relations entre le nouveau projet et les projets anciens soient réglés en amont. Quand il y a information et négociation, il y a une acceptation parce que tous les gens qui sont logés sur place savent que les autres aussi doivent se loger. Le problème, c'est d'imposer ce que les riverains ne veulent pas. On parle alors d'injonctions contradictoires, entre le préfet qui vient et qui dit de construire plus haut, face aux habitants qui disent « *j'ai voté pour en avoir moins* ».

Il faut sortir de cela et nous proposons donc une contractualisation, une planification pour être dans le réel. Ce que nous développons, ce sont des opérations qui intègrent des fonctions environnementales qu'on veut sauvegarder par ailleurs. L'idée de préserver les fonctions du sol, de la nature, de l'environnement, c'est essentiel et on en est tous conscient et contraint.

Pour cela, nous proposons d'intégrer de la résilience climatique à nos opérations en amenant de la biodiversité grâce à 30 à 50 % de pleine terre, en amenant du stockage hydrique du carbone... A cela, s'ajoutent les questions d'énergie, **on construit maintenant des logements qui sont tels des bouteilles thermos et qui produisent même de l'électricité**. On peut même faire du logement à énergie positive. En tant qu'aménageur, nous proposons toutes ces solutions jusqu'à développer des projets dans lesquels on aura une voiture électrique en recharge directement dans le logement. Nous avons des outils qu'on n'avait pas il y a encore cinq ou dix ans. L'acceptabilité se fait quand on amène ces fonctions, en allant jusqu'à la création d'une ferme en agriculture urbaine avec une Amap et du service. Qui va s'opposer à un projet qui vous amène de l'agriculture urbaine, une AMAP, du service public et qui résout les problèmes de logement ? Ça devient quand même difficile de s'opposer. »

### - Il faut donc sortir de l'image du lotissement des années 70 en quelque sorte ?

« Ces images sont prises du ciel et ne correspondent pas à la réalité vécue au sol. Je ne connais pas de Français qui vomissent la maison dans laquelle ils habitent. Les Français sont satisfaits de leur logement en général, ceux qui ont mal vécu les confinements, ce sont ceux qui étaient petitement logés et dans des lieux où la densité et la pollution étaient liées. Nous voulons avoir une procédure reconnue qui permette de déroger à l'interdiction de faire car aujourd'hui, nous faisons souvent mieux que la situation initiale en répondant aux besoins et aux attentes des Français en matière de logement. »