

## « La demande des Français en matière de logement est multiple et les aménageurs doivent y répondre à 100 % »



François Rieussec © D.R.

**BI : Alors qu'un nouveau ministre du Logement, Olivier Klein, a été nommé au courant de l'été, quels constats faites-vous sur les politiques portées par le gouvernement en matière de logement et d'aménagement du territoire ?**

**François Rieussec** : La crise du logement est une crise créée quasiment volontairement, puisqu'elle résulte d'une politique ne cessant de réduire, depuis une vingtaine d'années, la capacité de production de logements, d'accueil et de développement économique dans les territoires. À travers des volontés de suppression de secteurs de développement, de zones à urbaniser, là où il y a de la demande, nous avons du mal à produire. Et la contrepartie de cette difficulté est que le développement se fait plus loin, dans les campagnes, avec une dispersion à tout va, notamment de la maison individuelle, qui a créé le phénomène des Gilets jaunes. Car en ne trouvant pas à se loger en première couronne, les gens doivent aller dans des collectivités plus éloignées, qui n'ont pas les moyens d'offrir les services publics nécessaires et les forcent à des trajets importants pour aller travailler.

Deux tiers des ménages sont composés d'une ou deux personnes et ont besoins de logements collectifs plus petits ainsi que d'une proximité immédiate des commerces et services, mais l'autre tiers a besoin de logements plus grands, le plus populaire étant la maison, et on ne peut le faire en densifiant et en intensifiant. La demande des Français en matière de logement est multiple et nous devons, en tant qu'aménageur, y répondre à 100 %.

**BI : Comment la loi Climat et résilience influe-t-elle sur cette problématique ?**

**VR**: La Loi Climat et résilience est contre-productive et aggrave cette perspective avec la suppression de la moitié des potentiels de développement dans les collectivités, en plus de créer un conflit entre communes, entre celles ayant droit au développement et celles pour qui ce sera interdit. Il existe ainsi une crise démocratique entre la demande des citoyens pour des maisons et une proximité des services, l'acceptation par les collectivités ainsi que les impositions contradictoires provenant de l'État, qui supprime des potentiels d'accueil et impose un modèle collectif de logements plus petits, plus chers et plus denses.



Aménageurs, opérateurs immobiliers, citoyens, tous s'entendent sur l'importance de répondre de façon efficace aux enjeux climatiques et aux impératifs de réduction carbone. Nous regrettons cependant que cette loi aggrave une partition infondée entre les zones urbaines, qui seraient à densifier, et des secteurs ruraux à protéger. Or, l'ensemble du territoire national est anthropisé et il est faux d'opposer des secteurs naturels d'un côté et urbanisés de l'autre. Dans la ville, on retrouve un tiers de parcs et jardins, alors que les sols agricoles ont été artificialisés et n'ont pas forcément une qualité naturelle nécessitant une quelconque protection. D'autre part, il faut se rappeler que la quantité de sols à protéger par rapport à la croissance actuelle, soit 20 000 ha par année, s'élèverait à 1,2 % du territoire national en 30 ans, et son urbanisation ferait passer l'espace urbanisé en France à seulement 9,2 %. Dans le même temps, l'agriculture perd deux fois plus de territoire vers la friche.

**BI : Que propose l'Unam pour répondre à ces enjeux ?**

**VR :** Il faut avant tout réécrire avec les élus l'application de la loi Climat et résilience pour permettre aux collectivités qui logent les Français d'adhérer à la loi et à l'organisation de leurs territoires. Cet enjeu est d'autant plus important que l'essentiel de la croissance urbaine depuis les années 1970 s'est fait dans les villes petites et moyennes, et non dans celles de plus de 100 000 habitants. Pour sortir des injonctions contradictoires, il faut que les communes et les opérateurs immobiliers, qui sont ceux qui connaissent les demandes et capacités des ménages, puissent bâtir des contrats de développement, des opérations intégrant à la fois l'autorisation d'urbanisme et la modification de la planification. Notre objectif est de faire coïncider les opérations immobilières avec les programmations urbanistiques publiques, entre lesquelles il existe trop souvent un important décalage, pour que les opérateurs et les élus locaux ne soient pas soumis à des règles non négociées. Plutôt que de créer des opérations immobilières dont les gens ne veulent pas, nous devons adopter de vrais contrats de développement opérationnel entre les opérateurs et les élus, conclus en concertation avec la population et validés par le préfet.

Nous proposons également l'instauration d'un permis d'aménager bioclimatique afin de sortir de la dualité opposant la ville et la campagne. Les quatre fonctions des sols que l'on souhaite sauvegarder, soit la production agricole, la résilience climatique par les plantations, la biodiversité ainsi que le stockage carbone, doivent et peuvent être intégrées dans les opérations d'aménagement urbain. Cela permettra notamment de diminuer la température dans les quartiers et améliorer la santé de leurs habitants, plutôt que de raser les quartiers de maison pour les densifier comme semble le souhaiter le gouvernement, ce qui est extrêmement violent socialement, cher et contre-productif au niveau de l'urbanisme et de la qualité climatique. Nos opérations doivent répondre aux problèmes climatiques, mais aussi résoudre celui du logement et de la qualité urbaine.

**BI : Devant la rareté du foncier disponible dans les centres urbains, comment ces modèles de développement peuvent-ils être déployés ?**

**VR :** Il faut évidemment réurbaniser les friches disponibles et permettre la mutation de la ville sur elle-même, mais ce modèle ne représente qu'environ 40 % de la capacité de produire. Nous avons donc besoin tout de même que 60 % du développement urbain provienne de l'extension. Cette dernière doit être assez dense et proposer tant du logement collectif qu'individuel, social comme en accession, des services publics, des commerces et des entreprises. Pour qu'elle soit qualitative, elle doit être autorisée de manière à ce qu'elle intègre, plus qu'elle ne détruise, les éléments naturels nécessaires à la vie et à la société. Il y aura par exemple plus de biodiversité ou de résilience climatique dans un quartier avec des haies, des parcs et des jardins que dans un champ de monoculture.

**BI : Dans le changement de paradigme que vous proposez, quel rôle peuvent jouer les aménageurs ?**

**VR :** Chaque projet de développement urbain résulte d'une négociation entre l'aménageur, l'opérateur, la collectivité et les habitants. Il revient à l'aménageur de créer leur équilibre financier et social, aussi il aura un rôle de coordonnateur dans le contrat de développement que nous proposons, pour favoriser la coopération plutôt que la coercition.