

## Besoin en logements : « Depuis 1991, il n'y a pas eu de surproduction de logements » (F.Rieussec, Unam)



François Rieussec, au Sénat le 26/03/2024 - © D.R.

« Depuis 1991, la dernière grande crise immobilière de la guerre du Golfe, il n'y a pas eu de surproduction. Tous les logements neufs construits étaient commercialisés avant d'être mis sur le marché, avant d'être démarrés. Penser que l'on va baisser la production parce qu'il y a du logement vacant à récupérer ou des friches à recycler, c'est une vue de l'esprit qui ne correspond pas du tout à la réalité des besoins », déclare François Rieussec, président de l'Union nationale des aménageurs, lors d'une audition par la commission d'information sur la crise du logement, au Sénat le 26/03/2024.

« Nous sommes plusieurs milliers de professionnels (promoteurs, aménageurs, constructeurs, maîtres d'oeuvre...) à avoir cette intelligence collective d'adapter notre production à la demande. C'est la base de la démocratie que de permettre aux professionnels, à la liberté du marché, de répondre aux demandes de citoyens. »

« Il faut faire le constat d'un impensé urbain. Depuis plus d'une cinquantaine d'années, notre population a beaucoup augmenté (+17 millions d'habitants en 50 ans, entre 1968 et 2018). Ces 17 millions d'habitants sont logés, non pas dans les coeurs de métropole, mais dans les périphéries, dans ces villages qui sont devenus des villes moyennes. De plus, la surface moyenne des logements est passée de 25 m<sup>2</sup> par habitant en 1968, à 42 m<sup>2</sup> en 2018. En parallèle de cette énorme amélioration des conditions de vie, depuis un certain nombre d'années, on refuse à nos concitoyens le droit de se loger selon leurs désirs, ce qui provoque un phénomène de dispersion. Nous avons eu des restrictions foncières. Notre métier a perdu du chiffre, au profit de la division foncière à l'unité. Tout cela a engendré le phénomène des Gilets jaunes. Au bout du compte, on n'a pas voulu penser des quartiers et on n'a pas cessé d'étendre ces couronnes urbaines. Et actuellement, toutes les réglementations qui répondent à des crises (environnementale, économique, énergétique...) continuent de durcir les facteurs aggravants de la crise, qui correspondent à cet impensé », déclare-t-il.

Il insiste à la fois sur les difficultés financières rencontrées par le secteur dans ce contexte de crise multiple, mais aussi sur la

nécessité de « réintroduire de l'acceptabilité, y compris par le biais de l'aménagement environnemental ».

Les propositions de l'Unam1/1

« Nous avons deux types de propositions, sur l'offre foncière et l'acceptabilité des citoyens et des collectivités, et sur les financements », déclare François Rieussec.

- **Un prêt à taux zéro pour tous les logements, n'excluant pas la maison individuelle**, valorisé lorsqu'il est vertueux (sur les friches par exemple, peu importe le zonage, ou lorsque le foncier est situé à proximité d'un site de transports en commun)

- « *Sortir la maison du PTZ et la stigmatiser est quelque chose d'assez violent et très paradoxal. L'accession à la propriété est souvent, pour les classes moyennes populaires, synonyme de leurs efforts. Lorsqu'un ménage ne peut pas accéder à la propriété, il vit ça comme un déclassement.* »

- **Un permis d'aménager multi-sites** qui permettrait de renaturer d'un côté et d'urbaniser de l'autre, proposant ainsi une forme de compensation.

- « *Aujourd'hui, le concept de permis d'aménager multi-sites est très sectorisé, accessible uniquement dans les coeurs de ville, les GOU ... alors que c'est une bonne procédure.* »

- **Un permis d'aménager bioclimatique** .

- « *La loi Climat et résilience a voulu sauvegarder les fonctions des sols. Mais des tests ont prouvé que l'on peut faire mieux après urbanisation qu'avant. L'agence d'urbanisme de Lyon l'a mesuré. Avec une canopée, de la pleine terre, du stockage carbone, on peut mieux faire dans un quartier pensé pour. C'est une option qui permettra de sortir de la sanctuarisation absolue pour la sauvegarde.* »

- **Une taxe contre la rétention et la spéculation foncière** .

- **Un PUP inversé** pour co-financer des équipements publics et parapublics.

- **La TVA maire aménageur** , à l'instar de la TVA maire bâtisseur.

- « *Les élus locaux qui ont le courage de construire pour répondre à la crise sociale que connaissent leurs administrés doivent être soutenus, en leur permettant de récupérer une part de TVA supplémentaire sur leurs opérations.* »

- **Le rétablissement de l' APL accession.**

- « *L'absence de PTZ comprime complètement l'activité et donc les recettes fiscales de l'État, qui va s'en rendre compte si ce n'est pas déjà fait.* »

## « Le grand développement de notre territoire se fait grâce à l'aménagement » (F. Rieussec, Unam )

- « *L'Union nationale des aménageurs regroupe les professionnels qui créent des quartiers, qui s'inscrivent dans la planification urbaine (Scot et PLU , et désormais Sraddet ). Nous sommes en permanence en négociation avec les collectivités locales, pour penser de nouveaux quartiers avec des nouvelles fonctionnalités et des typologies adaptées aux demandes des citoyens. Nous insistons sur le fait de respecter les besoins et les demandes des Français. Tout cela, avec un modèle économique qui nous permet de financer les équipements publics des collectivités territoriales. Le grand développement de notre territoire se fait grâce à l'aménagement.* »

**François Rieussec, Unam**

## « La baisse de la démographie à venir ne réduit pas le besoin en logements » (P. Meyer, Unam)

- « Nous avons réalisé avec l'Espri une étude, parue fin 2023, chiffrant le besoin annuel en logements en France entre 2019 et 2030. Ce n'est pas la première étude à ce sujet, mais sa force, c'est de détailler la typologie de logements dont on a besoin et de les territorialiser. C'est cette finesse de trait qui manque pour prendre de justes décisions. Cet impensé urbain résulte du fait que l'on a voulu nier un besoin, ou se faire à l'illusion, que les grandes métropoles accueilleraient dans leur cœur, non seulement la dynamique économique, ce qui était vrai, mais aussi la dynamique démographique, ce qui était faux. On a ainsi oublié un certain nombre de territoires, avec une spécialisation des espaces. D'un côté, du logement, de l'autre, de l'emploi, de l'autre, du commerce, ce qui a tué nos petits commerces. C'est aussi ce qui a mis en péril le lien social, ce qui a conduit à une aberration en termes de transport. On connaît le cauchemar que vivent les pendulaires dans les bouchons aux portes des grandes agglomérations. De fait, il ne faut pas se tromper sur le diagnostic pour agir juste.

- Ce que fait apparaître cette étude concrètement, c'est d'abord une artificialisation modérée du territoire français. On entend régulièrement qu'on aurait artificialisé de manière extrêmement massive en France, au regard de ce qui se fait dans les autres pays européens. La comparaison avec le Royaume-Uni, l'Italie ou l'Espagne par exemple démontre que l'on est largement en dessous en termes de chiffres. Et non seulement nous sommes sobres, au regard de ces pays comparables, mais nous avons maintenu une forte démographie ces dernières années, contrairement à d'autres pays européens. De plus, notre pays est le plus proactif en termes de réglementation. Espérons donc que les autres pays soient aussi capables de se mettre en cohérence avec ces exigences environnementales.

- L'autre fausse bonne idée ou réponse facile, c'est celle qui consiste à considérer qu'un logement vacant est égal à un logement disponible. Le recensement de la vacance repose sur un instant T. De plus, leur localisation n'est pas toujours la bonne, et donc ne correspond pas aux besoins en termes de cohérence de bassin de vie, mais aussi de coût. Il ne correspond pas forcément à la typologie disponible. Nous avons besoin de nous mettre en face de ces réalités.

- La même logique vaut pour la reconversion des friches. Les aménageurs de l'Unam reconvertissent déjà massivement des friches. Nous sommes très engagés à ce sujet et souhaiterions que l'État et ses satellites mettent à disposition les friches qu'ils ont sous la main, surtout celles situées dans des espaces urbains cohérents (friches de l'armée, friches ferroviaires...). Mais même avec tout le travail que l'on fait sur la reconversion, cela ne suffira pas et les friches ne sont pas toutes localisées au bon endroit. L'idée de l'étude est donc bien de sortir de la comptabilité vue depuis Paris.

- Enfin, la baisse de la démographie à venir ne réduit pas le besoin en logements. Ce sont les mécanismes humains et sociaux qui font tout, pas les mécanismes comptables. Les phénomènes de desserrement et de décohabitation font qu'on vit plus longtemps seul. Ce qui provoque un appel en terme de besoins. On ne pourra pas faire un jeu de bonneteau et rentrer dans une logique de vases communicants.

- Sur un besoin annuel entre 380 et 426000 logements par an en production, la part de la démographie ne pèse finalement que pour 52000. C'est très largement minoritaire. J'ajoute que cette étude, nous l'avons réalisée uniquement en tirant les perspectives de l'Insee, sans faire de pari sur des politiques publiques menées puisque, à l'horizon de 2030, elles n'auront que peu d'effet. »

**Paul Meyer, Unam**

## « Une sous-production qui affecte aussi le logement social » (F. Rieussec,

Unam)

• « Notre métier souffre de la crise comme les autres métiers, de l'ordre de -40 % à -50 % de production depuis 18 mois. Il faut noter une particularité : nos opérations ont toujours une part de logement social, donc si l'opération ne démarre pas parce que le logement libre ou l'investisseur n'atteint pas les ratios de commercialisation, on ne démarre rien. Nous sommes donc aussi en sous production de logement social, alors que les bailleurs sociaux ont les financements. C'est une situation très complexe. »

**François Rieussec, Unam**

**« Les opérations d'aménagement sont pour nous à la fois garantes de mixité sociale » (P. Meyer, Unam)**

• « Les opérations d'aménagement sont pour nous à la fois garantes de mixité sociale, puisqu'elles comptent forcément une part de logement social, et porteuses d'équilibre des territoires et de respect environnemental. On mise sur le fait de relocaliser les services, de créer des lieux de socialisation, d'éviter un certain nombre de transports en voiture individuelle. Mais c'est aussi une solution pour faire accepter des projets, dans une période où l'acte de bâtir, ou de rénover d'ailleurs, est de plus en plus contesté. Pouvoir avoir des formes urbaines diverses est essentiel. On n'a pas de mixité sociale si on n'a pas de mixité des formes urbaines.

• Et parfois, on n'a pas de projet du tout. La maison individuelle a été sortie du PTZ, ce qui pose problème car dans certaines opérations, cela signifie qu'il y n' aura plus que des immeubles. Or le maire n'accepte pas cela et décide qu'il n'y aura plus rien du tout. Il faut donc trouver un point d'équilibre dans l'acceptation des projets, et dans l'équilibre social qu'ils peuvent revêtir.

• Enfin, les opérations d'aménagement, en ne spécialisant pas dans les quartiers, sont aussi des outils pour agréger et connecter des solutions pour le développement durable et la transition : connecter du gaz vert, un méthaniseur, une éolienne à proximité, des panneaux photovoltaïques, des solutions de mobilité partagées... »

**Paul Meyer, Unam**



**François Rieussec**

• Président @ Union nationale des aménageurs (UNAM)

• Président @ ARP Foncier (Toulouse)

Consulter la fiche dans l'annuaire

## Parcours

### Depuis septembre 2018

#### Union nationale des aménageurs (UNAM)

Président

### Depuis 1996

#### ARP Foncier (Toulouse)

Président

### 2001 - 2018

#### Union des aménageurs / UNAM Midi-Pyrénées

Membre du bureau national

Chargement en cours

Fiche n° 34522, créée le 07/03/2019 à 17:01 - MàJ le 06/04/2021 à 14:46



## Union nationale des aménageurs (UNAM)

• **Organisation professionnelle dédiée exclusivement à l'aménagement.** Regroupe 300 entreprises, majoritairement privées, réparties au sein de 14 chambres régionales

- **Création** : 1980 (sous le nom de SNAL)
  - **Mission** : accompagner la profession à satisfaire une mission d'intérêt général pour participer de manière opérationnelle à l'aménagement du territoire, en concertation avec les élus et les pouvoirs publics
  - **Président** : François Rieussec (élu en 2018)
  - **Délégué général** : Paul Meyer
- Contact
- **Tél.** : 01 44 20 09 10

**Catégorie** : Fédération professionnelle

## Adresse du siège

80, rue de Miromesnil  
75008 Paris France

[Consulter la fiche dans l'annuaire](#)

Chargement en cours

Fiche n° 6529, créée le 09/02/2018 à 10:38 - MàJ le 15/09/2023 à 10:48