FRA

LE MONITEUR.FR LA QUOTIDIENNE

Edition: 20 septembre 2024 P.17-22

Famille du média : Médias

professionnels

Périodicité : Quotidienne

Audience : N.C.



Journaliste : -

Nombre de mots: 1354

L'Unam veut aménager... le ZAN



© PB

Paul Meyer, délégué général de l'Unam (à gauche), et Samuel Depraz, directeur du laboratoire Espi2R, le 18 septembre 2024 à Aix-en-Provence.

Alors que le pays vit depuis plus de deux mois dans un brouillard politique, les professionnels de l'Union nationale des aménageurs (Unam) effectuent actuellement un tour de France des régions pour braquer la focale des pouvoirs publics sur l'acuité de la crise du logement. Ce 18 septembre, la caravane faisait étape à Aix-en-Provence avec, dans ses bagages, une étude réalisée en partenariat avec l'Ecole supérieure des professions immobilières (Espi) visant à objectiver « la réalité des besoins en logement à l'horizon 2030 ». « Cette étude scientifique bat en brèche des contre-vérités véhiculées dans la haute administration », explique Paul Meyer, délégué général de l'Unam. Selon ces

p. 2/6

augures hébergées entre La Défense et Bercy, la crise du logement devrait se dissiper d'elle même, sous l'effet de la déprise démographique attendue après 2040. « On nous dit que construire du logement serait inutile, polluant, etc. qu'il suffirait de mobiliser les logements vacants et d'investir les friches pour satisfaire les besoins », grince le délégué de l'Unam. Autant d'arguments que l'étude de l'Espi démonte, chiffres à l'appui.

Le desserrement des ménages demande plus de logements

« Le besoin en logements était autrefois effectivement induit par la croissance démographique. Dorénavant, il résulte principalement de la réduction de la taille des ménages », décrypte Samuel Depraz, directeur du laboratoire Espi2R qui a piloté l'étude. « En 2019, un ménage comptait en moyenne 2,28 personnes. En 2030, il n'en aura plus que 2,08 », enchaîne Paul Meyer. Cette rétraction des foyers accroît le besoin de logements. L'Espi estime à 144 000 logements (soit 38 % des besoins totaux) le nombre de logements à produire chaque année pour répondre à cette demande. Et dans la région Provence-Alpes-Côte d'Azur, le desserrement des ménages représente un besoin de 11 601 logements par an (31 % du total). « Pour loger un nombre d'habitants donné, il faut plus de logements que par le passé », résume le délégué de l'Unam.

Avec un besoin estimé à 52 500 logements par an, la croissance démographique ne pèse plus que pour 14 % des besoins du pays, constate l'étude. En Paca, c'est légèrement plus : « le besoin induit est de 6 400 logements, soit 17 % du total », précise le chercheur de l'Espi.

p. 3/6

La vacance ne prend pas de vacance...

La vacance structurelle du logement (supérieure à un an) continue de gonfler : celle-ci représente 57 000 logements par an, soit 9,5 % des besoins du pays. En Paca, région au marché immobilier hypertendu, le ratio est moins important : à raison de 3 170 logements vacants chaque année, la part de la vacance représente 8,5 % des besoins.

Le poids du parc de résidences secondaires, particulièrement important dans une région touristique comme Paca, représente 18 % des besoins (6 650 logements/an), un niveau presque deux fois plus important que celui du pays (10 % avec 38 000 logements/an).

Construire pour répondre au mal logement

Autre paramètre souvent ignoré par les statistiques : le mal logement. « La Fondation Abbé-Pierre recense 902 000 personnes privées de logement personnel en France (chiffre de 2019), soit plus de 620 000 ménages, qu'il faut intégrer sur un pas de temps choisi si l'on veut résorber ce besoin en stock », analyse Samuel Depraz. Le besoin annuel de ce type d'hébergement est estimé à 67 400 logements dans le pays (5 770 en Paca). S'y ajoutent les personnes « hors ménages » vivant dans des résidences (de type Ehpas et résidences étudiantes). Dans l'Hexagone, le besoin de ce type de logements représente près de 10 000 unités par an (852 en Paca).

Cette offre spécifique représente près de 20,5 % des besoins de logement du pays (17,5 % en Paca).

p. 4/6

Un besoin de 379 000 logements par an

En agrégeant tous ces chiffres, l'Unam et l'Espi estiment le besoin annuel de logements du pays à 379 000 par an, « un chiffre qui correspond au scenario médian », précise le chercheur de l'Espi. En Paca, le besoin global tourne autour de 37 000 logements par an, un ratio qui correspond à 10 % du besoin de production national. Ces chiffres contrastent cruellement avec ceux de la production actuelle : « Fin juillet 2024, on recense 272 900 logements mis en chantier sur douze mois dans le pays, un chiffre en baisse de 20 % », soupire le délégué de l'Unam. Cette chute de la construction prive les collectivités de recettes fiscales. Premiers touchés, les départements par exemple ont vu fondre le montant du produit des droits de mutation à titre onéreux (DMTO) : « dans les Bouches-du-Rhône, les recettes fiscales du conseil départemental issues des ventes de logements sont passées de 612 millions en 2022 à 478 millions d'euros en 2023 », avance Paul Meyer.

Rétablir le PTZ

Plongés dans une crise aussi brutale que durable, les aménageurs sonnent l'alarme : « l'étude nous rappelle l'ampleur des besoins de logement. Ce diagnostic est partagé par tous sur les bancs de l'Assemblée nationale », souligne Paul Meyer. Et de pointer les mesures délétères comme la suppression du prêt à taux zéro (PTZ) « qui a frappé de plein fouet les classes populaires et les classes moyennes, les empêchant d'accéder à la propriété... contribuant par ricochet à gripper les parcours résidentiels ». Une erreur donc... qui a aggravé une dépression alimentée par les contextes

macro-économique et géopolitique. « Avec la fin du PTZ et la hausse des taux bancaires, c'est le double effet kiss cool... », lâche, dépité, le délégué de l'Unam.

Alors que l'identité du ministre du Logement n'est pas connue, les aménageurs demandent le rétablissement de ce prêt.

Simplifier les règles

Autre requête de la profession : la mise en place de mesures de simplification administrative comme le permis d'aménager multisites. « Le décret est prêt. Le prochain gouvernement n'aura qu'à le promulguer », argumente le représentant de l'Unam. Ce permis d'aménager et son extension multisites sont en effet de perçus par les aménageurs « comme des leviers pour créer des projets désirables, fédérer et travailler à des solutions d'intérêt général, pour composer avec le bâti existant et maîtriser l'artificialisation des sols en extension urbaine ». Ce type de permis n'est pour l'heure autorisé que dans les périmètres des opérations de revitalisation territoriale (ORT) et des projets partenariaux d'aménagement (PPA). L'Unam veut l'étendre à tout le territoire. « Un permis d'aménager multisites permet d'appréhender de manière globale le besoin de rénovation et de réaménagement des centres urbains et des centres-bourgs », affirme Paul Meyer. Ce type de sésame serait particulièrement adapté pour concevoir des opérations d'aménagement d'ensemble sur des terrains ne formant pas un seul tenant comme des friches, dents creuses et autres entrées de ville.

p. 6/6

Aménager le ZAN

Autre mesure clef en ligne de mire : le zéro artificialisation nette (ZAN). « Le ZAN se contente de raisonner au mètre carré. Il fixe des objectifs quantitatif sans outils de mesure. Il vaut mieux artificialiser un champ près d'une gare que d'empiler les permis de construire sans cohérence. L'aménagement est une réponse au mitage. Malheureusement, il vaut mieux signer en catimini dix permis de construire isolément que délivrer un permis d'aménager porteur d'une stratégie d'ensemble », tacle Paul Meyer. « La France a pourtant grandement besoin d'aménagement pour recoudre les fractures territoriales », ajoute le délégué de l'Unam.

Le logement enjeu d'intérêt général

Plaidant pour que le logement soit considéré comme un enjeu d'intérêt général majeur, à l'instar des grands projets industriels sanctuarisés hors du ZAN, l'Unam veut encourager les maires bâtisseurs : « le supplément de TVA induit par la construction pourrait être reversé aux communes qui favorise la production de logements », propose Paul Meyer.

Enfin, l'Unam attend que le Parlement reprenne rapidement l'examen du projet de loi relatif au développement de l'offre de logements abordables. « Ce texte qui était en discussion au Sénat avant les élections législatives vise notamment à rendre le ZAN plus efficient », indique Paul Meyer. OK pour le ZAN... à condition de l'aménager!