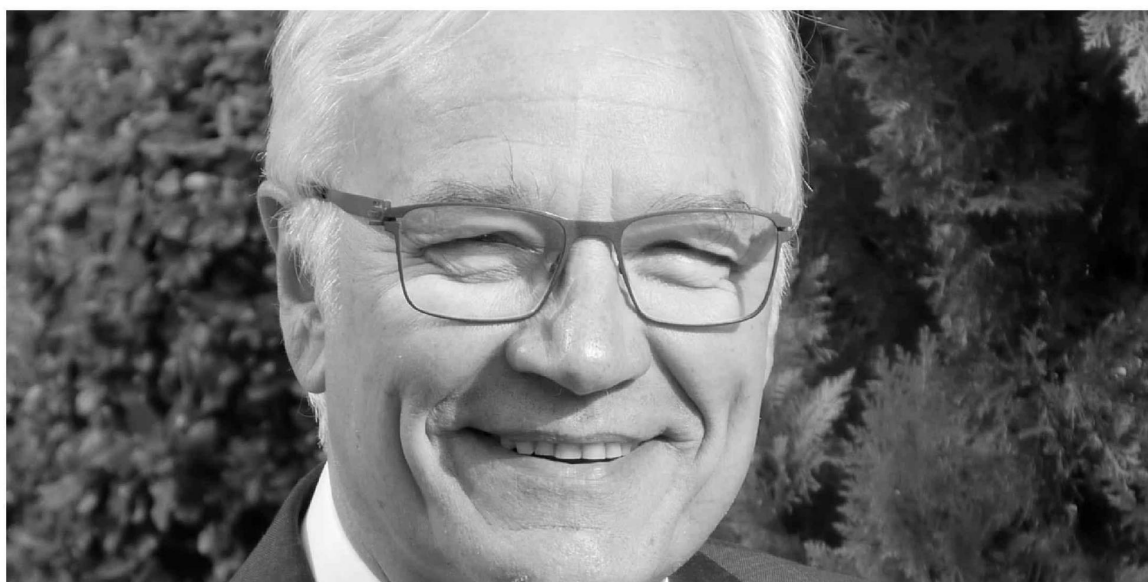


Edition : **28 septembre 2024 P.91-92**  
 Famille du média : **Médias spécialisés grand public**  
 Périodicité : **Quotidienne**  
 Audience : **N.C.**  
 Sujet du média : **Economie - Services**



Journaliste : **Nelly Barbé**  
 Nombre de mots : **764**

# Les aménageurs, en manque d'opérations, font le compte des besoins en logements



François Rieussec, le président de l'Union nationale des aménageurs (UNAM), est venu à Montpellier dans le cadre du Congrès HLM les 24, 25 et 26 septembre 2024.  
 (Crédits : DR)

Nelly Barbé

**P**our répondre à la pénurie de logements, il est urgent de relancer les opérations d'aménagement, réclament les professionnels du secteur. Zoom sur l'ex-Languedoc-Roussillon, en Occitanie, où les besoins sont estimés, selon une étude de l'Union nationale des aménageurs (UNAM), à 30.000 logements par an.

Alors que la crise du logement sévit, paralysant le marché de l'immobilier tant dans le neuf que dans l'ancien, tant dans le logement libre que le logement social, les aménageurs donnent eux aussi de la voix sur le sujet. Ils ont profité de la tenue du Congrès HLM à Montpellier cette semaine pour dénoncer un « *impensé urbain fait de dispersion et de mitage du territoire dans le diffus, loin de la logique de planification* » et un discours politique « *qui donne une image générale négative de l'acte de bâtir* ».

De la planification, il en faut, martèle François Rieussec, aménageur en région toulousaine et président de l'Union nationale des aménageurs (UNAM), rappelant qu'une opération d'aménagement à l'échelle d'un quartier peut prendre trois, cinq voire dix ans à se réaliser.

« *On ne peut pas entendre qu'il n'y aurait plus besoin de construire*, défend Paul Meyer, délégué général de l'UNAM. *Toutes les voies sont nécessaires : du neuf, de la rénovation, de la remobilisation des logements vacants quand ils sont bien positionnés et qu'ils ont le format adéquat, de la rénovation des friches et du recyclage urbain, mais aussi relancer la construction via des opération d'aménagement.* »

Le président de l'UNAM insiste sur les besoins en logements, s'appuyant sur les résultats d'une étude menée avec l'Ecole supérieure des professions de l'immobilier (EPSI) sur la spatialisation des besoins en logement d'ici à 2030.

## RÉGIONS

### Les aménageurs, en manque d'opérations, font le compte des besoins en logements

#### Croissance démographique et desserrement des ménages

En France, les besoins annuels besoins s'établiraient autour de 400.000 logements par an, « *deux fois plus que ce que laisse entendre la haute administration* », estime le délégué général de l'UNAM. Ils seraient de près de 30.000 logements par an pour la région Languedoc-Roussillon et de 7.000 pour la seule métropole de Montpellier.

En Languedoc-Roussillon, l'effet démographique est le facteur le plus important de la croissance de ces besoins, pesant pour près de 10.000 logements. La réduction de la taille des ménages (familles monoparentales, familles moins nombreuses, personnes âgées vivant seules) est l'autre principal facteur et engendre un besoin de près de 8.000 logements supplémentaires sur cette partie de l'Occitanie.

L'étude relève par ailleurs que le phénomène des logements vacants susceptibles d'être des logements disponibles est, quant à lui, faible dans la métropole de Montpellier (1%) et sur la région Languedoc-Roussillon dans son ensemble (7%). Géographiquement, effet démographique oblige, ces besoins se concentrent autour de Montpellier et Perpignan, ainsi que sur la plaine languedocienne.

L'étude révèle également « *un desserrement des ménages fort au sein des espaces ruraux, montagneux et des littoraux du fait du vieillissement de la population, comme c'est le cas en partie*

*au cœur de Montpellier et de Nîmes, du fait de la décohabitation étudiante nécessitant plus de logements* ». Les familles avec enfants se concentrent dans les couronnes périurbaines.

#### « Cet équilibre qu'on a perdu »

Le délégué général invite à se méfier des apparences : « *Les besoins en logement, critère par critère, ne se recoupent pas. On le voit, par exemple, avec les résidences secondaires dont la répartition ne recoupe pas les zones où il y a le plus de besoins en logement, sauf sur la frange littorale où habitants à l'année mais aussi saisonniers sont aussi en recherche de logements* ».

Pour les aménageurs, cette relance de la construction via des opérations d'aménagement doit passer notamment par le retour du prêt à taux zéro (PTZ) pour tous « *qui aura un effet de levier démultiplicateur permettant de soutenir la production de logements* ».

« *Lorsqu'il y a une opération d'aménagement et que l'on permet l'accession via le PTZ, cela permet de financer et d'équilibrer une opération qui proposera une offre mixte avec du logement collectif et individuel, du logement privé et social. C'est cet équilibre qu'on a perdu aujourd'hui et qui nous met en difficulté* », insiste le délégué général.

Parmi les griefs exposés, la complexification de la réglementation et l'accumulation de règles administratives « *qui découragent parfois des élus à se lancer* ». ■