

www.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 137

[Visualiser l'article](#)

Des maires de plus en plus réticents à bâtir

Le gouvernement veut pousser à la construction de logements. Mais il envoie des signaux contradictoires.



Construction de logements sociaux dans le 16^e arrondissement de Paris. Selon François Rieussec, président de l'Unam, «25% des permis de construire subissent des recours de la part des riverains». Bruno Levesque/ IP3 PRESS/MAXPPP

«Si les maires ne veulent pas donner de permis, l'État le fera à leur place.» Emmanuelle Wargon, la ministre déléguée chargée du Logement, a eu des mots très forts sur Radio Classique, le 26 mars. Si stricto sensu ses propos se rapportaient au logement social, le seul domaine où l'État a réellement des moyens de pression, la ministre a bel et bien la volonté de pousser les maires à construire davantage. «Au-delà du trou d'air conjoncturel, nous sommes face à un vrai problème culturel: on n'a plus très envie de construire, d'accueillir de nouveaux habitants», a déploré Emmanuelle Wargon, quatre jours plus tard.

Les sagas et les stratégies de l'éco. La vie et les coulisses des entreprises, du monde des affaires et de celles et ceux qui l'animent, par Bertille Bayart.

Les chiffres de la construction sont, il est vrai, mauvais. Sur l'ensemble de l'année 2020, les mises en chantier ont chuté de 6,9%, et les permis de construire de 14,7%. Le recul très marqué de nouvelles autorisations signifie que le ralentissement de l'activité va s'accélérer. Et le début 2021 n'est en rien rassurant. De décembre à février, la chute des permis de construire a atteint 12,4%! La crise liée à la pandémie de Covid-19 constitue un

www.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 137

[Visualiser l'article](#)

facteur aggravant ; mais les professionnels de l'immobilier alertent depuis quelques années sur un mouvement structurel.

Ce qu'admet Emmanuelle Wargon, avec dans sa ligne de mire les maires, de plus en plus réticents à construire. Les professionnels de la construction pointent, eux, un phénomène plus large. Nuisances lors des chantiers, refus de voir son voisinage changer et se peupler, bien des Français sont hostiles à la sortie de terre de nouveaux logements. *«Il y a un problème sociétal»,* explique Alexandra François-Cuxac, la présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers (FPI). *«Un certain nombre de personnes, en utilisant la caisse de résonance des réseaux sociaux, se déchaînent contre toute construction nouvelle. Les maires bâtisseurs - car il y en a encore heureusement - se font régulièrement attaquer.»* Et cela a des répercussions sur le plan juridique. *«Aujourd'hui, 25 % des permis de construire subissent des recours de la part des riverains»*, constate, désabusé, François Rieussec, le président de l'Union nationale des aménageurs (Unam). Désormais, bâtir constitue souvent un handicap électoral pour un maire.

Se conformer au plan local d'urbanisme

Des maires qui ont également perdu une large part de l'intérêt financier à bâtir, notamment avec la suppression progressive de la taxe d'habitation. En 2023, ne restera que la taxe foncière, due par les seuls propriétaires. *«Il faut relativiser les conséquences de la disparition de la taxe d'habitation, qui a été largement compensée pour les communes»*, nuance Nicolas Portier, délégué général de l'AdCF, l'association qui regroupe les intercommunalités françaises. Néanmoins, l'horizon n'est pas serein. *«La compensation est là, mais c'est une dotation de la part de l'État, qui pourrait la supprimer s'il le souhaite»*, regrette Flavien Neuvy, maire de Cébazat, une commune de 9 000 habitants située dans la métropole de Clermont-Ferrand. L'élu pointe également l'exonération de taxe foncière pendant 15 ans dont bénéficient les logements sociaux, ce qui constitue un autre manque à gagner pour les municipalités.

En outre, la création de nouveaux logements implique de mettre en place des infrastructures, notamment des routes ou des écoles, pour accueillir les nouveaux habitants. Bâtir devient donc une charge financière pour une commune.

L'État dispose de moyens pour faire pression sur la construction de logements sociaux, notamment avec des pénalités frappant les communes en cas d'insuffisance de HLM et des transferts de compétences. Pour les autres logements, l'affaire est plus compliquée. *«Ce n'est pas l'État qui signe les permis de construire, sauf à de rares exceptions. Nous ne pouvons pas décider à la place des élus, il faut une volonté politique de leur part»*, a reconnu Emmanuel Wargon. Néanmoins, le rôle de l'État s'est accru dans la construction au fil des années. Les maires doivent se conformer au plan local d'urbanisme (PLU), sur lequel de plus en plus d'acteurs publics donnent leur avis. Surtout, ce PLU est validé par le préfet. Donc par les services de l'État.

Et la volonté de l'État est très claire: ralentir au maximum l'étalement urbain. *«La loi sur la préservation de la biodiversité de 2016 a conduit à un déclassement de 25 à 30 % de ce qui était considéré comme des zones à urbaniser»*, reconnaît Nicolas Portier. Concrètement, à Cébazat, *«pour faire accepter notre nouveau PLU, nous avons été contraints de passer de 60 hectares à 10 hectares seulement les zones à urbaniser»*, explique Flavien Neuvy. Et le mouvement va s'amplifier, l'ambition contenue dans le projet de loi climat-résilience étant de diviser l'artificialisation annuelle par deux d'ici 10 ans.

Construire moins dense

L'État est cependant conscient qu'il faut continuer à construire. S'il n'est pas possible de s'étendre horizontalement, la seule solution est de bâtir verticalement, en densifiant les villes. Dit autrement, en construisant des immeubles, voire des tours. Et c'est là que le bât blesse avec les maires. Car *«les Français ne*

www.lefigaro.fr
Pays : France
Dynamisme : 137

[Visualiser l'article](#)

veulent pas de densité, admet François Rieussec, le président de l'Unam. *Malgré cela, les préfets poussent à des densités de logements à l'hectare très importantes, supérieures à celles de métropoles comme Nantes ou Bordeaux.* L'élu Flavien Neuvy n'hésite donc pas à dénoncer les «*injonctions contradictoires de l'État*» .

Pour faire valider leur PLU, les maires acceptent ces demandes des préfets. Mais ils ne signent pas les permis de construire qui correspondent à ces densités. «*Les PLU ne sont jamais respectés*», regrette Alexandra François-Cuxac. Les maires font construire moins dense, c'est-à-dire très souvent moins haut.

À court terme, la situation pourrait encore s'aggraver dans le sillage des résultats des dernières élections municipales. Plusieurs maires écologistes, souvent idéologiquement totalement opposés à la construction neuve, ont été élus dans plusieurs métropoles régionales. «*J'ai entamé une série de rencontres avec les présidents de métropoles: certains souhaitent relancer des projets de construction, d'autres ne le souhaitent pas, comme les élus de Bordeaux, Grenoble ou Marseille*» , a reconnu Emmanuelle Wargon. Qui estime que la réticence plus générale des maires à construire est «*aspect culturel qu'il faut travailler*». Le chantier s'annonce long...