



Production de logements : la responsabilité des maires

Par Marc Gedoux, Président de Pierre Etoile

La France n'en finit pas de réaliser qu'elle est décentralisée. La future réforme territoriale sera un ferment de plus de la prise de conscience que tout ne se passe pas à Paris. Cette dialectique entre la décision centrale et le poids du local pèse depuis longtemps sur la politique du logement, et hypothèque lourdement l'activité, pour au moins deux raisons.

D'abord, l'Etat a tendance à oublier que les maires détiennent l'arme fatale : le pouvoir de délivrer ou pas les permis de construire. Vient s'ajouter à cela le pouvoir en amont de planifier l'urbanisme de leur commune. Quand un gouvernement le réalise, il ne peut guère que contraindre et sanctionner par la loi, et on sait que la force est moins efficace que la conviction. Quota de logements sociaux, mobilisation foncière, densification, révision cadastrale, objectifs de production décidés en haut, l'Etat oblige... et n'obtient pas. Qu'est un avantage fiscal voté dans la loi de finances s'il est amputé par l'augmentation des taxes locales ? A quoi sert de supprimer les coefficients d'occupation des sols si les élus n'en font aucun usage, par peur d'élever leurs immeubles ?

Il faut avoir le double réalisme de reconnaître le pouvoir des maires, et d'identifier les freins qu'il pose sur l'élan de construction.

Au premier rang de ces problèmes, le malthusianisme. L'histoire avait habitué les promoteurs à un gel des permis de construire pendant les périodes pré-électorales, et à un dégel après élections. Cette fois, le scrutin municipal, défavorable à la majorité, a renouvelé une grande partie des maires, prolongeant le blocage après les élections - le temps que les nouvelles équipes s'installent - et désavouant les intentions urbanistiques des prédécesseurs.

Les situations sont aussi diverses que les communes, et tournent parfois à la caricature... Avant le deuxième tour des élections, on a vu des maires persuadés d'être battus augmenter fortement le salaire de certains de leurs collaborateurs, au point que les successeurs n'aient d'autre choix que de licencier les agents concernés. Le mouvement a eu pour effet de bloquer l'instruction des projets. On a aussi vu en quelques mois, juste après les élections, des centaines de plans locaux d'urbanisme (PLU) mis en révision. Au-delà, on a vu des politiques fiscales municipales varier du tout au tout, pour prendre en compte les rapports modifiés avec l'Etat : une baisse drastique des dotations de fonctionnement et d'investissement, ou même une taxe d'aménagement dont la part communale augmente de de 5% à 20% sur certains terrains identifiés comme constructibles en logements.

Et puis il y a le patrimoine foncier des communes et l'usage qu'elles en font. Les cessions sont faites pour apporter des ressources compensatrices. Le plus offrant est le plus souvent préféré, alors que l'examen des projets devrait primer. On est loin d'une conception intelligente, du "beauty concept" global - prisé des anglo-saxons -, dans lequel est recherché le meilleur équilibre entre qualité architectural, exploitation de l'espace et prix de vente accessibles. Trop de communes appliquent la loi de mobilisation foncière en dépit du bon sens, provoquant des surenchères imbéciles et suicidaires sur les terrains, et conduisent à des projets qui ne sortent pas de terre.

Du coup, les promoteurs étant incapables de proposer des prix adaptés aux jeunes ménages primo-accédants et même aux accédants, vendent à des investisseurs attirés par la défiscalisation. Ces derniers seront conduits, dans leur calcul de rentabilité, à fixer le loyer à un niveau plus élevé, excluant une partie significative des candidats locataires.

Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock - 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>



Une illustration ? Dans les Hauts-de-Seine, après une consultation auprès de promoteurs, une ville signe une promesse de vente sur un terrain lui appartenant avec un opérateur bien connu, qui ne peut que s'incliner devant ses exigences financières. Le foncier est payé au prix fort, et l'équilibre du bilan financier conduit à des prix de vente trop élevés, incompatibles avec la solvabilité des familles désireuses de s'établir sur le territoire. La commercialisation échoue et l'opérateur jette l'éponge au bout d'une année. La ville désigne, cette fois-ci de gré à gré pour aller vite, un deuxième promoteur qui reprend le projet du premier. Les mêmes causes produisent les mêmes effets : ce dernier se désiste lui aussi un an plus tard. L'équation de départ, conditionnée par un prix du terrain trop cher, est viciée à la base. La municipalité a perdu deux ans, et ce n'est pas fini. Le choix des promoteurs aurait dû se faire sur la qualité architecturale du projet et le prix de vente le plus bas. Le prix du terrain aurait dû être fixé par la mairie dès le départ, pour qu'il ne soit pas un critère de choix du concours. A la décharge de ces maires, l'opinion a tôt fait de suspecter les élus qui choisissent un promoteur qui ne serait pas le plus offrant sur un terrain municipal et d'imaginer l'opacité là où il y a justement une politique du logement et d'aménagement du territoire... Ils devraient garder à l'esprit que les constructions seront présentes pour des générations et pas pour la durée d'un mandat électoral.

Enfin, les maires - par inconscience ou par méconnaissance des conséquences - commettent quelquefois des erreurs étonnantes. Pourquoi certains continuent-ils à faire la part belle au béton, au mépris des matériaux nobles auxquels les promoteurs savent recourir ? Pourquoi certains font-ils de la loi SRU (solidarité et renouvellement urbain), revue par l'ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové), une lecture maximaliste, en dépassant les quotas de logements sociaux imposés ? Ces textes ont visé la mixité et voilà qu'ils font dans leur ville de futurs quartiers de ghettos sociaux, comme il existe des communes gentrifiées. On va de Carybde en Scylla.

Au demeurant, on pourrait attendre plus de raison de la part des établissements publics fonciers ou des aménageurs, et là encore, on est déçu. Les prix de cession sont déterminés selon des calculs financiers à courte vue, plutôt que par le souci de construire des logements de qualité pour tous.

Il est urgent que les maires soient regardés comme les acteurs essentiels de la politique du logement qu'ils sont. Les conséquences de cette considération seront multiples : le discours public les mettra devant leurs responsabilités, jusqu'à modifier la grille de lecture de leur action. Il n'est que temps que les maires qui bâtissent ne soient pas condamnés à être battus, et qu'on fasse mentir l'adage. Par ailleurs, les organisations professionnelles doivent, sans négliger le dialogue avec l'Etat, privilégier l'échange avec les maires. Enfin, les élus locaux auront davantage à cœur de devenir compétents et de porter une vision au-delà de la seule durée de leur mandat. L'abondement de l'offre de logements en sortira gagnante.

Pierre Etoile en bref...

Dirigée par Marc Gedoux, Pierre Etoile est une société de promotion et de construction immobilière qui livre environ 350 appartements par an. 650 logements ou équivalents répartis sur 7 programmes sont actuellement en cours de construction. En croissance active, la société a réalisé un chiffre d'affaires de ventes de 75 M€ lors de son dernier exercice.

Pierre Etoile contribue activement au développement durable à travers la construction de ses résidences. En répondant à des critères stricts et précis en matière de construction environnementale, d'économies d'énergie, de confort, de santé et de sensibilisation aux gestes verts, Pierre Etoile tend vers une conception citoyenne du métier de promoteur-constructeur.

La société est d'ailleurs certifiée NF Logement HQE®.

Retrouver en ligne

- [Le communiqué de presse complet](#)
- [Les images HD](#)
- [Toutes les informations sur Pierre Etoile](#)



Contact Presse

Galivel & Associés - Carol Galivel / Pascale Pradère - 01 41 05 02 02

21-23, rue Klock – 92110 Clichy - Fax : 01 41 05 02 03 - galivel@galivel.com - <http://www.galivel.com>