

Description Annexe

Construire oui mais nimby (not in my backyard).

Un déficit de logements importants et durables en France, par rapport à l'objectif politique et économique de 500k€ logement/an est confirmé depuis le début du XXIème siècle,

et ce sur tous les segments du marché (social, intermédiaire et libre). Cette situation perdure malgré des engagements forts d'aide à la pierre en faveur de la construction neuve

sur le long terme depuis 1996.

La réalité politique locale révèle un refus des populations d'augmenter l'offre de logements dans leur ville. La hausse du nombre d'habitants dans une commune n'est plus

perçu comme une attractivité territoriale par de habitants. L'adage « maires-bâisseurs, maires battus » reste plus que jamais d'actualité.

En 1982, la compétence en matière d'urbanisme a été transféré au maire par les lois Defferre. Depuis lors, constatant ce blocage la voie choisie est d'imposer une régulation au

niveau supra-communal, sans impliquer le niveau national. Des évolutions pour retransférer des prérogatives à un échelon territorial supérieur sont plus faciles quand ils existent

un alignement politique entre la présidence, les deux chambres parlementaires, la plupart des régions et la plupart des grandes métropoles (ce qui n'a plus été le cas depuis

2012).

Les restrictions urbanistiques à la constructions en hauteur, puis à l'étalement urbain (l'objectif Zéro Artificialisation Nette), et enfin les obligations de végétalisation de l'espace

urbain, rendent d'autant plus difficiles toute relance constructive.

L'inflation normative offre des possibilités nouvelles aux habitants comme aux municipalités à limiter l'acte de construire. Par ailleurs, l'incitation fiscale des constructions neuves pour les maires est moindre dès lors que la taxe d'habitation a été supprimée, et que la production neuve est exonérée de taxe foncière temporairement (cas classique) ou durablement

(logement social).

Des illustrations concrètes peuvent se trouver sur des solutions d'assèchement fonciers (Kel Foncier), ou de projet de surélévation (Upfactor)

- Les construction neuves de logements (de l'ordre de 350k à 400k selon les sources) est inférieur au besoin en raison notamment de la baisse d'occupation moyenne des ménages (diminution de 1/3 depuis 1960 pour atteindre 2.2 personnes/ménages)
Décrochage progressif de la production de logement individuel au profit des logements collectifs.
- Numérisation progressive des PLU depuis 2015, impliquant une fiabilisation des remontées municipales, par l'établissement d'un standard numérique PLU SNIG
- L'objectif durable de 500k logements par an n'est pas atteint (<400k logements au XXIème siècle)