

La sobriété foncière passe par les intercommunalités

Écologie / Logement et politique de la ville

Par [Pierre Obrecht](#)

Publié le 12 avril 2023

Habitant de la métropole de Lyon, président de l'association "De la démocratie en métropole de Lyon"

Dans leur article publié le 26 janvier 2023 et intitulé "Sobriété immobilière et solidaire, un défi à relever", Jean-Christophe Visier et Albane Gaspard évoquent la "nécessaire évolution de nos organisations collectives et de nos politiques publiques mises en place à une époque où les préoccupations environnementales pesaient peu". Le rôle des maires, détenteurs de la possibilité de délivrer les permis de construire, reste encore à interroger.

Selon Jean-Christophe Visier et Albane Gaspard, les règles d'urbanisme, en figeant dans les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) le type d'activités possible dans une zone donnée, limiteraient fortement les possibilités de transformations d'usage des bâtiments. Cette explication

semble pourtant insuffisante pour expliquer les résistances à la sobriété immobilière.

Outre le fait qu'il est toujours possible de modifier dans des délais raisonnables un PLU qui ne semble pas adapté, il faut aussi noter que la plupart des plans locaux d'urbanisme adoptés ces dernières années ont intégré la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et promeuvent désormais la construction de la ville sur la ville par une densification raisonnée, la sobriété foncière étant la première étape à la sobriété immobilière.

En effet, le problème ne réside pas tant dans la nature de l'outil de planification urbaine que dans l'articulation des acteurs qui le mettent en œuvre.

Car, qu'il s'agisse d'autoriser ou de refuser une construction ou le changement de destination d'un bâtiment, au bout du processus, il y a le fameux permis de construire.

Ce sésame à toute nouvelle construction, à tout changement de destination, ne peut en effet être délivré, aux termes de l'article L422-1 du code de l'urbanisme, que par le maire de la commune concernée.

Notre pays compte 35 000 maires, 35 000 autorités compétentes qui peuvent soit faciliter, soit au contraire entraver un projet, quand bien même celui-ci est en tout point conforme avec les règles d'urbanisme. Et chaque maire candidat à sa réélection connaît la règle à maintes fois vérifiée : "maire bâtisseur, maire battu". Qu'il s'agisse de projets de promotion privé ou de logement social, un maire hésitera toujours à délivrer une autorisation de construction ou de changement de destination qui risquerait de cristalliser une opposition de la part de ses riverains-électeurs. Les professionnels de l'immobilier ont d'ailleurs bien intégré qu'il est inutile de présenter de nouvelles demandes de permis de construire à moins de deux ans des élections municipales ! Dans l'agglomération lyonnaise, le maire d'une commune cossue se

vantait récemment d'avoir refusé la moitié des demandes de permis de construire qui lui avaient été soumises.

Il est difficile de mesurer l'importance de ce phénomène mais il est indéniable qu'il participe à la difficulté de produire rapidement les logements qui manquent dans les grandes agglomérations, agglomérations dont les élus se désespèrent en même temps de pouvoir loger leur population !

Pour sortir de cette schizophrénie institutionnelle, le législateur pourrait réfléchir aux effets bénéfiques que représenterait le transfert du pouvoir de délivrer un permis de construire des maires aux présidents des métropoles et des grandes intercommunalités.

Après tout, il ne serait pas illogique de confier à la même collectivité le soin de définir les règles d'urbanisme et de décider si les projets proposés y répondent bien. Par ailleurs, la mise à distance de l'administré de son élu présenterait le mérite de protéger ce dernier des "aimables pressions" de ses futurs électeurs. En matière d'intérêt général, la proximité n'est pas toujours bonne conseillère.

Cette proposition a été présentée à la commission sur la relance durable de la construction de logements présidée par François Rebsamen... en vain.

Même en proposant que le pouvoir de délivrer les permis de construire soit transféré de façon expérimentale sur le seul territoire de la métropole de Lyon, désormais collectivité locale de plein exercice dont les conseillers sont élus directement par les habitants, l'actuel maire de Dijon ne pouvait juste pas concevoir une telle hypothèse.

Pourtant, il ne sera pas possible de réduire l'impact environnemental de l'immobilier tout en répondant aux besoins de logements en conservant une organisation politico administrative en matière de développement urbain qui date du

début des années 1980. Mais les parlementaires, et en particulier les Sénateurs, seront-ils prêts à s'aliéner les maires qui sont leurs premiers électeurs et pour qui la délivrance des permis de construire constitue souvent le dernier signe d'un pouvoir rogné par l'intercommunalité ? Rien n'est malheureusement moins sûr.