

SAINT-ÉTIENNE

L'habitat pavillonnaire, entre bénéfices individuels et coûts collectifs

[Par **Frédéric Bossard**, directeur, epures]

L'exode urbain est en marche ! Depuis la crise du Covid-19, les articles, analyses et commentaires sur l'exode urbain, la fuite des métropoles, le renouveau des villes moyennes et la néo-ruralité abondent.

P
 as un jour sans son article, chiffres à l'appui. Il est incontestable que le marché résidentiel est en plein développement et ce depuis quelques décennies maintenant, porté par des logiques convergentes. D'abord une politique constante de l'Etat d'aides à la pierre puis à l'accession à la propriété, y compris dans une période encore très récente (PTZ notamment). Ensuite, une logique politique locale d'offres de foncier visant à capter de nouveaux ménages fiscaux, permettant le maintien voire le développement des communes (qui portent la compétence urbanisme depuis les lois de décentralisation). Cette offre politique répond à une logique sociale d'aspiration forte des ménages pour le pavillonnaire (celui-ci représente 75 % des propriétaires et 91 % des envies des locataires). Il est vrai que le pavillonnaire offre bien des attraits¹. Il possède quasiment toujours un extérieur, une surface supérieure et une modularité plus évidente que le collectif. A cela s'ajoute quelques avantages supplémentaires comme la maîtrise des charges, en raison de l'absence de copropriété, et même une « mise à distance » et un entre-soi territorial. Enfin, la fiscalité peut être doublement avantageuse puisque les assiettes locales sont fréquemment moins élevées que dans les grandes agglomérations et que la mobilité liée à l'emploi peut être fiscalement prise en compte. D'ailleurs, au discours sur le « périurbain subi » se substitue aujourd'hui des analyses sur le « périurbain choisi »².

Si beaucoup évoquent aujourd'hui dans les médias cette « tentation de la maison à la campagne » post Covid-19, très rousseauiste au fond, ils oublient très souvent pour autant le caractère très individualiste de cette tentation qui maximise les bénéfices individuels mais également les coûts collectifs. C'est à



© Epures

dire l'exact inverse de la vie urbaine ! En effet, il y a un coût individuel à la densité urbaine (nuisances, temps de transport, pollution, coûts du foncier, charges de copropriété...), mais un bénéfice collectif incontestable (économies de consommation de foncier, économies d'agglomération, accessibilité améliorée aux personnes, aux emplois, aux activités et aux équipements...). Cela a d'ailleurs contribué à fonder l'orientation nationale de limiter la consommation foncière. A l'inverse, s'il y a des bénéfices individuels à la « campagne » (espace supplémentaire, coût immobilier, gestion des charges, entre soi, moins de nuisances...), il y a également des coûts collectifs : services publics plus coûteux par habitant, réseaux (eau électricité...), adaptation du réseau routier. Autant de services et d'équipements plus difficiles et coûteux à maintenir, de dépenses énergétiques par habitant plus élevées, de performances moins bonnes des transports collectifs à assurer... Qui doit payer ces bénéfices individuels ? La collectivité ? L'impôt donc ?

Mais les impôts sont payés soit par le contribuable, soit par l'usager selon des logiques qui ne tiennent plus compte de cette diffusion générale de l'habitat et des pratiques sociales dans les territoires, eux-mêmes affranchis depuis longtemps des simples limites institutionnelles. Cette inadéquation génère des disparités et des tensions très fortes, à la fois dans la population et dans les collectivités gestionnaires des charges de centralité. Les pactes financiers qui apparaissent localement esquissent des réponses mais en se trompant d'échelle car la seule qui vaille aujourd'hui, au regard de ces remarques, est bien celle du bassin d'habitat.

Le législateur, l'élu local et l'urbaniste doivent aujourd'hui comprendre que le territoire se construit évidemment via les grandes thématiques si chères à la planification mais dont la fiscalité participe pleinement ; notamment s'ils souhaitent défendre une certaine idée française de l'intérêt général. ■

(1) Voir entre autres, les travaux d'Y. Chalas.

(2) On se référera ici aux théories politiques du public choice ainsi qu'aux écrits d'E Charnes notamment.