

## RÉCHAUFFEMENT

**Assez de maisons individuelles !**

Par Hippolyte d'Albis, chercheur à l'École d'économie de Toulouse (TSE) - publié le 25/11/2010

Lors du Grenelle de l'environnement, la construction et l'urbanisme ont tenu la vedette. Logique : ce secteur est responsable de près du quart des émissions de gaz à effet de serre et de presque la moitié de la consommation d'énergie du pays. Les mesures décidées voilà trois ans (réglementation thermique 2012, écoprêts...) auraient donné de bons résultats, si l'on en croit le rapport du cabinet Ernst & Young remis à Jean-Louis Borloo le 2 novembre.

Une conclusion optimiste ! Il y a plus de 32 millions de logements anciens en France. 250 000 seulement ont été rénovés l'an dernier grâce aux nouvelles mesures. Au rythme actuel, la mise aux normes du parc prendrait... cent trente ans. Concernant l'urbanisme, le dossier n'avance guère plus vite. On sait que les maisons individuelles provoquent des coûts de transport, d'aménagement et de chauffage beaucoup plus élevés que les immeubles en zone urbaine. Or, depuis un an, elles ont représenté 60 % des constructions nouvelles, comme au début des années 2000.

Le Grenelle de l'environnement a bien tenté de lutter contre le phénomène d'étalement urbain en incitant les collectivités à se regrouper pour adopter des schémas de cohérence territoriale. Mais les maires sont partout sous pression. Dans les communes rurales, les propriétaires de terrains leur réclament des permis de construire à tout-va pour valoriser leurs biens. Dans les communes urbanisées, au contraire, les propriétaires en place luttent contre les nouvelles constructions, qui risqueraient d'augmenter l'offre, et donc de faire baisser le prix de l'immobilier. Ils demandent en revanche des infrastructures publiques, qui apportent une plus-value à leurs biens.

**L'Etat doit encadrer l'action des maires en imposant des densités minimales dans les zones destinées à l'urbanisation.**

Pour aider les élus à résister, la seule solution serait que l'Etat puisse intervenir afin d'encadrer l'action des maires en imposant des densités minimales dans les zones destinées à l'urbanisation. L'avantage serait double : une diminution de l'étalement des zones périurbaines, de l'énergie et de la pollution, et, par ailleurs, un meilleur accès au logement dans les villes. Qui aura le courage d'ouvrir ce front ?