

CONSTRUIRE EN CONTEXTE MÉTROPOLITAIN, LE RÔLE DES MAIRES

Rencontres du CRIES Ile-de-France

29 JUIN 2026



POURQUOI UNE ÉTUDE SUR LE RÔLE DES MAIRES ?

Construire en IDF : le défi de la complexité territoriale francilienne

- Une multiplicité territoriale complexe et une construction intercommunale récente
- De fortes interdépendances/ concurrences entre territoires hyper connectés (et de plus en plus, GPE...)
- Un enchevêtrement extrême de compétences en matière de logements, mais encore un rôle pivot des maires
- Une articulation complexe entre objectif d'équilibre régional / versus besoins locaux (SRHH...)
- Des freins multiples, souvent mis en avant (Fonciers, coûts, temps de l'opérationnel, imbrication des décisions...)



=> Une acceptabilité réduite de la construction ?

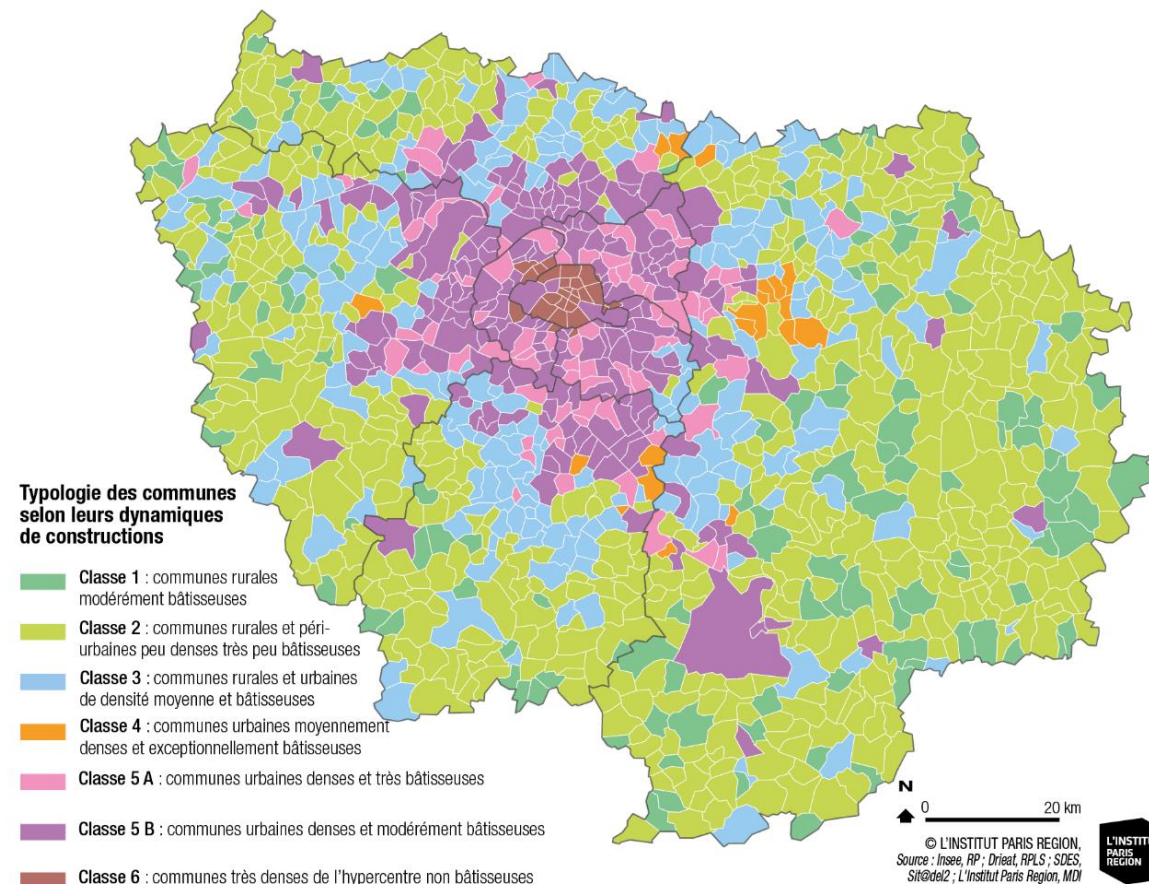
=> La crainte d'un coût politique élevé ?

COMPRENDRE LE RÔLE DES MAIRES DANS L'ÉCOSYSTÈME LOCAL DE LA CONSTRUCTION

Typologie des communes franciliennes selon leurs dynamiques de construction au cours des deux derniers mandats municipaux

Une étude en 3 phases :

1. Une typologie statistique pour identifier les communes bâisseuses
2. Une analyse de leurs résultats électoraux
3. Une enquête qualitative auprès de 7 terrains : observer la place des maires dans les systèmes locaux de production de logements



POURQUOI CONSTRUIRE ?

FACTEURS DÉCLENCHEURS ET INTENTIONS DES MAIRES

Des moments clés, des opportunités et des facteurs récurrents de relance de la construction

- L'alternance, un moment clé en matière de cycle de construction
- La mobilisation de grandes emprises et de friches = une mise à l'agenda des enjeux de développement urbain, plus ou moins initiée/subie
- Grand projet urbain ou infrastructure nouvelle : un argument « légitime » pour construire
- Face aux mécanismes de marché, un enjeu de maîtrise du tempo des évolutions urbaines

Construire, une intention de transformation matérielle et identitaire de la ville :

- Changer ou préserver la structure sociale de la ville
- Bâtir et réparer la ville, réaliser une vision urbaine
- Transformer l'identité de la ville, son image et sa « marque »

(Être un laboratoire écologique, s'inscrire dans l'imaginaire Haussmannien, maintenir une identité populaire...)

Satisfaire aux obligations légales, « faire sa part » dans un marché régional de pénurie

DES ATTENDUS ET DES CRITÈRES DE PILOTAGE RÉCURRENTS DE LA CONSTRUCTION

- Poids du logement privé versus poids du logement social : situer le logement social dans les parcours résidentiels
- Poids des propriétaires occupants /investisseurs, quels équilibres ?
- Prix de sortie (encadrés ou libres): les limites du marché
- Taille des logements : sortir de l'idéal récurrent de la famille de 4 ?
- Qualité architecturale et esthétique de l'habitat, une ambition affirmée, un impératif
- Enjeux environnementaux et qualité écologique de la construction : du minimum réglementaire à la recherche d'innovation une préoccupation croissante
- Une vision élargie au cadre de vie (notamment enjeux de mobilité, circulations et accessibilité, attractivité, végétalisation...)

ACCOMPAGNER OU RÉGULER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

- L'intercommunalité, une ressource très variable
- Un opérateur de l'aménagement souvent au cœur de l'écosystème de la construction : contrôler les grands projets
- Des outils juridiques de régulation aux mains des maires
- Les relations avec les promoteurs : entre mise à distance, coopération et rapports de force

MAIRE BÂTISSEUR = MAIRE BATTU, UN LIEN NON VÉRIFIÉ



MAIRE BÂTISSEUR, MAIRE BATTU: UN ADAGE RÉDUCTEUR

Un rôle non revendiqué, mais une catégorie d'analyse opérante

- Une prise de distance des élus avec une étiquette et un rôle politique historiquement valorisé car associé désormais aux écueils de la densification ("bâtitteur" = « bétonneur »)
- Mais une posture politique de portage et d'incarnation du projet de construire
 - Accompagner les évolutions urbaines et sociales, proposer une vision
 - Peser sur la fabrique de la ville et ses opérateurs
 - Mobiliser des ressources propres, y compris politiques et de communication...

