

CONTROVERSE(S)

La lettre nîmoise du débat citoyen

N° 48

MAI 2025

L'EDITO

Dans ce numéro, nous vous invitons à approfondir un débat qui va sans doute animer les prochaines élections municipales : quelle ambition la ville doit-elle se donner en matière de croissance de la population ?

Bonne lecture.

Ont contribué à ce numéro :

Claude ALLET, Catherine BERNIE-BOISSARD et Françoise OHEIX

La croissance démographique est-elle nécessaire à la qualité de vie en ville ?

Le remplacement de villas ou de maisons de ville par de petits immeubles a engendré des réactions hostiles de riverains dans certains quartiers de Nîmes, comme Montauray ou les Marronniers... **La densification de l'existant** afin d'éviter de grignoter les terres agricoles et les espaces naturels, est **inscrite dans la loi**. Mais elle **fait débat** !

Aussi certains candidats aux municipales de 2026 affichent -ils, aujourd'hui, leur volonté de limiter la progression de la population locale, au-delà des 150 000 habitants actuellement recensés. Voilà qui va à contre-courant d'un principe bien ancré jusque-là dans l'esprit de nombreux élus.

Il nous a donc semblé opportun d'interroger deux citoyens éclairés pour **savoir si l'on pouvait se passer de croissance démographique pour bien vivre dans une ville**.

M. Toujourplus :

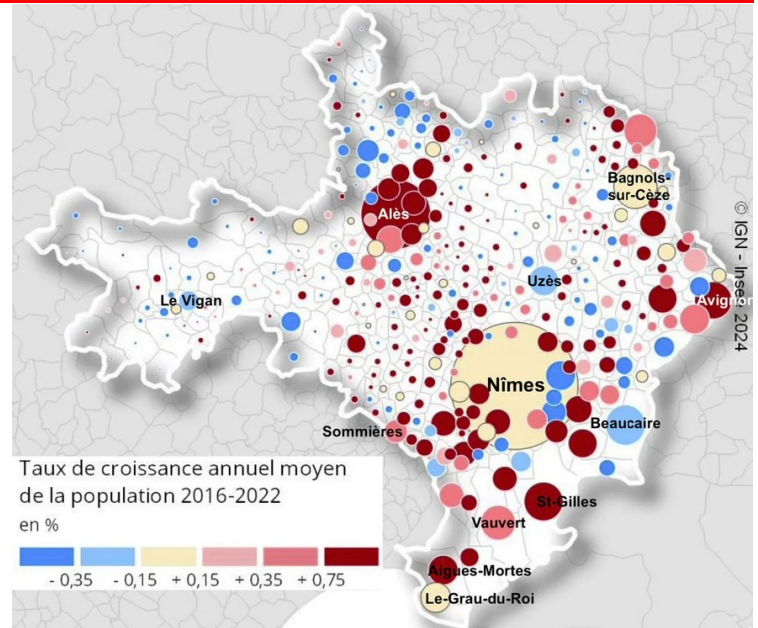
La croissance est un moteur nécessaire pour assurer le bon fonctionnement d'une ville. Elle conditionne la rénovation des logements, l'entretien de la voirie, la création d'équipements publics. **Une ville qui ne se développe pas est menacée de régression, de vieillissement et de disparition de certains services publics** : moins d'élèves, moins d'écoles !

Regardons ce qui se passe dans les zones rurales. Avec les contraintes budgétaires, de nombreux services publics urbains fermeraient si la croissance démographique ne venait pas conforter les besoins.

Mme Bonmaintien :

La croissance démographique impose d'urbaniser des terrains non bâtis et de densifier les quartiers existants. **Les meilleures terres agricoles ont été trop souvent sacrifiées pour en faire des ZAC ou des lotissements** : c'est encore vrai pour le projet Magna Porta

Face au changement climatique qui va réduire les surfaces agricoles exploitables, **il est impératif de préserver ces**



terres, surtout si elles sont irriguées, comme c'est largement le cas à Nîmes.

La densification des quartiers de maisons individuelles doit être appréhendée avec précaution en prenant en compte tous les impacts que cela peut engendrer : capacité des voies de dessertes, commodités de déplacements à pied, vélos et transports en commun, proximité d'espaces de jeux, etc. Il convient de trouver un équilibre entre la nécessité et les contraintes environnementales.

M. Toujourplus :

Sans augmentation de la population vous n'échapperez pas à une hausse des impôts, du prix de l'eau et des transports en commun. Les budgets des collectivités sont très contraints. Sans nouvelles taxes foncières de propriétés bâties, ou de renchérissement des taxes des terrains densifiés, une collectivité ne pourra pas faire face à ses charges qui augmentent sensiblement. **La hausse des impôts ne doit pas remplacer la croissance de la population.**

Même chose pour des services publics comme la distribution de l'eau potable ou l'assainissement collectif. Environ 80 % des charges d'exploitation sont des charges indépendantes des volumes consommés. Aujourd'hui les usagers font des efforts pour économiser l'eau. C'est louable, mais si le volume total distribué diminue il faudra augmenter le prix de l'eau en conséquence. Une agglomération comme **Montpellier bénéficie d'une dynamique démographique qui permet de compenser très largement cette baisse individuelle des consommations.**

Mme Bonmaintien :

Je suis d'accord avec vous sur le fait que la croissance de la population permet de mieux financer la gestion de certains

services publics. Mais il ne faut pas oublier que **cette croissance engendre également de nouveaux besoins** lorsque certains équipements sont saturés : création d'une nouvelle piscine, d'un nouveau stade, d'un nouveau gymnase, extension de la mairie ... Donc création de nouvelles charges d'investissement et de fonctionnement pour la collectivité.

M. Toujoursplus :

Mais attention, nous raisonnons là comme si les élus et les décideurs étaient les seuls maîtres de la croissance de leur ville ou de leur agglomération. Observons les chiffres : la croissance de la ville de Nîmes est forte dans les années 1960, avec l'accueil de plusieurs milliers de rapatriés d'Afrique du Nord, les grands travaux d'utilité publique à l'initiative de l'État tels que l'aéroport, l'autoroute A9 ... comme la construction des grands ensembles pour loger la main d'œuvre.

Par contre, la croissance s'arrête avec les débuts de la crise économique dans les années 1970 et l'explosion démographique de la couronne périurbaine où émigrent de nombreux ménages nîmois.

La croissance ne se décrète pas : elle repose sur de nombreux facteurs qui échappent aux seuls pouvoirs des élus locaux.

Mme Bonmaintien :

Certes, mais **les élus peuvent tout de même influencer la dynamique démographique**, par exemple en refusant de créer de nouvelles zones constructibles, en n'accordant pas de permis hors des zones déjà urbanisées, ce qui n'exclut pas l'accueil de nouveaux habitants dans les autres communes de l'agglomération.

Le logement et l'emploi seraient ainsi mieux répartis, et la qualité de vie préservée dans la ville-centre.

M. Toujoursplus :

Sans croissance, une ville n'est pas attractive pour la création d'emplois. La population nouvelle engendre de nouveaux besoins en termes de commerces, de services. Elle crée des opportunités pour attirer des créateurs d'entreprises.

Les territoires sont souvent en concurrence pour l'implantation d'entreprises d'une certaine dimension. Le dynamisme d'un territoire, son image, sont des facteurs importants pour les dirigeants afin de faciliter le recrutement de leurs équipes. Un marché de l'emploi très vivant facilite l'embauche des conjoints des collaborateurs recrutés et l'attractivité des postes proposés.

Mme Bonmaintien :

La croissance démographique n'est pas le seul facteur pour l'implantation des entreprises. La qualité de vie, l'accueil offert par les élus et les services publics, la disponibilité foncière et un marché de logements abordables sont souvent des facteurs décisifs.

C'est en comparaison avec les offres de villes voisines que les choix se font et un côté affectif personnel n'est jamais exclu.

M. Toujoursplus :

Parlons justement du marché immobilier. **La croissance démographique est une source de motivation pour les promoteurs.** Lorsque la demande est soutenue, il est plus facile de monter des opérations neuves, de rénovation ou de démolition-reconstruction. Un marché peu porteur est toujours risqué, surtout depuis que les coûts de construction ont beaucoup progressé avec des réglementations plus exigeantes.

Mme Bonmaintien :

Sans augmentation sensible de la population, la tension sur le marché de l'immobilier est plus faible. **Les prix de location et de vente restent accessibles.** C'est un facteur attractif, car le budget logement ne va pas mobiliser l'essentiel du pouvoir d'achat des ménages.

La comparaison des prix entre Montpellier et Nîmes montre clairement les effets de cette croissance très soutenue dans la Métropole montpelliéraine.

Sans conclure :

Opter pour une croissance modérée présente des avantages et des inconvénients. Les risques d'inondation et la loi ZAN (« Zéro Artificialisation Nette »), invitent de toute façon les collectivités à limiter sensiblement les extensions urbaines.

Gageons que les candidats aux municipales sauront afficher et justifier leur objectif à ce sujet. Et vous qu'en pensez-vous ?

Cette lettre vous a plu ?

Vous pouvez consulter nos lettres sur notre site :

<http://www.controverses30.fr/>

Voici les dernières questions que nous avons abordées :

- ⇒ **Nîmes-Métropole en communauté urbaine : pour quoi faire et pourquoi pas ?**
- ⇒ **A un an des prochaines municipales, faut-il croire les programmes électoraux ?**
- ⇒ **Déficit de logements sociaux dans l'agglomération nîmoise : faut-il changer la loi SRU ?**
- ⇒ **L'ambition de Nîmes pour réduire la pollution de l'air est-elle à la hauteur des enjeux ?**
- ⇒ **Et si nous imaginions les Halles de Nîmes dans 30 ans ... et même avant ?**
- ⇒ **Les Galeries Lafayette ont-elles vraiment un avenir à Nîmes ?**
- ⇒ **Le Plan Climat Air Energie Territorial de 2024 va-t-il bouleverser les politiques de Nîmes Métropole ?**
- ⇒ **Comment se déplacera-t-on demain dans le bassin de vie nîmois ?**
- ⇒ **Nîmes est-elle une ville adaptée aux enfants du XXI^{ème} siècle ?**

Vous souhaitez réagir ou partager une réflexion ? Nous avons besoin de vos idées pour faire vivre cette lettre.

Ecrivez-nous à : contact@controverses30.fr

Retrouvez-nous sur notre site : <http://www.controverses30.fr/>

Et sur notre page <https://www.facebook.com/controverses30>