

# Maires bâtisseurs, maires battus ?

Pierre-Henri Bono et Martial Foucault  
(Sciences Po-Cepivof)

# Sommaire

Introduction [3] Au cœur du NIMBYsme [6] Périmètre de l'étude [8] Comment mesurer les politiques locales de logement ? [9] Des indicateurs secondaires [11] Couleur politique et production de logement [12] Réélection des maires: des données nouvelles [16] Tous les maires bâtisseurs ne sont pas forcément battus [21] Indicateurs complémentaires de la politique de logement [23] Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ? [25] Conclusion [31] Annexes [35]

# Introduction

« J'ai été battu, parce que j'ai été un bâtisseur », c'est par ces mots que le général Pierre Billotte (1906-1992) analyse sa défaite aux élections municipales de 1977 à la mairie de Créteil, dans le Val de Marne<sup>1</sup>. Pourtant, ce « gaulliste de gauche », lauréat de la grande médaille de l'urbanisme en 1972, a fait passer sa commune de 32 000 à plus de 67 000 habitants en 12 ans. Cette transformation radicale de la ville, moderne et bien équipée, n'a pas suffi à convaincre la population de lui donner les voix nécessaires pour un troisième mandat. Ou au contraire l'a motivé pour ne pas le réélire. Faut-il voir à travers l'exemple du maire de Créteil le principe loin d'être toujours vérifié mais sans cesse brandi comme un risque, des « maires bâtisseurs, maires battus » ? Est-ce bien la politique de grands projets et de changements rapides qui a raison des maires sortants, ou alors, faut-il chercher ailleurs les raisons de la défaite, par exemple dans la gestion des finances locales, l'image du maire, son capital politique, son orientation idéologique ?

Qu'elle soit vérifiée ou non, l'analyse de Pierre Billotte continue de résonner dans l'inconscient des maires dès qu'ils font face à des projets immobiliers transformateurs de leurs communes. Trop construire est pour bon nombre d'édiles synonyme de changements abrupts dans la population municipale. Si certains habitants se réjouissent de transformations structurelles, d'autres, souvent installés depuis longtemps, sont plus rétifs au changement. Les ambitions bâtisseuses d'un maire peuvent-elles être couronnées de succès par les urnes ou inversement précipiter sa défaite ? Est-il possible de répondre à cette question en établissant un lien statistique entre la production immobilière et les résultats aux élections municipales ?

Cette étude a pour objectif de documenter ce lien, ou son absence, en s'appuyant sur une analyse des élections municipales de 2020 en France.

1. Wagner, Jean-Michel. (25 mai 1989). « Un nouveau paysage immobilier », Le Monde, page a4.

# Introduction

Nous étudierons en particulier le lien entre la réélection d'un maire et l'évolution du stock de logements entre 2014 et 2020, utilisé comme indicateur des politiques locales de logement.

Cette étude ne concerne que les politiques locales du logement et non l'ensemble du processus d'urbanisation, ce qui constitue l'une de ses limites. De fait, les bâtiments publics comme les routes, les aménagements urbains, ou encore les surfaces commerciales ne sont pas prises en compte. Ce choix s'explique par deux raisons principales. Tout d'abord, des données moins fournies et moins disponibles, ensuite, l'impact électoral sur ce type d'urbanisation peut être différent de celui du logement.

Notre travail repose sur la construction d'une base de données originale qui nous permet de savoir si un maire sortant se représente en 2020 et s'il est réélu ou battu à l'issue de l'élection. Pour mesurer les politiques locales de logement, nous avons décidé d'utiliser la croissance du stock communal de logements entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020. Cet indicateur présente l'avantage de caractériser de manière objectivable des changements visibles par les électeurs dans une commune<sup>2</sup>.

Notre étude révèle bien un lien entre les résultats d'une élection municipale et les politiques locales de logement, mais ce lien est fortement hétérogène en fonction de la taille des communes. Les maires réélus des petites communes ont en moyenne plus augmenté leur stock de logements entre 2014 et 2020 que les maires battus. Pour les petites communes, les maires battus sont ainsi les maires peu bâtisseurs en matière de logements, contredisant l'adage. Pour les grandes villes, la sentence semble en revanche se vérifier: les maires réélus ont en moyenne moins augmenté leur stock de logements que les maires battus. Enfin, concernant les villes intermédiaires, il existe un résultat médian: « il faut construire, mais pas trop non plus ».

2. Kneebone, R., & McKenzie, K. (2001). Electoral and partisan cycles in fiscal policy: an examination of Canadian provinces. *International Tax and Public Finance*, 8, 753-774.

# Introduction

Dans un premier temps nous présentons le cadre théorique du lien entre les politiques publiques locales et les comportements individuels politiques au travers d'une brève introduction du concept de « NIMBYsme ».

La partie suivante sera consacrée à la construction de notre indicateur principal et des indicateurs secondaires représentant les politiques locales de logement. Nous présentons, enfin, les données consacrées aux résultats des élections municipales de 2020.

# 1. Au cœur du NIMBYsme

3. L'origine du phénomène NIMBY prend place dans les années 1970 quand les « White Anglo-Saxon Protestants » (wasp) militent pour refuser de nouvelles constructions aux abords de leur jardin arrière (« backyard garden »), lieu d'échanges avec les voisins et de convivialité des banlieues américaines riches. Le Nimby correspond alors aux mobilisations des catégories privilégiées pour reléguer les infrastructures impactantes ailleurs, c'est-à-dire vers des espaces défavorisés. Sébastien, L. (2013), Le nimby est mort. Vive la résistance éclairée: le cas de l'opposition à un projet de décharge, Essonne, France. *Sociologies pratiques*, n° 27(2), 145-165.
4. Fang, Limin; Nathan Stewart et Justin Tyndall (2023). « *Homeowner Politics and Housing Supply*. » *Journal of Urban Economics*, 138, 103608.
- Hall, Andrew B. et Jesse Yoder (2022). « *Does Homeownership Influence Political Behavior? Evidence from Administrative Data*. » *The Journal of Politics*, 84(1), 351-66.
- Yoder, Jesse (2020). « *Does Property Ownership Lead to Participation in Local Politics? Evidence from Property Records and Meeting Minutes*. » *American Political Science Review*, 114(4), 1213-29.
- Einstein, Katherine Levine; Maxwell Palmer et David M. Glick (2019). « *Who Participates in Local Government? Evidence from Meeting Minutes*. » *Perspectives on Politics*, 17(1), 28-46.
- Jiang, Boqian (2018). « *Homeownership and Voter Turnout in U.S. Local Elections*. » *Journal of Housing Economics*, 41, 168-83.

5. Mingat, Alain et Pierre Salmon (1986), Choisir sa population pour gagner les élections ? Une étude empirique sur les élections municipales de 1953 à 1983, *Revue française de science politique*, Vol. 36, N° 2, p. 182-204.
6. Schmutz, Benoit et Gregory Verdugo (2021). « *Do Politicians Shape the Electorate?* ».
7. Lévêque, Christophe (2020). « *Political Connections, Political Favoritism and Political Competition: Evidence from the Granting of Building Permits by French Mayors*. » *Public Choice*, 184(1), 135-55.

Aux États-Unis, le lien entre les politiques locales de logement et les comportements politiques a été largement étudié, principalement au travers du phénomène NIMBY (« Not In My Back Yard », pas dans mon jardin)<sup>3</sup>. Le NIMBY met en avant le comportement fortement différencié des propriétaires de leurs logements et des locataires. Pour bon nombre de ménages, le logement représente la majeure partie de leur patrimoine. Les propriétaires sont donc très attentifs aux politiques publiques susceptibles de transformer physiquement leur cadre de vie (par exemple la construction de grands ensembles, de zones commerciales...), qui pourrait avoir un impact sur la valeur de leur capital. En particulier, ils auront tendance à s'opposer à la production de nouveaux logements dans leur voisinage, qui leur couperaient la vue ou amèneraient de nouveaux voisins. Plus actifs et plus stables politiquement que les locataires, les propriétaires auront tendance à être plus écoutés par les décideurs locaux, soucieux de ne pas froisser une part importante de leur électorat.

Des travaux, tirés de données américaines, ont montré que les propriétaires votaient davantage, en particulier quand le scrutin traitait de politique de zonage. Ils sont aussi plus dynamiques dans les comités locaux, ou encore tout simplement engagés dans la vie politique locale en y exerçant des mandats<sup>4</sup>. Dans le cas français, les travaux anciens de Pierre Salmon et Alain Mingat avaient mis en évidence que les édiles français augmentaient leur chance de réélection dès lors qu'ils parvenaient à contrôler le façonnement de leur population (électorale), en particulier par des politiques de logement<sup>5</sup>. Plus récemment Benoit Schmutz et Gregory Verdugo<sup>6</sup> se sont intéressés à cette question. En analysant trente ans d'élections municipales en France, les auteurs montrent que, dans les villes où un maire de gauche a été élu à la place d'un maire de droite, la part des populations immigrées, qui habitent notamment dans les logements sociaux municipaux, augmente de 1 point de pourcentage dans les six ans suivant les élections. Le chercheur Christophe Lévêque examine comment les connexions politiques influencent les politiques locales en France. En analysant les données de plus de 189 000 élus locaux, l'auteur constate que les familles des partisans des maires élus en 2008 obtiennent 35 % de permis de construire en plus que les familles de leurs opposants entre 2008 et 2014. Cette différence diminue avec une plus grande concurrence politique et disparaît après des élections serrées<sup>7</sup>.

## 1. Au cœur du NIMBYsme

Notre étude se situe au cœur du NIMBY et propose de vérifier si les élus locaux ont intérêt à favoriser les propriétaires, ou plus généralement le logement, au risque d'une sanction électorale. L'augmentation du stock de logements neufs peut correspondre à l'acquisition de biens par des particuliers qui vont y habiter ou les louer, ou à des structures (foncières, bailleurs sociaux) dont les locataires seront les électeurs. Cependant, il n'existe pas de travaux liant directement la réélection d'un maire aux politiques locales de logement. Notre projet de recherche tente de combler ce manque en travaillant sur des données françaises.

## 2. Périmètre de l'étude

Notre analyse relie les résultats des élections municipales de 2020 aux changements des politiques de logement durant la période 2014-2020<sup>9</sup>. Elle concerne toutes les communes avec un scrutin de liste à deux tours en 2020 (LI2) de la France hexagonale, la Corse et les départements d'Outre-mer (sauf Mayotte, en raison de données manquantes). Elle ne concerne pas les communes de Polynésie française, de la Nouvelle-Calédonie, et de Saint-Pierre-et-Miquelon<sup>9</sup>.

Entre 2014 et 2020, le nombre de communes en France est passé de 36 681 à 34 968. Nous supprimons toutes les communes qui ont connu un changement (scission ou fusion) entre 2003 et 2023, dont le suivi des maires sortants est rendu compliqué par ces nouveaux périmètres. Enfin, nous supprimons de notre analyse les communes/secteurs de Paris, Lyon et Marseille. En effet, cette structure rend plus flou le rôle du maire de secteur par rapport au maire de la commune englobante.

Finalement, nous obtenons un échantillon de 9 327 communes de plus de 1000 habitants, qui représente 52,2

millions d'habitants sur les 67,4 millions que comptait la France au 1<sup>er</sup> janvier de 2020 (soit 77,4 % de la population)<sup>10</sup>.

Nous avons également fait le choix de raisonner en strates de population pour caractériser les communes retenues. Pour cela, nous avons construit une typologie en 8 tranches de population. Cette typologie suit le barème administratif des indemnités de fonction de maire au 1<sup>er</sup> janvier 2022 (Code général des collectivités territoriales). Toute notre analyse repose sur ce découpage des communes. Le [tableau 1] détaille la distribution des tranches de population et la somme des habitants des catégories.

[Tableau 1.]

Tranche de population

	Communes	%	Population (2020)	%
1 000 à 1 500 hbts.	2 765	29,6	3 369 953	6,5
1 500 à 3 500 hbts.	3 604	38,6	8 108 111	15,5
3 500 à 5 000 hbts.	887	9,5	3 702 733	7,1
5 000 à 10 000 hbts.	1 101	11,8	7 659 377	14,7
10 000 à 20 000 hbts.	508	5,4	6 926 515	13,3
20 000 à 50 000 hbts.	341	3,7	10 347 927	19,8
50 000 à 100 000 hbts.	83	0,9	5 524 639	10,6
> à 100 000 hbts.	38	0,4	6 546 094	12,5
Total	9 327	100,0	52 185 349	100,0

9. Pour les données issues du recensement de l'INSEE, la période est 2014-2020, car les données sont au 1<sup>er</sup> janvier. Pour d'autres sources, la période peut être 2014-2019, car les données sont au 31 décembre et pas disponible pour certaines en 2013.

10. Wallis et Futuna, Saint-Martin et Saint-Barthélemy ne possèdent pas de communes.

11. <https://www.insee.fr/fr/statistiques/5225246>

Sources: INSEE, recensement permanent de la population.  
Traitement des auteurs.

Lecture: Il y a 2 765 communes de 1 000 à 1 500 habitants dans notre échantillon, soit 29,6% des communes de l'échantillon. Elles représentent 3,4 millions d'habitants, soit 6,5% de la population de notre échantillon en 2020.

### 3. Comment mesurer les politiques locales de logement ?

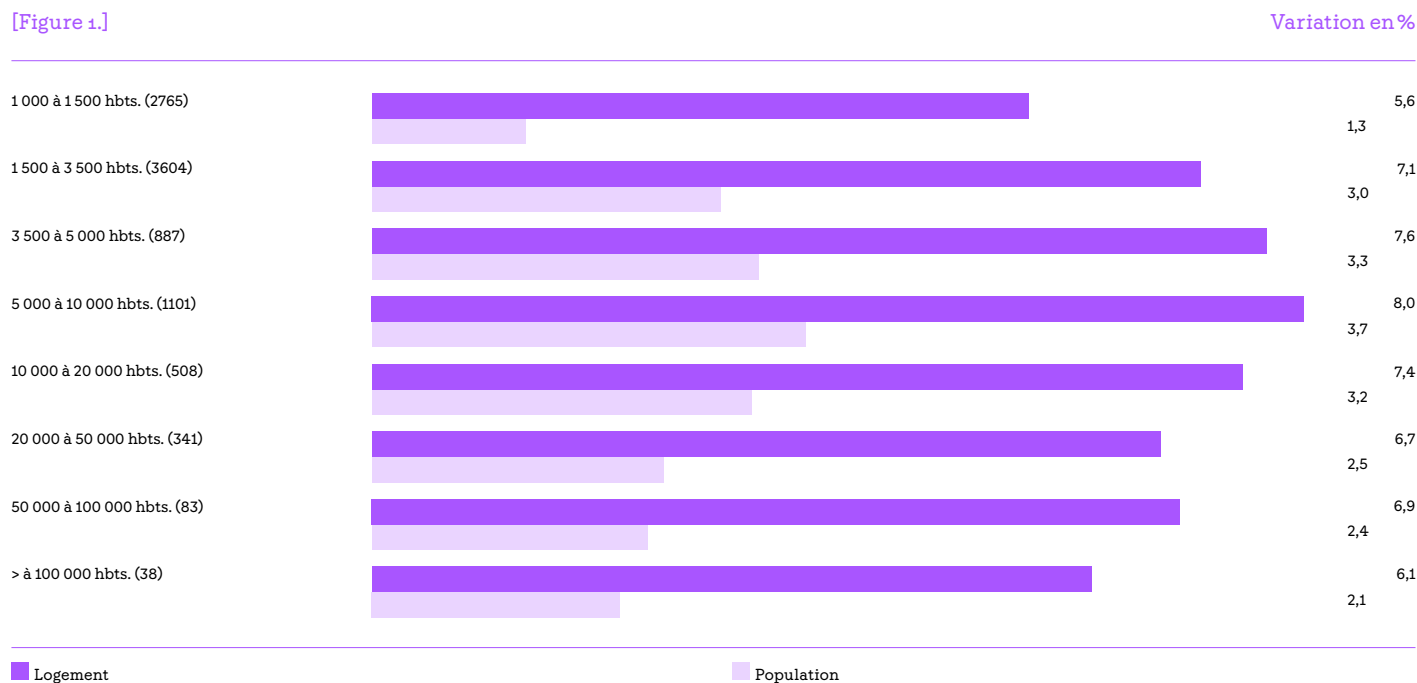
Mesurer les politiques locales de logement n'est pas une chose facile. Chaque expert aura sa propre vision du ou des meilleurs indicateurs. Cependant, nous devons faire face à une contrainte de taille, qui est la disponibilité des données pour l'ensemble de l'échantillon de communes de notre étude. Nous avons choisi comme indicateur principal le **pourcentage d'évolution du stock de logements entre 2014 et 2020**. Ces données sont issues du recensement permanent de l'INSEE qui comptabilise pour chaque commune le nombre total de logements (la somme des résidences principales, des logements secondaires et des logements vacants). Cet indicateur nous semble le plus naturel pour évaluer l'impact des politiques locales de logement sur le comportement des électeurs. Il est celui qui est le plus visible pour les habitants de la commune et il représente bien l'évolution d'une ville.

D'autres indicateurs pourraient être envisagés. Le nombre de permis de construire en est un. Mais cette information n'est pas facilement accessible ou connue des citoyens,

par ailleurs elle donne une indication sur les intentions de construire mais pas sur la réalité des logements livrés. En travaillant à partir du stock de logements, nous évacuons les phénomènes de contestations potentielles liées aux nuisances de mise en chantier et les opérations qui n'iraient pas au bout. Si un logement entre dans le stock, c'est qu'il est terminé et que les nuisances de la construction ont disparu.

Entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020, le stock de logements de notre échantillon de communes a augmenté de **1 686 044 logements selon les données de l'INSEE, ce qui correspond à une évolution de 6,4 %**. Dans le même temps, **la population n'évoluait que de 2,5 %**. La [Figure 1] détaille l'évolution moyenne du stock de logements et de la population par tranche. Durant notre période d'étude, le stock de logements a donc beaucoup plus augmenté que la population. Ce sont les communes de 5 000 à 10 000 habitants qui ont connu les progressions les plus importantes par rapport à leur population de 2014. **Ce phénomène doit être lu au regard de l'évolution sociologique de la société et donc**

[Figure 1.]



Sources: INSEE, recensement permanent de la population.  
Traitement des auteurs.

Notes: Entre parenthèses le nombre de communes dans la catégorie. En moyenne des communes de moins de 1 500 habitants en 2020 ont augmenté leur stock de logements de 5,6% et leur population de 1,3% entre le 1<sup>er</sup> janvier 2014 et le 1<sup>er</sup> janvier 2020.

### 3. Comment mesurer les politiques locales de logement ?

de la composition des ménages: augmentation des familles monoparentales, augmentation des divorces et augmentation de l'espérance de vie dessinent une société dans laquelle le nombre de ménages augmente plus vite que la population<sup>11</sup>. Et tous ont besoin de se loger.

La [Figure 2] situe notre séquence électorale dans un temps plus long concernant l'évolution du stock de logements en France. Bien que le stock augmente chaque année depuis 1982 (entre 0,8 % et 1,5 % par an), la période 2014–2020 est une période de moins forte progression. Les maires élus en 2014 ont globalement été moins bâtisseurs que lors des cycles municipaux précédents.

11. Selon l'INSEE, l'accroissement du nombre de ménages entre 2008 et 2018 s'explique seulement pour moitié par l'accroissement de la population. Entre 2018 et 2030, la progression estimée du nombre de ménages (+215 000 ménages) est expliquée pour 33 % par la croissance démographique. Le principal facteur explicatif demeure l'évolution des comportements de cohabitation. Gamblin Virginie, De 2 à 6 millions de ménages supplémentaires en France entre 2018 et 2050, *INSEE Focus*, n°317, janvier 2024.

Sources: INSEE, recensement permanent de la population.  
Traitement des auteurs.

Lecture: Les barres en violet représentent le pourcentage d'évolution du stock de logements annuel. La ligne noire représente la valeur du stock en milliers.

[Figure 2.]

Évolution annuelle du stock de logements depuis 1982



## 3.1 Des indicateurs secondaires

Nous avons testé d'autres indicateurs de politiques locales de logement. Le premier d'entre eux est l'évolution du nombre de logements sociaux (au sens de l'INSEE) entre 2014 et 2020. Les élus siégeant dans les commissions qui désignent les ménages locataires des logements sociaux, la question est souvent évoquée de maires qui tenteraient de façonner, par leurs choix, leur électorat. Nous proposons ici de vérifier si cette hypothèse est compatible avec les données. Si le maire manifestait ses préférences, alors une augmentation du parc social devrait faire augmenter le taux de réélection (en particulier pour les communes de + de 30 000 habitants dont le maire sortant est de gauche et plus probable « bâtisseur » de logements sociaux)<sup>2</sup>.

Le second est un indicateur de dynamisme du marché immobilier local construit comme le ratio entre le nombre de ventes de logements anciens dans la commune entre 2014 et 2019 (demandes de valeurs foncières, DVF) et le stock de logements en 2014 (recensement permanent de l'INSEE). Ici, nous souhaitons regarder si le dynamisme immobilier se répercute sur le politique. Notons que pour cet indicateur, il n'existe pas de données pour l'Alsace. (Par ailleurs, il aurait été préférable de regarder la période 2013-2019, mais les données ne sont pas disponibles pour 2013).

Pour les deux indicateurs suivants, nous utilisons les données de la base Sitadel2<sup>13</sup>. Le premier est construit comme le rapport entre le nombre de logements mis en chantier entre 2014 et 2019<sup>14</sup> issu de la base Sitadel rapporté au stock de logements en 2014 issu du recensement permanent de l'INSEE. C'est un indicateur précurseur du stock. Le second est le pourcentage de logements autorisés. Il est construit comme le ratio entre le nombre de demandes d'autorisation d'urbanisme (DAU) accordées concernant le logement dans une commune et le nombre total de DAU déposées entre 2014 et 2019. Ces données proviennent de la base Sitadel2 obtenue au travers du CASD<sup>15</sup>. Ici nous nous intéressons à la politique plus ou moins restrictive d'un maire concernant la construction de logements.

12. Cf. Foucault, Martial, Richard Nadeau, Bruno Jérôme, Véronique Jérôme-Speziari (2018), *Villes de gauche, Villes de droite*, Paris : Presses de Sciences Po.

13. <https://www.statistiques.developpement-durable.gouv.fr/la-base-de-donnees-sitadel2-methodologie>.

14. Là encore il aurait été plus logique de regarder 2013-2019, car les données sont au 31 décembre, mais nous avons plutôt favorisé la comparabilité des données avec les données DVF.

15. Centre d'accès sécurisé aux données. Voir le page du projet: <https://www.casd.eu/project/maires-batteurs-maires-battus/>.

## 3.2 Couleur politique et production de logement

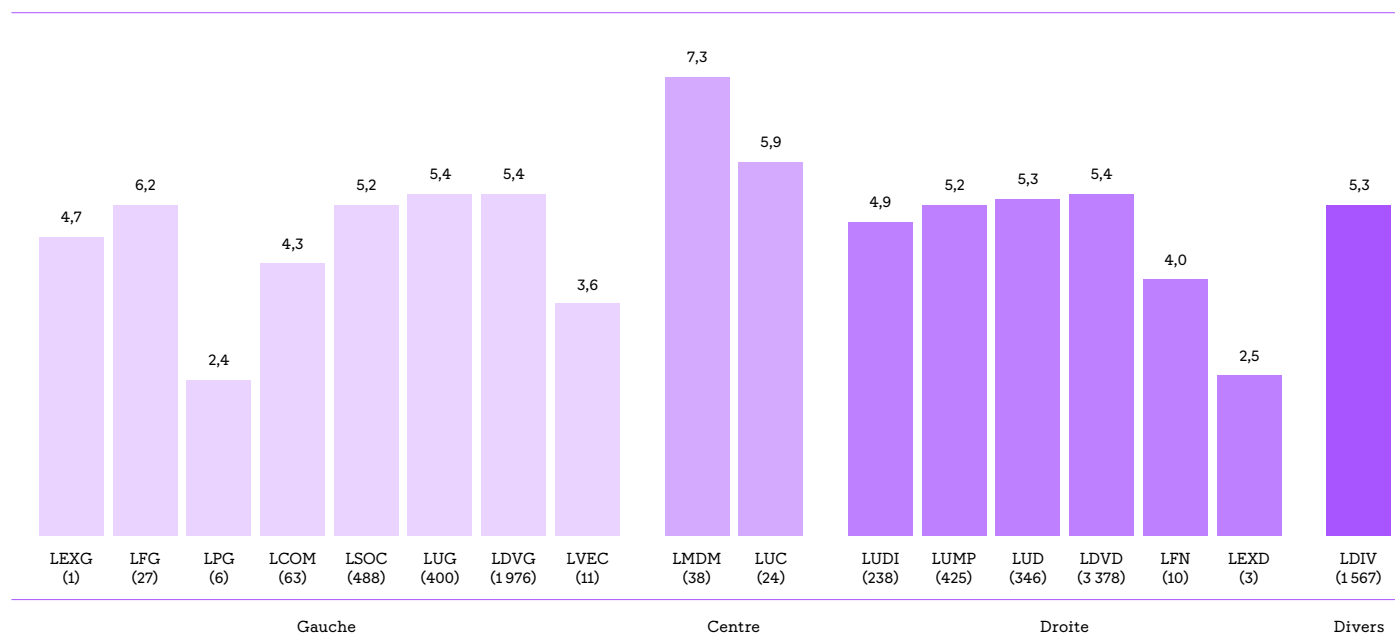
Dans une analyse comme la nôtre, qui fait intervenir la dimension politique pour l'étude des politiques de logement, il est indispensable de regarder la distribution de la production de logements durant la période 2014–2020 en fonction de la couleur politique du maire élu en 2014. Pour identifier la couleur politique du maire élu, nous utilisons les données de candidatures de 2014 en affectant la nuance de la liste élue comme couleur politique. Cette information provient du travail de codifications des nuances du ministère de l'Intérieur effectué par les préfetures pour chaque liste candidate lors des élections de 2014 (pour 2020, seules les communes de plus de 3 500 habitants ont connu le nuancement des listes).

La [Figure 3] ci-dessus présente de manière graphique la médiane du pourcentage d'évolution du stock de logements entre 2014 et 2020, notre indicateur principal, par nuance politique de la liste élue en 2014 (en annexe se trouve la moyenne qui donne des résultats, bien que plus élevés, qualitativement identiques). Nous constatons qu'il n'existe

pas de différence agrégée entre les villes de gauche, les villes de droite, et les villes où la liste élue était étiquetée divers. Néanmoins nous constatons une surperformance des villes étiquetées MoDem (environ 2 points de pourcentage en plus que la médiane des autres nuances) et une sous-performance des villes EELV, PG et FN+EXD. Ce constat est cependant établi sur un nombre moins important de communes (6 pour les villes du parti de gauche, 11 pour les écologistes et 13 pour les listes d'extrême droite). Ce constat est logique pour les villes écologistes, qui rechignent fortement à la production nouvelle et préfèrent la réhabilitation. Plus surprenant est le résultat des villes tenues par le RN. Cette dynamique de sous-performance est, à notre connaissance, nouvelle et reste à étudier.

[Figure 3.]

Nuance de la liste élue et médiane du % d'évolution du stock de logements entre 2014 et 2020



Sources: INSEE et ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. Voir la définition des nuances en annexe.

Traitements des auteurs.

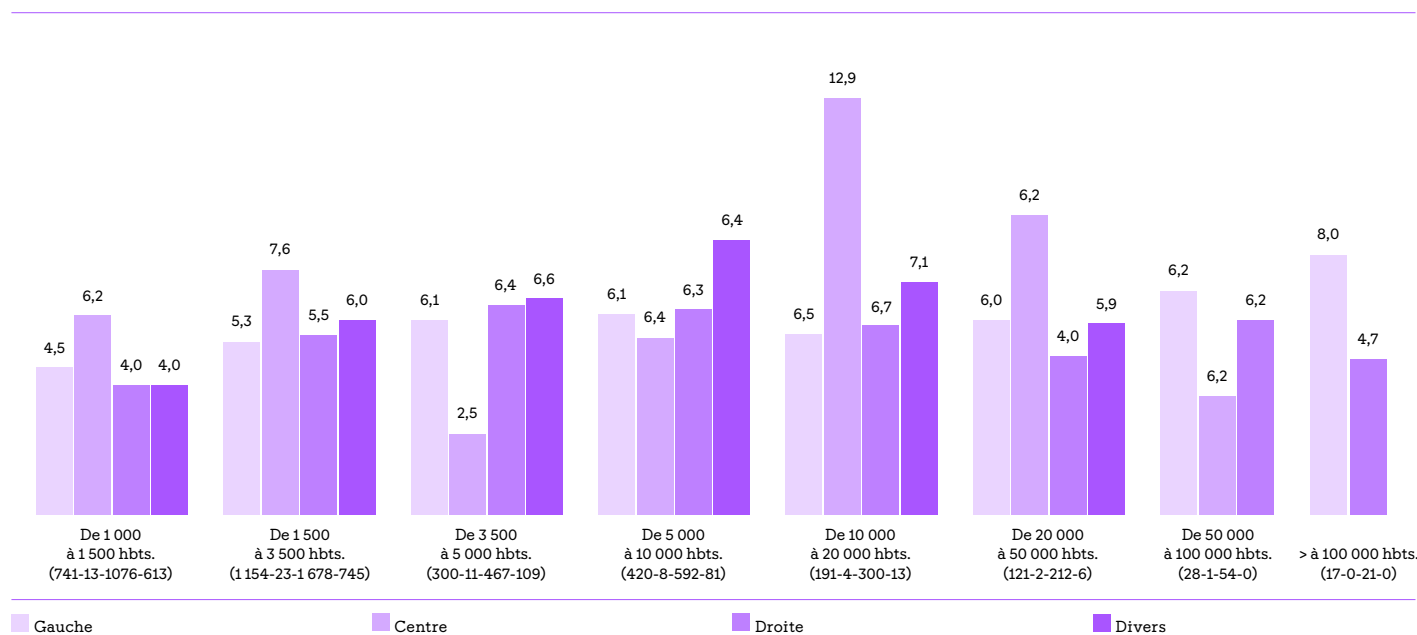
Notes: Entre parenthèses dans le label le nombre de communes dont la liste du maire élu en 2014 portait cette nuance.

## 3.2 Couleur politique et production de logement

Dans la figure suivante [Figure 4.] nous regroupons les nuances par grande famille politique et nous regardons la médiane de l'évolution du stock de logements par famille politique et taille de population. Si les maires étiquetés au centre ont bénéficié d'une augmentation de leur stock sans lien avec la taille des communes, il n'en est pas de même pour les communes de gauche ou de droite. Dans les communes de moins de 20 000 habitants, l'évolution médiane du stock est identique entre villes de gauche et villes de droite. Au-delà de 20 000 habitants, il y a un découplage, les villes de gauche ayant produit plus que les villes de droite. Concernant les 38 villes de plus de 100 000 habitants de notre échantillon, celles avec un maire étiqueté à gauche (17 villes) possèdent une médiane de 8, soit une augmentation médiane de 8 % de leur stock de logements entre 2014 et 2020, alors que pour les villes de droite la progression du stock n'est que de 4,8 %, soit un peu plus que la moitié des villes de gauche.

[Figure 4.]

Famille politique, taille de population et médiane du % d'évolution de stock de logement entre 2014 et 2020



Sources: INSEE et ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. Voir la définition des nuances en annexe.  
Traitements des auteurs.

Notes: Entre parenthèses dans le label des populations respectivement le nombre de communes dont la liste du maire élu en 2014 portait cette nuance de gauche, une nuance du centre, une nuance de droite et enfin une nuance divers.

## 3.2 Couleur politique et production de logement

Dans les deux graphiques qui suivent (les [Figure 5] et [Figure 6]), nous faisons le même exercice d'analyse, mais cette fois-ci sur nos indicateurs secondaires des politiques du logement.

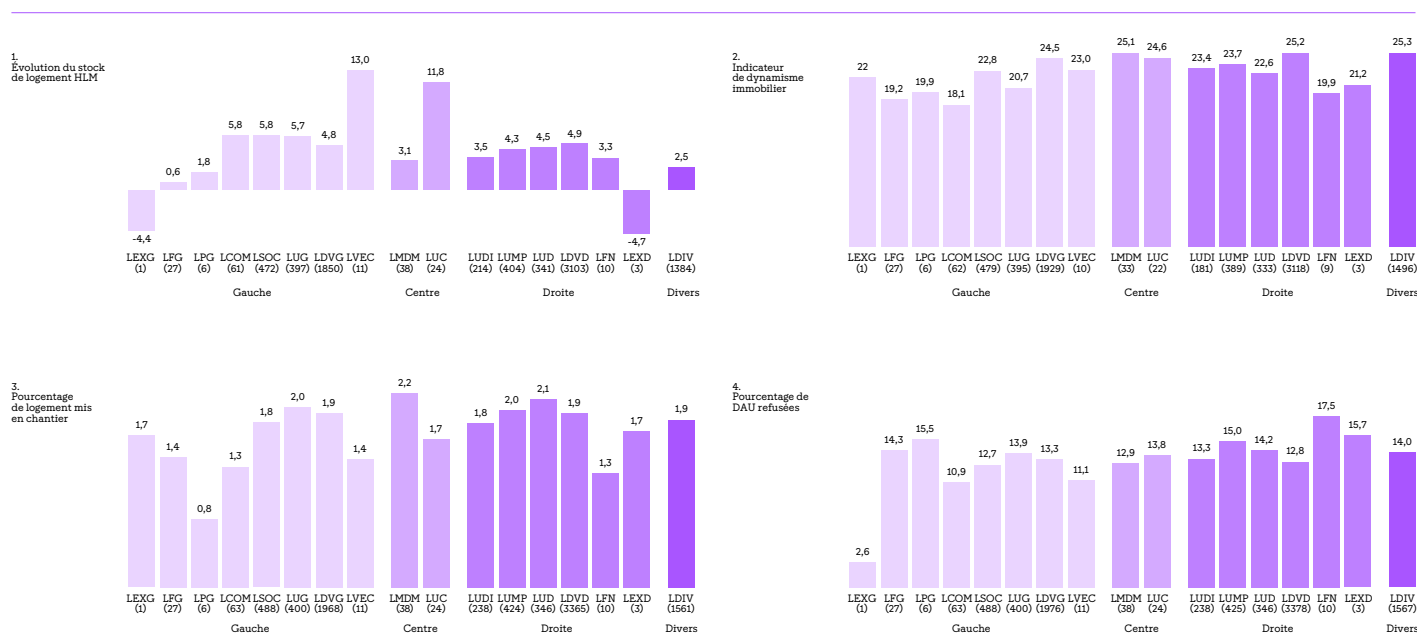
La part de logements mis en chantier entre 2014 et 2020 rapportée au nombre de logements de la commune mime l'évolution du stock. On y retrouve les mêmes tendances politiques.

Les villes tenues par des maires EELV ont été les championnes de la production de logements sociaux (au sens de l'INSEE) durant la mandature 2014–2020. La médiane d'augmentation du stock de HLM se trouve à 13 % pour les 11 villes écologistes. Seules les 24 villes étiquetées Union du Centre peuvent supporter la comparaison en termes de production de logements sociaux. Globalement, les villes de gauche ont plus augmenté leur stock de logements sociaux que les villes de droite. Cependant, ce constat n'est pas homogène en fonction de la taille des communes. C'est dans les très grandes communes de notre échantillon (plus de 100 000 habitants) que l'écart est le plus grand.

Les communes de droite connaissent un dynamisme immobilier supérieur aux villes de gauche. Rapportées au nombre de logements de la commune, elles ont connu un nombre de mutations à titre onéreux supérieur aux communes de droite. Ce constat est d'autant plus important que la taille des villes est grande.

[Figure 5.]

Nuance de la liste et médiane des indicateurs secondaires entre 2014 et 2020



Notes: Entre parenthèses dans le label des populations respectivement le nombre de communes dont la liste du maire élu en 2014 portait cette nuance.

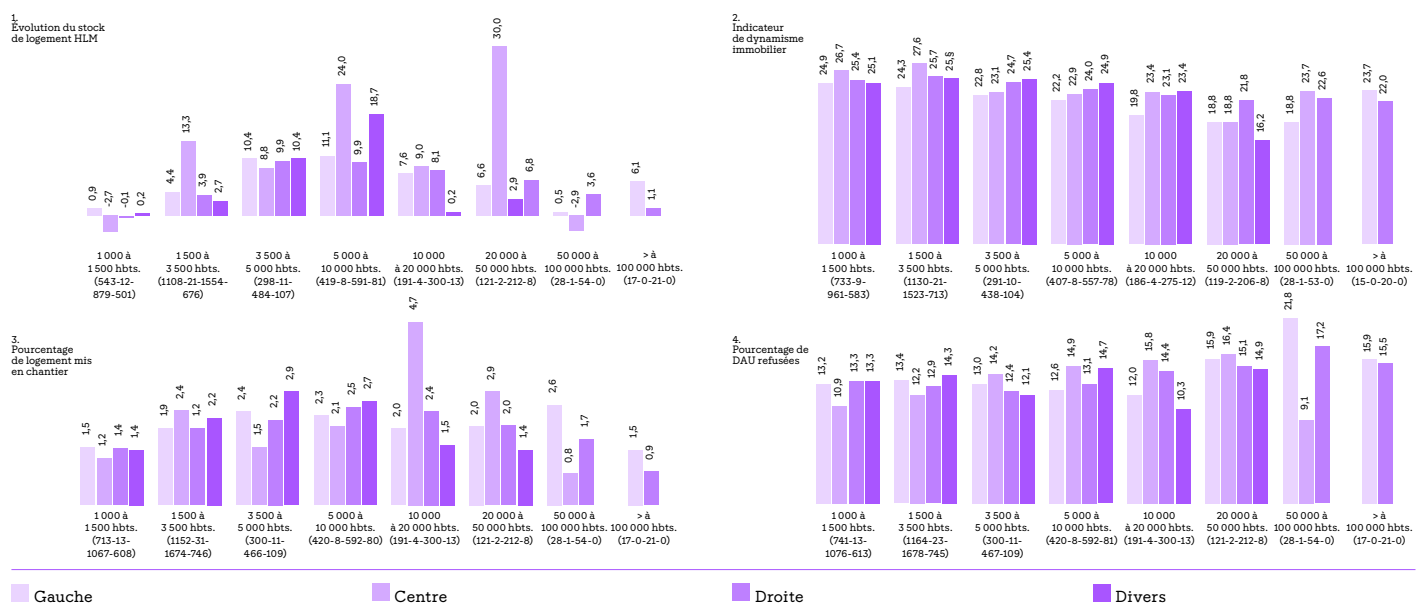
## 3.2 Couleur politique et production de logement

Enfin le pourcentage de DAU refusées rapporté au nombre de DAU de la commune entre 2014 et 2020 nous donne un élément de réponse pour la sous-production des villes d'extrême droite, elles refusent en moyenne plus de permis que les autres nuances politiques. Les communes dirigées par un maire FN ont refusé 17,5 % de DAU (médiane) alors que, pour les autres nuances, ce chiffre est systématiquement en dessous de 15 %, les villes communistes étant celles avec un pourcentage de refus le plus bas (10,9 % des DAU entre 2014 et 2020).

Le lien entre couleur politique du maire, ou de sa liste, et les politiques de logements existent surtout dans les grandes villes de plus de 100 000 habitants. Les villes de gauche ont plus construit, en particulier du logement social, que les villes de droite. Le constat est moins marqué pour les autres tranches de population.

[Figure 6.]

Famille politique, taille de population et médiane des indicateurs secondaires entre 2014 et 2020



Sources: INSEE, DVF, Sitadel2 et ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. Voir la définition des nuances en annexe. Traitements des auteurs.

Notes: Entre parenthèses dans le label des populations respectivement le nombre de communes dont la liste du maire élu en 2014 portait cette nuance de gauche, une nuance du centre, une nuance de droite et enfin une nuance divers.

## 4. Réélection des maires: des données nouvelles

Il n'existe pas en France de moyen administratif qui permettrait de lier avec fiabilité la candidature à une élection, le résultat à cette élection et l'identité du sortant. Pour pallier cette difficulté, nous avons décidé de construire notre propre base de données sur la réélection des maires sortants lors des élections municipales de 2020. Pour cela, nous avons combiné plusieurs sources sur le personnel politique élu et les candidatures aux élections.

Pour commencer, il faut pouvoir identifier si le maire sortant est candidat à sa succession. Pour connaître le maire avant l'élection de 2020, nous utilisons les données du Répertoire National des Élus (RNE<sup>16</sup>) en date du 22 janvier 2020, soit moins de deux mois avant le premier tour de l'élection. Pour les candidatures, nous utilisons les données mises à disposition par le ministère de l'Intérieur pour chaque élection qui identifie l'ensemble des candidats. L'appariement entre ces deux bases se fait à partir du code INSEE de la commune, du nom, du prénom, du sexe et de la date de naissance du maire. Un maire sortant qui se représente signifie que les nom, prénom, sexe et date de naissance du maire de la commune issue du RNE sont les mêmes que les nom, prénom, sexe et date de naissance d'un candidat en première position d'une liste pour la commune<sup>17</sup>.

L'étape suivante consiste à savoir si le maire sortant est élu ou battu. Pour cela nous allons appareiller le RNE du 8 octobre 2020 avec celui du 22 janvier 2020. Comme il n'y a qu'une ligne par commune, l'appariement se fait à partir du code INSEE. Si le maire est le même entre les dates du RNE, cela signifie que le sortant est réélu.

Nous sommes maintenant en mesure de construire notre variable d'étude, contenant 3 modalités :

- Le maire sortant **n'est pas candidat**: nous le savons grâce à la première étape décrite ci-dessus,
- Le maire sortant est **réélu**: le maire est candidat (étape 1, pas vraiment nécessaire, mais utilisée pour vérification) et est le même entre les deux dates du RNE,
- Le maire sortant est **battu**: le maire est candidat (étape 1), mais le maire en octobre 2020 est différent du maire en janvier 2020.

16. Le RNE permet de suivre les personnes titulaires d'un mandat électoral.

Il est disponible en libre téléchargement sur [data.gouv.fr](http://data.gouv.fr) et est mis à jour régulièrement. Dans la description sur [Data.gouv.fr](http://data.gouv.fr) il est écrit « *Il [LE RNE] est renseigné et tenu à jour par les préfetures et hauts-commissariats et par les services du ministère de l'Intérieur, notamment sur la base des éléments fournis par les élus lors de la phase d'enregistrement des candidatures.* »

17. Évidemment, un grand nombre de données doivent être modifiées manuellement: un nom ou un prénom peut changer, être mal orthographié, une date de naissance mal formulée. Pour remédier à cela, nous faisons un appariement en plusieurs tours. Le premier tour regarde les 4 données strictement identiques (nom, prénom, sexe et date de naissance), le second tour regarde, sur les données non appareillées seulement deux sur 3. Enfin, un troisième tour va utiliser des procédures d'appariement qui vérifient la probabilité que deux mots soient identiques à une ou deux lettres ou plus selon la taille du mot. On utilise cette procédure sur le nom et le prénom. Nous avons aussi complété les données RNE où la commune était manquante.

## 4. Réélection des maires: des données nouvelles

Lors des élections de 2020, sur les 6 229 maires sortants qui se sont représentés dans notre échantillon, seuls 14,5 % ont été battus. Si l'on s'intéresse à la réélection par tranche de population [Figure 7], nous constatons que le taux de maires battus augmente avec la taille de la population (exception faite des maires de 20 000 à 50 000 habitants).

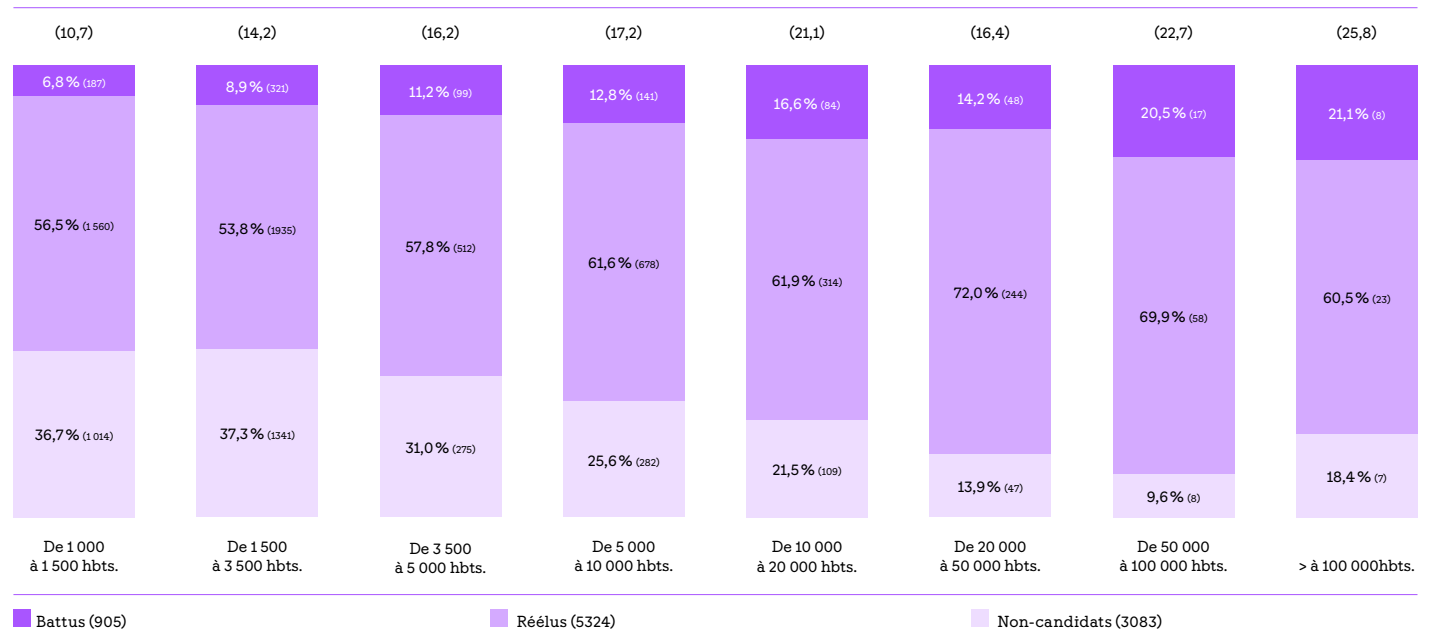
Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2020.  
Traitements des auteurs.

Notes: Entre parenthèses dans le label des populations respectivement le nombre de communes dont le maire sortant est non-candidat, le sortant se représente et est réélu et le sortant se représente et est battu. Dans la légende, le nombre total de communes. Entre parenthèses au-dessus des bars, le pourcentage de maires battus.

Lecture: Pour les communes de 1 000 à 1 500 habitants, nous avons 1 014 maires sortants qui ne se sont pas représentés, 1 560 maires sortants qui se sont représentés et qui ont été réélus et 187 maires sortants qui se sont représentés et qui ont été battus, ce qui représente 10,7% de maires battus.

[Figure 7.]

Distribution de la réélection par tranche de population (en %)



## 4. Réélection des maires: des données nouvelles

Autre fait notable, le pourcentage de sortants qui ne se représentent pas dépend lui aussi de la taille des communes. **36,7% des maires des communes de moins de 1 500 habitants n'ont pas souhaité se représenter. Ce pourcentage chute à 9,6% pour les communes entre 50 000 et 100 000 habitants.**

Nous avons aussi prêté attention aux caractéristiques de l'élection, en particulier le nombre de listes en lice. En effet, tout comme la taille de la commune structure l'élection municipale, la compétition électorale, mesurée par le nombre de listes, est un prédicteur fort des résultats de l'élection.

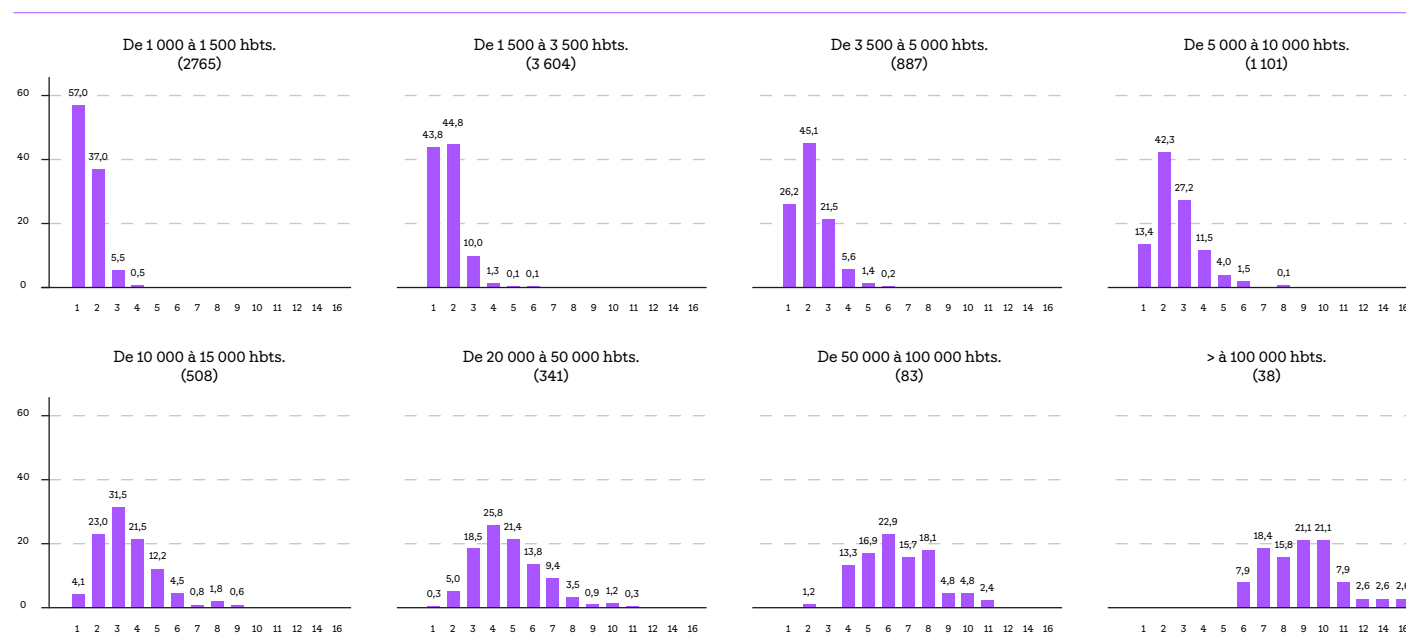
La [Figure 8] nous donne un aperçu de la distribution du nombre de listes par tranche de population. **Si plus de la moitié des communes de 1 000 à 1 500 habitants n'ont pas le choix, (une seule liste) la probabilité d'avoir une ou plusieurs listes d'opposition augmente avec la taille de la commune. La valeur modale se déplace aussi: 2 listes pour les communes de 1 500 à 10 000 habitants, 3 listes pour les communes de 10 000 à 20 000 habitants, 4 listes pour les communes de 20 000 à 50 000 habitants, 6 listes pour les communes de**

50 000 à 100 000 habitants et jusqu'à 9/10 listes pour les communes de plus de 100 000 habitants.

Lorsque l'on combine compétition électorale et résultats de l'élection [Figure 9], nous constatons que les résultats municipaux sont étroitement liés à la nature de la compétition électorale. **Les maires sortants battus ont systématiquement été opposés à davantage de listes que les maires réélus.** Et cela quelle que soit la tranche de population. L'écart va de 0,5 liste à 1,7 liste de plus pour les sortants battus. Les communes où le maire sortant ne se représente pas ont aussi connu en moyenne plus de listes candidates que les communes où le maire sortant a été réélu. Dit autrement, ne pas être réélu signifie, pour le maire sortant, que les électeurs ont changé de préférence mais aussi qu'il a dû affronter un plus grand nombre d'adversaires. Les candidats potentiels au poste de maire peuvent penser que la compétition est plus ouverte sans le maire sortant et passer plus facilement le cap de la candidature effective.

[Figure 8.]

Distribution du nombre de liste par tranche de population



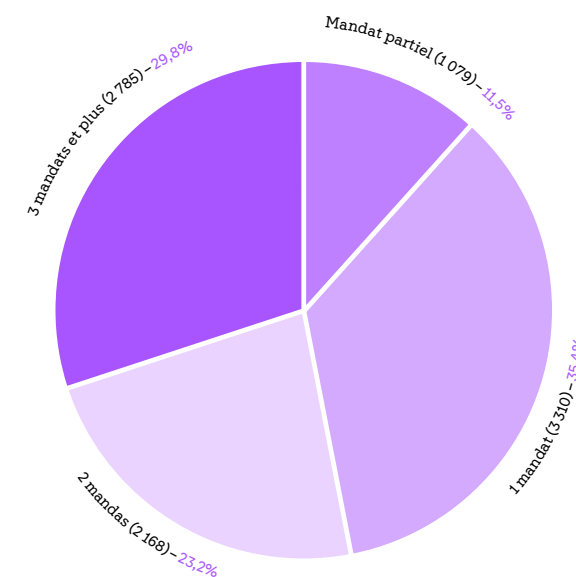
Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2020. Traitements des auteurs.

Lecture: 57,0% des communes de moins de 1 500 habitants de notre échantillon n'ont connu qu'une seule liste candidate lors des élections municipales de 2020 et 37% deux listes, 5,5% trois listes.

## 4. Réélection des maires: des données nouvelles

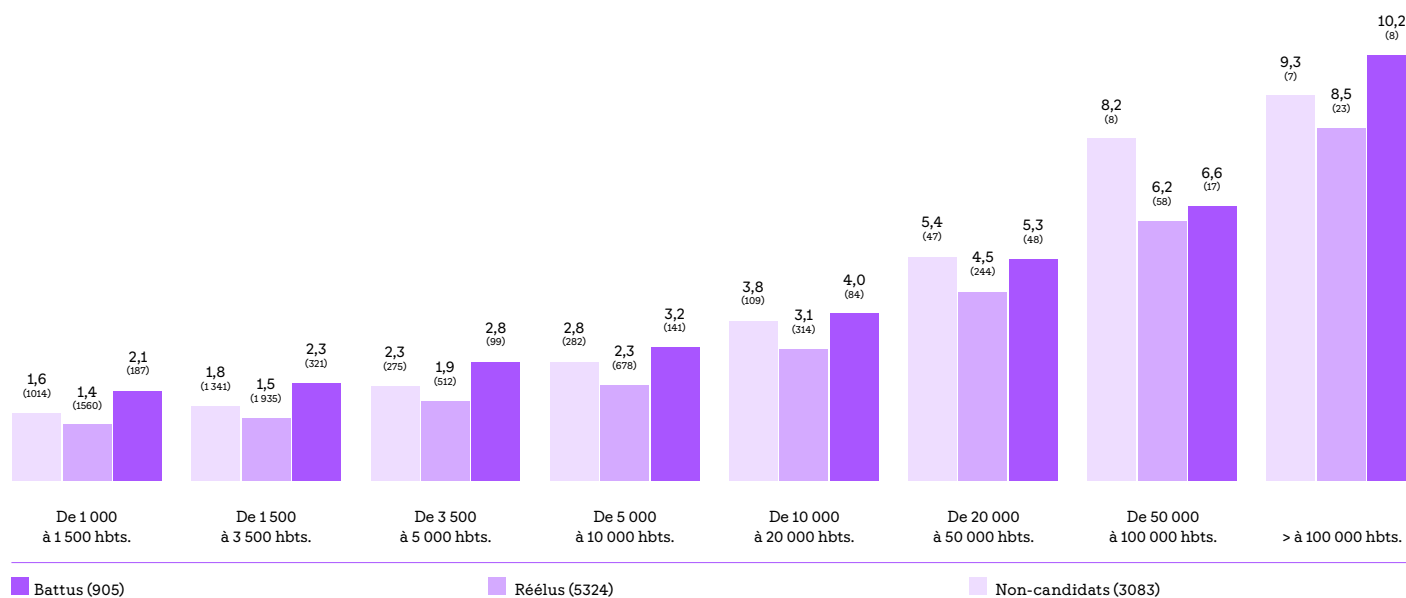
En développant le travail d'analyse des noms pour des élections municipales plus éloignées (2014 et 2008) et en combinant avec une récolte de données automatiques sur les maires dans les pages Wikipédia des communes, nous avons pu construire une variable de séniorité des maires avant l'élection de 2020. Nous obtenons une typologie en 4 catégories:

- **Mandat partiel:** le maire de janvier 2020 est différent du maire élu en 2014 dans la commune,
- **1 mandat:** le maire de janvier 2020 est le même que celui élu en 2014, mais pas celui élu en 2008 dans la commune,
- **2 mandats:** le maire de janvier 2020 est le même que celui élu en 2014 et 2008, mais n'a pas été réélu en 2008 dans la commune,
- **3 mandats et plus:** le maire de 2020 est le même que celui de 2014 et 2008, et a été réélu en 2008 dans la commune.



[Figure 9.]

Moyenne du nombre de listes par réélection



**Sources:** ministère de l'Intérieur et des outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2020.

Traitements des auteurs.

**Notes:** Entre parenthèses dans le label des populations respectivement le nombre de communes dont le maire sortant est non-candidat, le maire sortant réélu et le maire sortant battu.

**Lecture:** Dans la légende, le nombre total de communes. Pour les communes de 1 000 à 1 500 habitants, le nombre moyen de listes pour un maire qui ne se représente pas est de 1,6 liste, de 1,4 pour un sortant réélu et 2,1 pour un sortant battu.

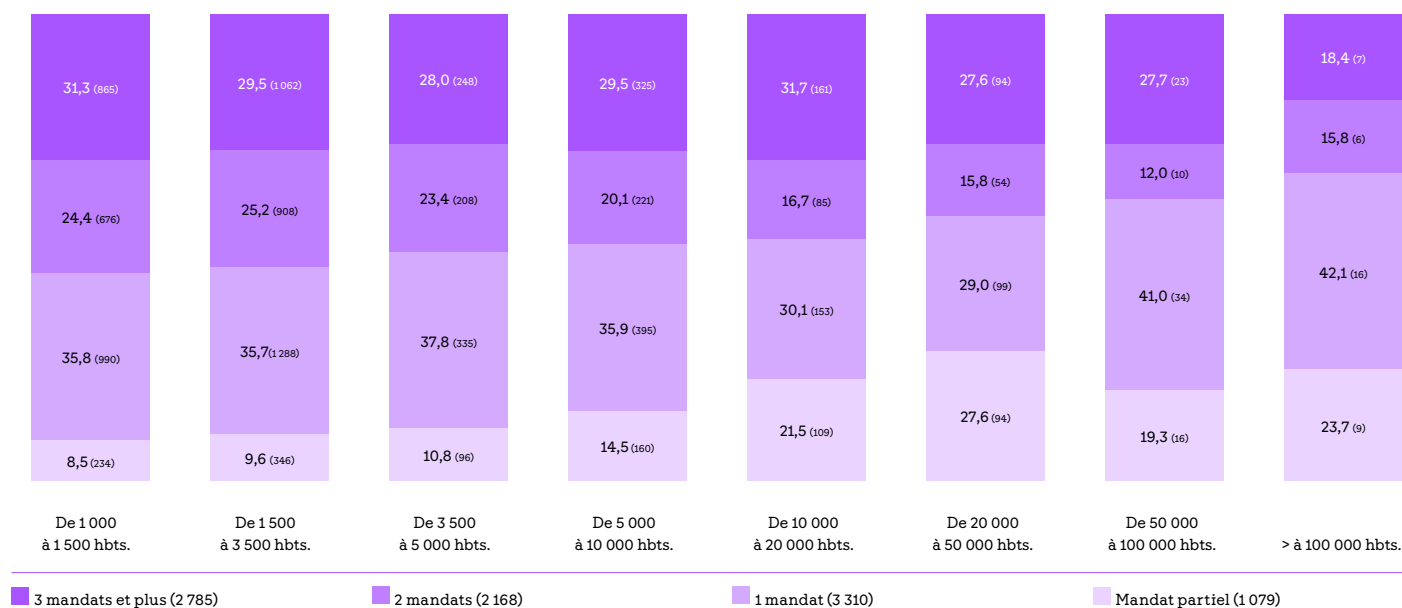
## 4. Réélection des maires: des données nouvelles

Dans le cadre de l'analyse multivariée que nous détaillons plus loin dans l'étude, il était important de contrôler nos résultats pour la séniorité des maires. En effet, l'hypothèse qu'un maire novice fasse des choix différents de ceux d'un maire expérimenté en termes de développement immobilier de sa commune ne semble pas totalement incongru.

La [Figure 10] présente la distribution des 4 catégories de séniorité par tranche de population. Nous constatons que plus la taille de la commune augmente, plus la séniorité moyenne des maires diminue. Le taux de mandat partiel augmente aussi assez fortement avec la taille de la commune pour culminer à 27,6 % des sortants des communes de 20 000 à 50 000 habitants. Entrée en application après les scrutins législatif de 2017 et sénatorial de 2018, la loi limitant le cumul des mandats (votée en 2014), n'est sans doute pas étrangère à ce pourcentage élevé. En effet, plusieurs élus ont fait le choix de privilégier un mandat national au mandat de maire.

[Figure 10.]

Distribution de la séniorité des maires avant l'élection de mars 2020



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2019. Calculs des auteurs.

Notes: Entre parenthèses respectivement le nombre de communes ayant un maire avec un mandat partiel, un mandat complet, 2 mandats et 3 mandats et plus.

Lecture: pour les communes de moins de 1 000 à 1 500 habitants, 8,5% des maires en janvier 2020 connaissaient un mandat partiel.

## 5. Tous les maires bâtisseurs ne sont pas forcément battus

La réponse à la question centrale de cette étude, passe par une analyse descriptive du lien entre notre principal indicateur, l'évolution du stock de logements, et les résultats de l'élection. La [Figure 11] donne à voir graphiquement ce lien. La courbe noire représente le pourcentage d'évolution moyen des communes dont le sortant a été réélu. La courbe bleue représente le pourcentage d'évolution moyen des communes dont le sortant a été battu. Quand la courbe bleue est au-dessus de la verte cela signifie que pour cette tranche de population, les maires battus ont plus augmenté le stock de logements, inversement si c'est la courbe verte qui est au-dessus de la bleue, alors ce sont les maires sortants réélus qui ont plus augmenté leur stock.

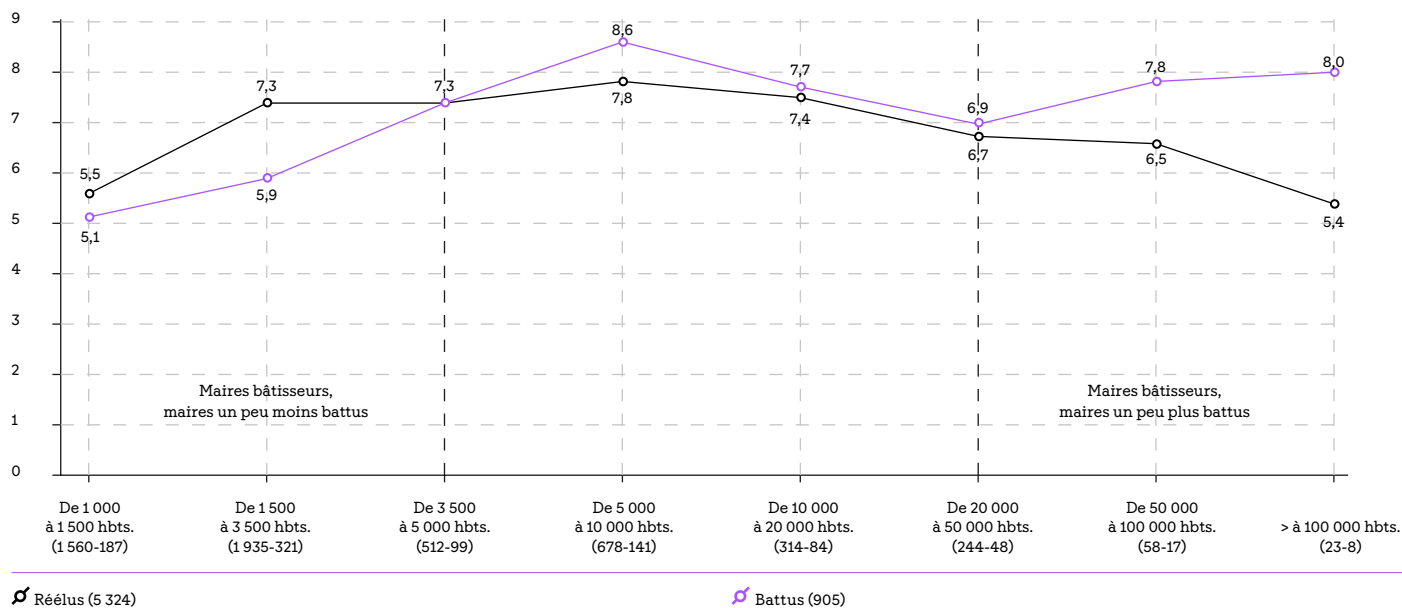
L'analyse des courbes montre des différences en fonction de la taille des communes. Dans les communes de moins de 3 500 habitants, les maires battus sont des maires qui ont en moyenne moins augmenté leur stock de logements entre 2014 et 2020 que les maires réélus durant la même période. Pour les communes de 5 000 habitants et

plus, nous observons le phénomène inverse, plutôt contenu jusqu'à 50 000 habitants et plus prononcé pour les villes plus grandes.

Ce premier résultat agrégé réfute la thèse du « maire bâtisseur, maire battu » pour l'ensemble des tranches de population. Au contraire, pour les communes les plus petites, il semble y avoir une prime aux maires bâtisseurs qui sont moins souvent battus. Les maires bâtisseurs sont sanctionnés plutôt dans les très grandes villes. Cependant ces résultats doivent être interprétés avec la plus grande prudence, car ils se fondent sur des tailles d'échantillon assez faible : 17 maires battus sur 75 maires sortants se représentant pour les communes de 50 000 à 100 000 habitants et 8 maires battus sur 31 maires sortants se représentant pour les communes de plus de 100 000 habitants.

[Figure 11.]

Évolution du stock de logements entre 2013 et 2019 et réélection



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2019. Calculs des auteurs.

Notes: Entre parenthèses respectivement le nombre de communes ayant un maire avec un mandat partiel, un mandat complet, 2 mandats et 3 mandats et plus.

Lecture: Pour les communes de moins de 500 habitants, 8,1% des maires en janvier 2020 connaissaient un mandat partiel.

## 5. Tous les maires bâtisseurs ne sont pas forcément battus

L'étape suivante consiste en une analyse d'hétérogénéité en regardant le pourcentage de maires sortants battus en fonction de quatre catégories d'évolution du stock de logements basées sur les quartiles de la distribution de cette évolution. Les résultats sont présentés en [Figure 12] et appellent plusieurs commentaires.

Notons d'emblée que l'analyse d'hétérogénéité n'est pertinente que pour les tranches de population inférieure à 50 000 habitants. Au-delà, les fréquences par catégorie sont trop faibles pour être interprétées. Néanmoins par souci de transparence, nous avons quand même indiqué les valeurs. Une fois de plus nous obtenons des résultats par taille de commune très différents d'une tranche de population à une autre.

Pour les communes de 1 500 à 3 500 habitants, la relation linéaire est forte, plus l'évolution du stock de logements est importante, plus la probabilité que le maire ait été battu diminue (elle passe de 17,8% à 10,7%). Plus intéressant est le résultat pour les communes de 5 000 à 20 000 habitants avec une relation en U. Les maires sortants qui ont le

moins augmenté leur stock et ceux qui ont le plus augmenté leur stock sont ceux dont la probabilité d'être battu est la plus forte. Il y aurait alors pour ces communes une production optimale de logement qui se situerait entre 2,5 et 9 % du stock. En dehors de ces bornes, le maire sortant augmente son risque d'être battu.

[Figure 12.]

Analyse de sensibilité de pourcentage d'évolution du stock de logements

Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2019.  
Calculs des auteurs.

Notes: Entre parenthèses dans le label des populations le nombre de maires sortants battus dans chacune des quatre catégories d'évolution du stock de logements.

Lecture: Pour les communes de moins de 1 500 habitants, 60 maires sortants, soit 11,7% des sortants, ont été battus quand ils ont augmenté leur stock de logements de moins de 2,5% ; ils sont 11,6% pour une évolution du stock comprise entre 2,5 à 5% ; 9,1% pour une évolution de 5 à 9% et enfin 10,3% à être battus pour une évolution supérieure à 9%.



## 5.1 Indicateurs complémentaires de la politique de logement

Intéressons-nous maintenant au croisement entre les résultats et les indicateurs complémentaires de politiques locales de logement qui sont présentés graphiquement sur la [Figure 13].

Premier constat, notre indicateur de dynamisme immobilier n'est pas discriminant sur les résultats de l'élection (panneau 2). Le dynamisme immobilier est strictement le même entre les communes où le sortant a été réélu ou battu.

Pour les données sur les Déclarations d'autorisation d'urbanisme (DAU) (panneau 3 et panneau 4), elles confirment les résultats de l'évolution du stock. Pour les grandes villes, les maires sortants battus ont en moyenne un pourcentage de mises en chantier entre 2014 et 2019 (relativement au stock de logements en 2014) plus important que les maires sortants réélus. Pour les petites communes de moins de 3 500 habitants, les maires sortants réélus possèdent en moyenne un pourcentage de DAU refusées inférieur aux maires sortants battus. Dit autrement, les électeurs sanctionnent plus un maire qui refuse des DAU qu'un maire qui

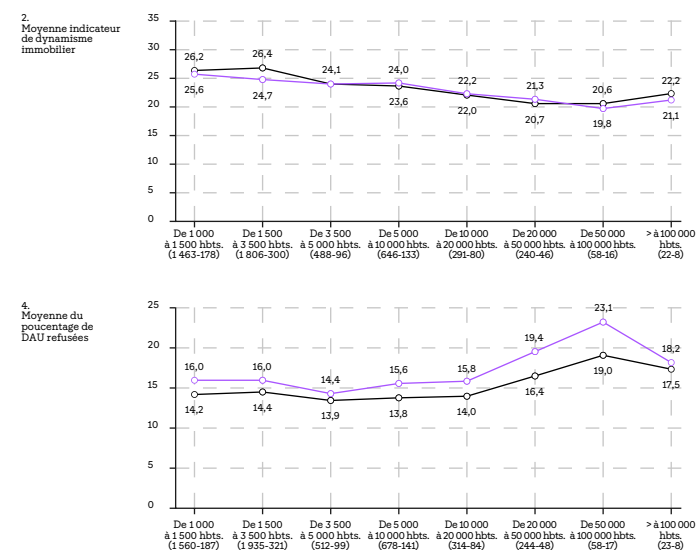
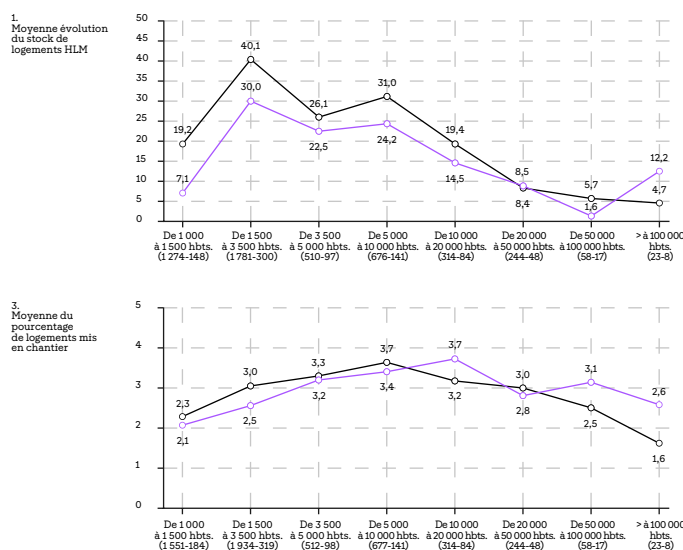
les accepte. Un maire qui choisit le malthusianisme plutôt que celui qui a un projet.

Enfin, concernant l'évolution du stock de logements sociaux, nos résultats montrent une prime électorale aux maires bâtisseurs de logements sociaux. Pour toutes les communes des tranches de population de moins de 20 000 habitants, les maires réélus possèdent un bilan d'augmentation du stock de logements sociaux, au sens de l'INSEE, supérieur aux maires sortants battus. Cette tendance ne s'inverse que pour les communes de 100 000 habitants et plus.

Si l'on voulait résumer ce travail descriptif, nous pourrions dire que la formule de Pierre Billotte « maire bâtisseur, maire battu » ne s'applique que pour les communes de 50 000 habitants et plus. Or c'est dans ces catégories que la puissance statistique est la plus faible à cause du faible nombre de villes (et donc d'observations statistiques). Néanmoins, ce fait stylisé apparaît: les maires battus ont en moyenne construit davantage de logements (libres ou

[Figure 13.]

Indicateur de politiques locales de logement complémentaires



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population, tranches de population calculées en 2019. Calculs des auteurs.

Notes: Entre parenthèses dans le label des populations le nombre de communes dont le sortant se représente et est réélu et le sortant se représente et est battu.

Lecture: Pour les communes de moins de 1 500 habitants, les maires sortants réélus ont en moyenne augmenté leur stock de logements sociaux de 19,1% alors que les maires battus de seulement 7,1%.

## 5.1 Indicateurs complémentaires de la politique de logement

sociaux) entre 2014 et 2020. Ils ont aussi fait face à plus de mises en chantier.

À l'inverse, dans les communes de moins de 3 500 habitants, les maires sortants battus sont ceux qui ont le moins construit de logements (libres ou sociaux) entre 2014 et 2020.

Dans ces deux tranches de population, les maires battus sont aussi ceux qui ont le plus refusé de DAU.

Enfin, pour les communes intermédiaires de 5 000 à 20 000 habitants, les maires sortants réélus ont été plus nombreux dans les communes affichant un taux de construction «entre deux». Pour faciliter sa réélection en 2020, un maire doit pouvoir présenter un bilan immobilier modéré, c'est-à-dire n'avoir ni trop construit, ni pas assez.

L'étape suivante va consister à savoir si cette hétérogénéité des comportements en fonction de la taille des communes résiste à une analyse multivariée.

## 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

Dans l'analyse descriptive précédente, trois dimensions, au maximum, sont prises en compte (taille de population, résultats aux élections et évolution du stock de logements). Il est plus que probable que la réélection d'un maire dépende d'autres dimensions. L'analyse multivariée nous permet de surmonter ce problème en incorporant dans un modèle d'analyse toutes les dimensions que l'on suppose pertinentes (ou qui sont disponibles) afin d'interpréter les résultats « toutes choses égales par ailleurs ».

D'un point de vue technique, le modèle que nous retenons est un modèle logistique qui explique la réélection d'un maire sortant aux élections municipales de 2020 en fonction de l'évolution du stock de logements entre 2014 et 2020 et tout un ensemble de variables annexes, dites variables de contrôle ou prédictives. Le choix du modèle logistique s'explique par le fait que notre variable à expliquer est binaire: si le maire sortant est réélu, elle vaut 1, s'il est battu, elle vaut 0 ; et le modèle logistique est celui qui s'ajuste le mieux à ce type de configuration.

Une fois le modèle estimé, pour ce qui est de l'interprétation des coefficients, nous les présentons en *odds ratio*. [voir rappel méthodologique]

La variable que nous cherchons à expliquer est la réélection d'un maire sortant. Parmi les variables explicatives, notre paramètre d'intérêt est l'évolution du stock de logements en 4 catégories : moins de 2,5 % d'augmentation du stock entre 2014 et 2020, qui sera notre catégorie de référence, les coefficients des trois autres catégories s'interprètent en fonction de celle-ci.

Les trois autres catégories sont:

1. évolution du stock entre 2,5 % et 5 % ;
2. évolution du stock entre 5 % et 9 % et
3. évolution du stock supérieure à 9 %.

(Pour rappel cette catégorisation correspond plus ou moins au quartile de la distribution de l'évolution du stock).

Nous avons vu précédemment que la concurrence électorale mesurée par le nombre de listes semble être un prédicteur fort de la réélection. Pour intégrer ce paramètre dans notre modèle, il faudra se limiter aux communes qui ont enregistré au moins deux listes en compétition. En effet, le fait de n'avoir qu'une seule liste explique parfaitement la

réélection du maire sortant (si vous êtes seul, vous êtes sûr d'être élu), or cela est en contradiction avec les hypothèses de base du modèle logistique. La liste des variables de contrôle est présentée en détail en annexe.

Nous pouvons les classer en cinq grandes familles:

1. Le pourcentage d'évolution du stock de logement (en 4 catégories),
2. Les caractéristiques de l'élection de 2020 mesurées par le nombre de listes candidates,
3. Les caractéristiques du maire sortant,
4. Les caractéristiques politiques de la commune,
5. Les caractéristiques sociodémographiques de la commune.

Les résultats descriptifs précédents suggèrent qu'il existe une forte hétérogénéité de l'impact de la production de logement sur la réélection. Il nous semble difficile qu'un modèle unique puisse être capable de prendre en compte l'impact positif sur la réélection pour les communes les plus petites, et l'inverse pour les plus grandes. Pour prendre en compte cette hétérogénéité, nous scindons notre échantillon en 4 groupes :

- Les communes de moins de 3 500 habitants,
- Les communes de 3 500 à 5 000 habitants,
- Les communes de 5 000 à 20 000 habitants,
- Les communes de plus de 20 000 habitants.

Les résultats des estimations sont présentés de manière graphique en combinant la valeur ponctuelle de l'estimation et les intervalles de confiance. Ce type de représentation permet une analyse plus rapide que la présentation tabulaire. Un prédicteur (paramètre d'intérêt ou variables de contrôle) est statistiquement significatif si son intervalle de confiance ne chevauche pas la valeur 1, représentée par la ligne verticale.

La [Figure 14] présente les résultats pour les communes de moins de 3 500 habitants. La probabilité d'être réélu, par rapport à celle d'être battu, augmente de 1,29 quand l'évolution du stock de logements passe de moins de 2,5 % à un niveau compris entre 2,5 % et 5 %. Il existe même 1,46 fois plus de chances d'être élu pour les maires ayant connu une évolution du stock supérieur à 9 % par rapport à ceux ayant

### Rappel méthodologique:

Les *odds ratio* expriment la probabilité d'un événement (la réélection du maire sortant quand il se représente) par rapport à la probabilité qu'il ne se produise pas (le maire sortant est battu). Pour une variable continue, le coefficient estimé représente le changement pour une unité d'augmentation de cette variable. En termes d'*odds ratio*, cela signifie que pour chaque unité d'augmentation de la variable, les *odds* de l'événement augmentent d'un facteur équivalent au coefficient reporté. Pour une variable catégorielle, les coefficients représentent le changement par rapport à une catégorie de référence. Si une variable catégorielle a plusieurs niveaux, chaque niveau (sauf la catégorie de référence) aura un coefficient. Cela signifie que les *odds* de l'événement pour une catégorie spécifique sont multipliés par le coefficient. Par abus de langage, les *odds ratio* peuvent être interprétés comme des pourcentages de chances qu'un événement se produise (être élu) par rapport au pourcentage de chance que l'inverse ne se produise (ne pas être élu).

## 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

limité l'augmentation à moins de 2,5 %. Les deux coefficients sont statistiquement significatifs au seuil de 95 %. Il n'y a pas de différence significative sur la probabilité de réélection entre les maires qui ont connu une augmentation du stock inférieur à 2,5 % et ceux qui se situent entre 2,5 et 5 %. Nous retrouvons, dans ce modèle multivarié, ce que nous obtenions en descriptif pour notre paramètre d'intérêt.

Si l'on regarde les résultats pour les autres variables de contrôle, nous constatons que le nombre de listes concurrentes [dont les sources sont détaillées en annexes] joue un rôle important sur la réélection. Le fait de passer de 2 à 3 ou 4 listes diminue de manière significative la probabilité du maire d'être réélu. Le sexe du maire a également un effet sur la probabilité de réélection. Être une femme par rapport à un homme diminue de 48 % la probabilité d'être réélu. L'âge joue négativement : une année supplémentaire du maire sortant fait diminuer la probabilité de réélection. À l'inverse, la couleur politique ne semble pas avoir d'impact.

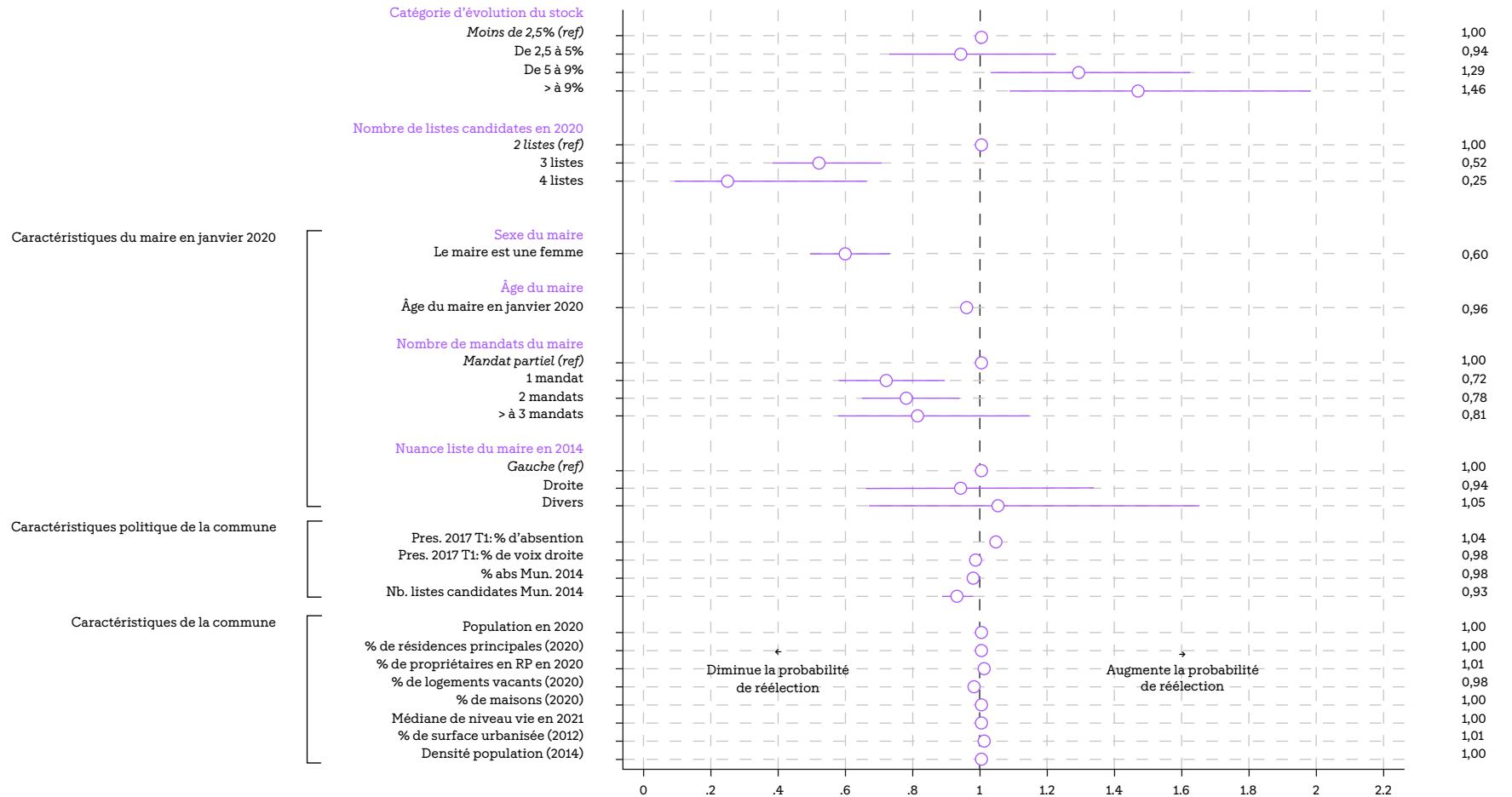
Si l'on regarde les résultats pour les communes de 3 500 habitants à 5 000 habitants [Figure 15], nous confirmons les résultats descriptifs. Il n'existe pas de lien statistique significatif entre la production de logement et la réélection d'un maire. Comme pour la catégorie de commune précédente, les maires sortants sont pénalisés par rapport aux hommes, et le nombre de listes reste un prédicteur fort de la réélection. Les estimations suivantes [Figure 16] et [Figure 17] confirment elles aussi les résultats précédents. Pour les communes de 5 000 habitants à 20 000 habitants, il faut construire suffisamment, mais pas trop. Et pour les communes de plus de 20 000 habitants, plus le stock de logements augmente, plus la probabilité de réélection diminue.

# 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

[Figure 14.]

Modèle de réélection pour les communes de moins de 3 500 habitants

Nombre d'observation: 1 805



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population. Traitement des auteurs.

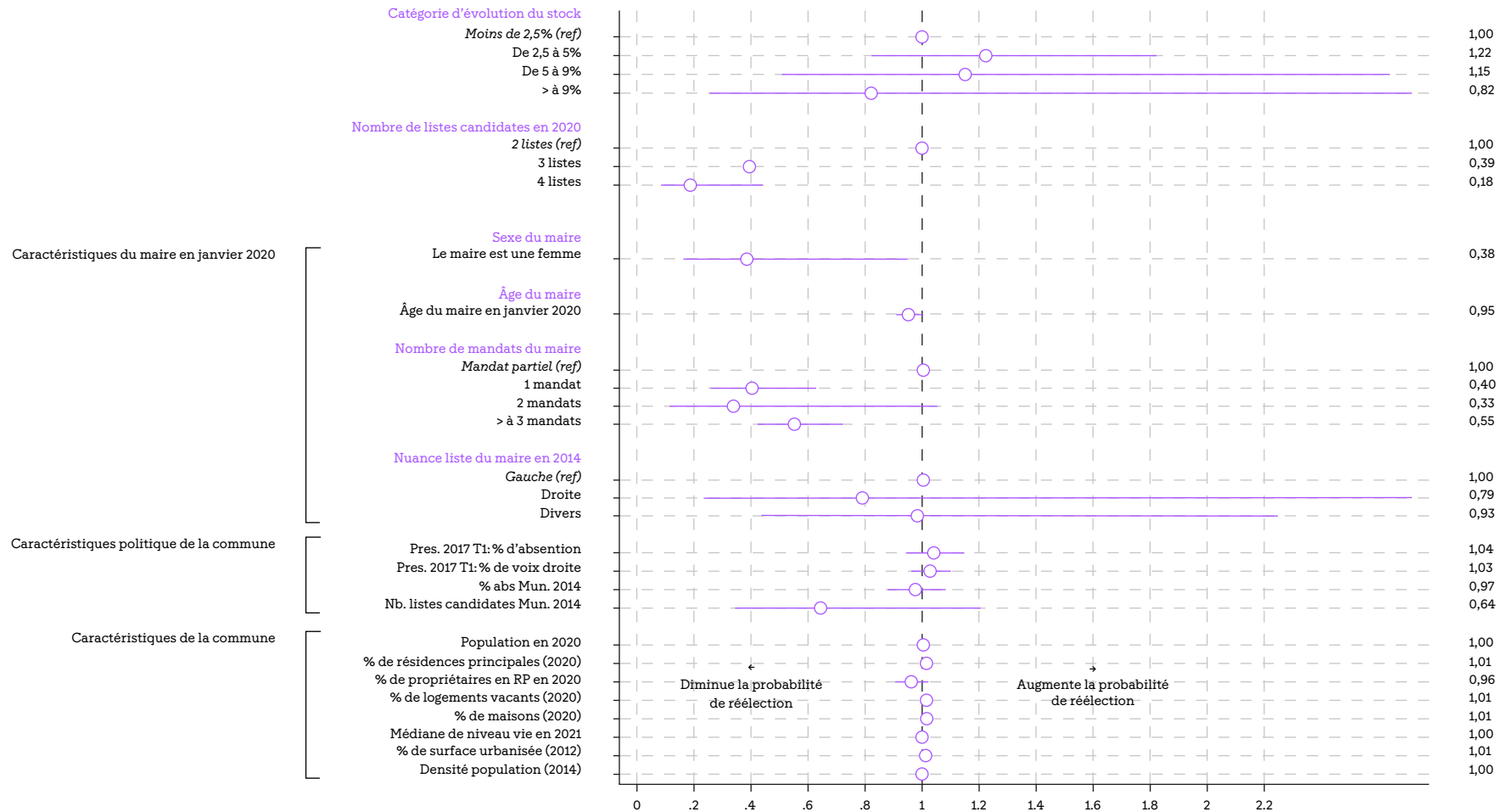
Lecture: Résultats des estimations du modèle logistique sur les communes de moins de 3 500 habitants qui avaient au moins deux listes concurrentes lors du premier tour des élections municipales de 2020. En plus des prédicteurs du graphique, le modèle intègre une indicatrice département. Le seuil des écarts-types estimés (représenté par les bars horizontales) est de 95 % et est clusterisé par tranche de population.

# 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

[Figure 15.]

Modèle de réélection pour les communes de 3 500 à 5 000 habitants

Nombre d'observation: 426



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer, INSEE, recensements de la population. Traitement des auteurs.

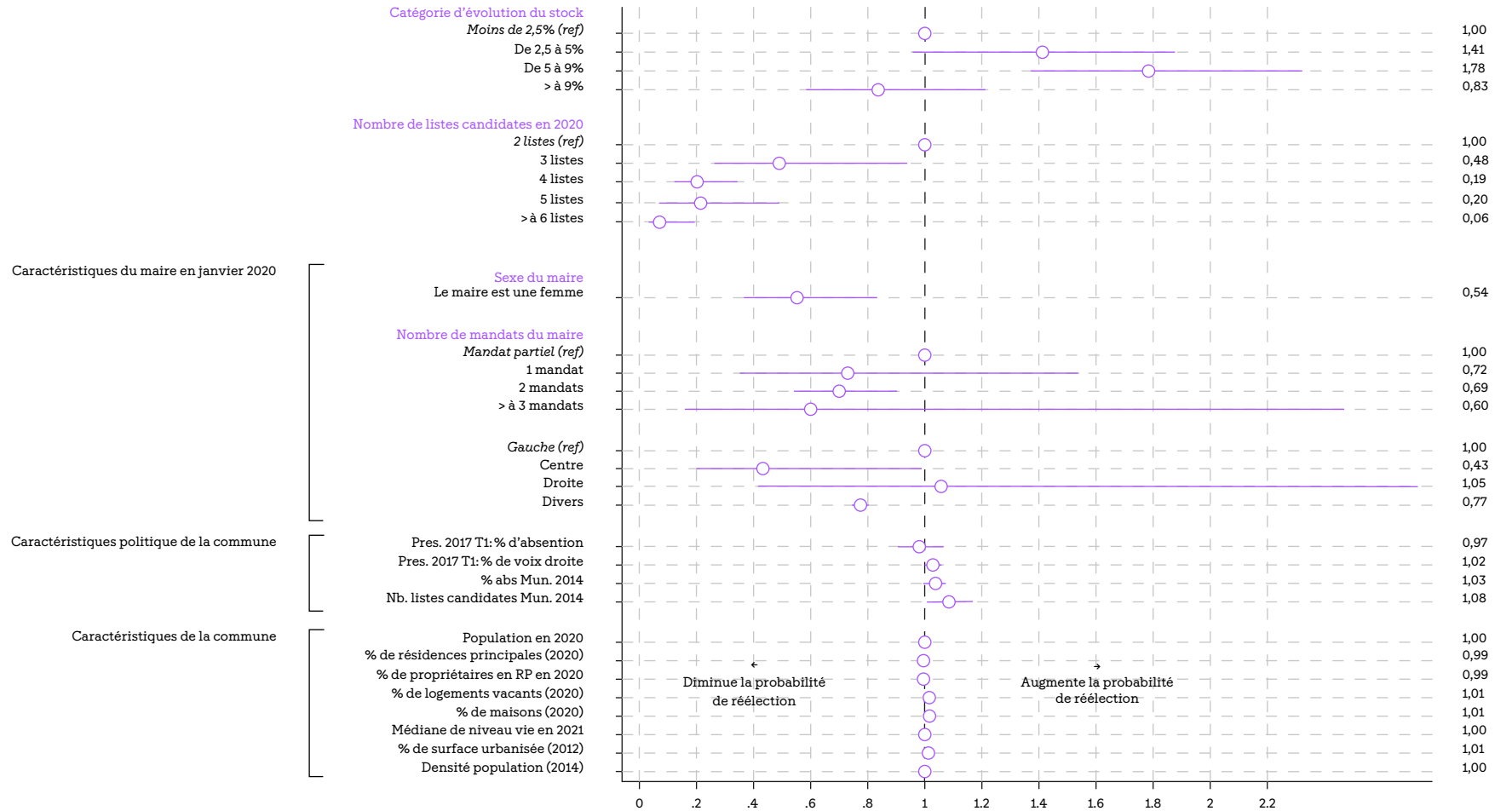
Lecture: Résultats des estimations du modèle logistique sur les communes de 3 500 à 5 000 habitants qui avaient au moins deux listes concurrentes lors du premier tour des élections municipales de 2020. En plus des prédicteurs du graphique, le modèle intègre une indicatrice département. Le seuil des écarts-types estimés (représenté par les bars horizontales) est de 95 % et est clusterisé par tranche de population.

# 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

[Figure 16.]

Modèle de réélection pour les communes de 5 000 à 20 000 habitants

Nombre d'observation: 1 064



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population. Traitement des auteurs.

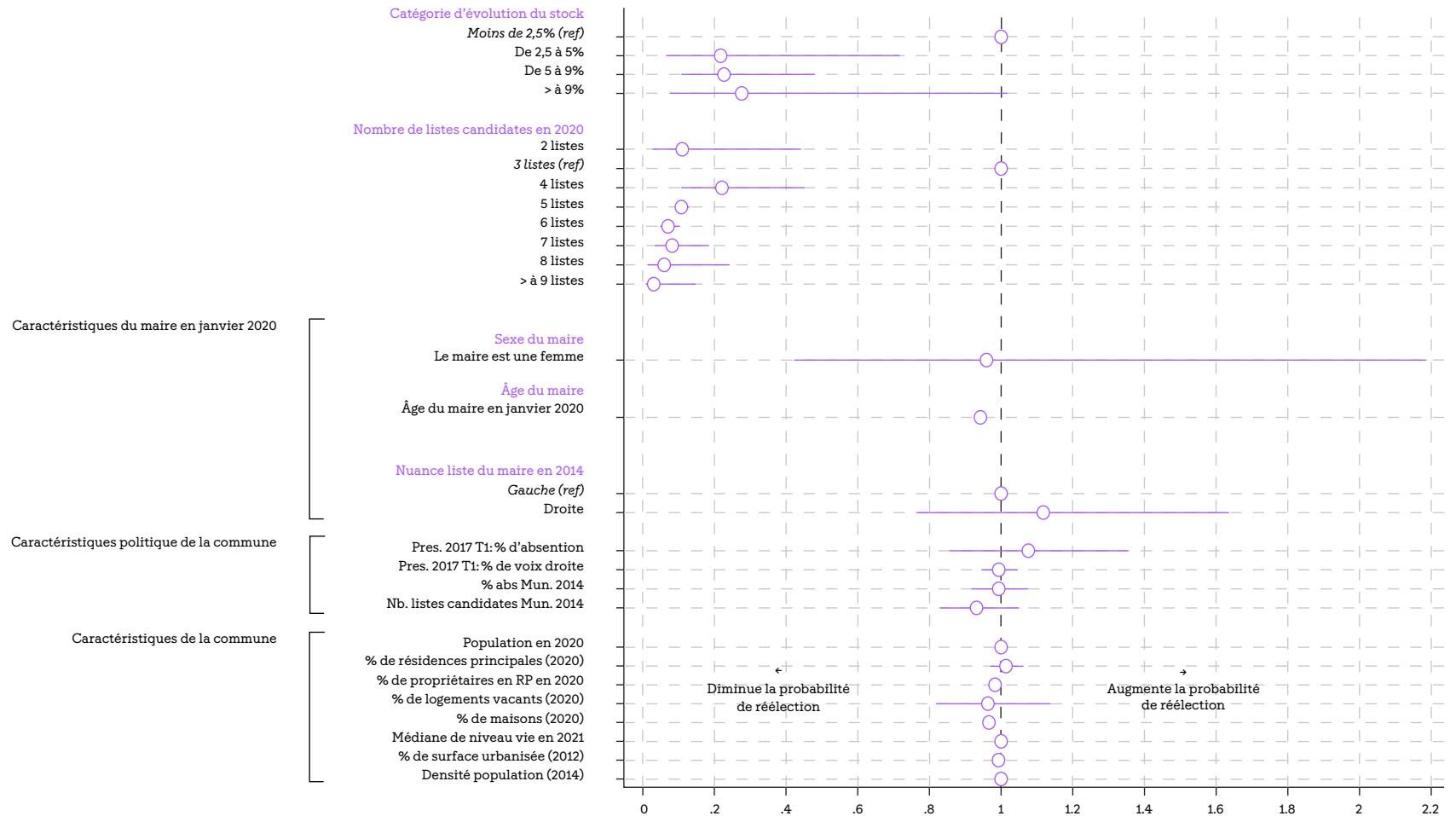
Lecture: Résultats des estimations du modèle logistique sur les communes de 5 000 à 20 000 habitants qui avaient au moins deux listes concurrentes lors du premier tour des élections municipales de 2020. En plus des prédicteurs du graphique, le modèle intègre une indicatrice département. Le seuil des écarts-types estimés (représenté par les bars horizontales) est de 95 % et est clusterisé par tranche de population.

# 5.2 Déterminants de la réélection d'un maire: quelle place pour le logement ?

[Figure 17.]

Modèle de réélection pour les communes de plus de 20 000 habitants

Nombre d'observation: 393



Sources: ministère de l'Intérieur et des Outre-mer. INSEE, recensements de la population. Traitement des auteurs.

Lecture: Résultats des estimations du modèle logistique sur les communes de plus de 20 000 habitants qui avaient au moins deux listes concurrentes lors du premier tour des élections municipales de 2020. En plus des prédicteurs du graphique, le modèle intègre une indicatrice département. Le seuil des écarts-types estimés (représenté par les bars horizontales) est de 95 % et est clusteré par tranche de population.

← Diminue la probabilité de réélection      Augmente la probabilité de réélection →

## Conclusion

Le 13 décembre 2025, la loi SRU (loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain) a fêté ses 25 ans. Si notre étude ne visait pas à évaluer le bilan de cette loi, elle interroge sur le lien entre politique de logement définie et élaborée à l'échelle municipale et des fortunes électorales. Au-delà de ce texte qui définit un pourcentage de logements sociaux dont certaines communes devaient disposer, notre étude documente et instruit les effets électoraux de l'offre de logements construits et disponibles.

La répétition des « crises du logement » depuis des décennies, mêle tour à tour des enjeux budgétaires, un cadre réglementaire souvent enchevêtré par et entre plusieurs acteurs, une volonté politique locale (et parfois nationale) décisive et enfin une logique économique où la loi et de l'offre et de la demande ne suffit pas à comprendre le déficit de logements. En 2023, l'Union sociale pour l'Habitat, la fédération des organismes de bailleurs sociaux; estimait à « 518 000 le nombre de nouveaux logements par an qu'il faudra construire ou remettre sur le marché entre 2024 et 2040 pour répondre à la demande de la population ». Plus élevé que l'estimation de la Cour des comptes (370 000 logements par an) et que d'autres estimations, ce chiffre rend compte d'une situation déficitaire de production ou rénovation de logements au regard des réalisations annuelles et du choc d'offre promis par le président de la République à son arrivée au pouvoir.

Si l'État endosse une responsabilité dans sa capacité à organiser voire planifier le volume de logements nécessaires pour répondre à la demande des ménages, les maires ont, par leur compétence municipale, une responsabilité dans l'organisation de l'habitat dans le territoire qu'ils administrent et donc de la construction des logements. Le maire a d'abord le pouvoir de délivrer les autorisations d'urbanisme. Toutefois, cette compétence ne lui laisse pas les mains totalement libres au regard

## Conclusion

du droit de l'urbanisme désormais souvent transféré à l'échelle intercommunale. Le maire reste toutefois, et pas seulement en théorie, un acteur incontournable pour impulser ou ralentir des projets immobiliers. Alors, peut-il espérer un bénéfice électoral d'une politique volontariste ou doit-il anticiper une mauvaise fortune dans les urnes s'il s'affirme comme un maire bâtisseur.

D'un point de vue méthodologique, notre travail repose sur une approche la plus exhaustive possible en rassemblant toutes les communes de plus de 1000 habitants (le mode de scrutin des communes de moins de 1000 habitants ne permet pas d'identifier clairement l'intention de reconduction du maire sortant), y compris dans les Outre-mers lorsque les données sont disponibles. Ensuite, nous avons volontairement circonscrit notre travail empirique aux données de production de logement en observant le stock de logements à différentes années du cycle municipal et son évolution dynamique. Enfin, l'approche statistique privilégiée dans cette étude a pour seule ambition d'apprécier et de quantifier les effets de la politique du logement comparativement à d'autres critères dans l'explication de la réélection des maires sortants. Car si un maire bâtisseur peut être sanctionné dans les urnes, rien n'indique que sa politique en matière de logement soit seule responsable de cette mauvaise fortune. C'est pourquoi, nous avons adopté un raisonnement « toutes choses égales par ailleurs » pour contrôler un grand nombre de paramètres qui auraient pu « polluer » l'effet propre du logement.

## Conclusion

De cette étude, retenons quatre grands résultats :

1. Il existe bel et bien un lien entre la production de logements et la probabilité de réélection. Cependant, l'adage « maires bâtisseurs, maires battus » se révèle plutôt pertinent pour les plus grandes communes, c'est-à-dire celles fortement politisées, même si l'analyse statistique porte sur un échantillon faible, invitant à considérer prudemment cette affirmation. Et même si le logement reste un paramètre discriminant entre villes de gauche et villes de droite, la couleur politique n'a pas de grand pouvoir explicatif sur les chances de réélection une fois la politique de logement intégrée dans l'analyse.
2. À l'inverse, la production de logement est associée à une plus forte probabilité de réélection pour les maires des communes les plus petites (entre 1 000 et 3 500 habitants).
3. Pour les communes de taille intermédiaire, c'est une question de dosage : il faut produire du logement, mais en restant dans une fourchette raisonnable. Lorsque la variation du stock dépasse 9% au cours d'une mandature, les chances de réélection diminuent. Et inversement pour une évolution du stock inférieur à 9%.
4. Les seules catégories de communes pour lesquelles il n'existe pas de lien statistique robuste et significatif entre logement et réélection sont les communes de 3 500 à 5 000 habitants. Derrière cette catégorie se cache un grand échantillon, allant des communes rurales aux communes de première ou deuxième couronne de métropole ou encore des stations balnéaires. Mais ces petites villes sont aussi celles pour lesquelles on observe une politisation et une concurrence politique plus faible.

## Conclusion

À quelques semaines des prochaines échéances municipales de mars 2026, les résultats de notre travail pourraient donner du grain à moudre aux maires de grandes villes qui ne sont pas parvenus à absorber la demande de logements de leurs administrés par des constructions nouvelles ou rénovations. En effet, ce déséquilibre entre offre et demande ne présenterait pas une menace significative pour leurs chances de réélection. L'idée selon laquelle la politique de logement permet de façonner sa population à des fins électoralistes n'est ni confirmée ni démentie, c'est avant tout une question de dosage et de hiérarchisation des politiques publiques dans la commune. À l'inverse, la tentation de ne pas « trop » construire et de présenter un mandat « blanc » en matière de constructions (moins de 2,5% de variation du stock en 6 ans) peut se révéler une stratégie payante dans les urnes. Pour ces communes, c'est le phénomène du NIMBY « Not In My Back Yard » qui peut conduire le maire et ses équipes à réduire le risque électoral en privilégiant le statu quo. Est-ce un phénomène permanent ou conjoncturel, circonscrit aux seules grandes communes ? C'est en poursuivant le travail de collecte et d'exploitation des données logement et politique que nous pourrions répondre à cette question.

## Annexes – Liste de variables de contrôle

Libellé	Description	Source
Indicatrice maire candidat en 2020		
Âge du maire en janvier 2020		RNE
Pres. 2017 T1: % d'abstention	Pourcentage d'abstention dans la commune au premier tour de l'élection présidentielle de 2017.	Ministère de l'intérieur et des outre-mer
Pres. 2017 T1: % de voix droite	Pourcentage de voix sur exprimés de l'ensemble des candidats de droite lors du premier tour de l'élection présidentielle de 2017.	Ministère de l'intérieur et des outre-mer
% abs. Mun 2014	Pourcentage d'abstention lors du premier tour des municipales de 2014.	Ministère de l'intérieur et des outre-mer
Population en 2020	Population sans double compte issu du recensement permanent de la population.	INSEE (RP 2020)
% de résidences principales (2020)	Nombre de résidences principales rapporté au nombre total de logements.	INSEE (RP 2020)
% de propriétaires en RP en 2020	Nombre de propriétaires rapporté au nombre de résidences principales.	INSEE (RP 2020)
% de logements vacants (2020)	Nombre de logements vacants rapporté au nombre total de logements.	INSEE (RP 2020)
% de maisons (2020)	Nombre de logements de type maison rapporté au nombre total de logements.	INSEE (RP 2020)
Médiane du niveau de vie en 2021	Médiane du niveau de vie communale annuel en 2021.	Insee-DGFIP-Cnaf-Cnav-CCMSA, Fichier localisé social et fiscal (Filosofi) 2021.
% de surface urbanisée (2012)	Pourcentage de territoire communal artificialisée rapporté à la surface communale totale.	UE-SOeS, CORINE Land Cover, 2012
Densité pop. (2014)	Nombre d'habitants au km <sup>2</sup>	Insee-IGN
Évolution du stock de logements en 4 catégories	Typologie de l'évolution entre 2014 et 2020 du stock de logements d'une commune en 4 catégories basée sur les quantiles de cette distribution.	INSEE Traitement des auteurs

## Annexes – Liste de variables de contrôle

Libellé	Description	Source
Nombre de listes candidates au 1er tour des municipales de 2020	Nombre de listes candidates lors du premier tour des élections municipales de 2014.	Ministère de l'Intérieur et des outre-mer
Le maire est une femme	Sexe du maire sortant en janvier 2020.	RNE
Nombre de mandats du sortant	Nombre de mandats du maire sortant en janvier 2020.	Ministère de l'Intérieur et des outre-mer – RNE Traitement des auteurs
Nuance de la liste du maire sortant en 2014	Nuance politique de la liste du maire sortant quand il a été élu en 2014 (Mandat partiel ou complet). Divers si maire issu d'un suffrage plurinominal.	Ministère de l'Intérieur et des outre-mer
Nombre de listes candidates aux municipales de 2014	Nombre de listes candidates lors du premier tour des municipales de 2014. Mis à 1 si scrutin plurinominal.	Ministère de l'Intérieur et des outre-mer – RNE Traitement des auteurs

## Annexes – Liste de variables de contrôle

	< à 3 500 hbts (N = 1 805)	De 3 500 à 5 000 hbts (N = 426)	De 5 000 à 20 000 hbts (N = 1 064)	> à 20 000 hbts (N = 393)	Total (N = 3 688)
<b>Âge du maire en janvier 2020</b>					
Moyenne (écart-type)	63,3 (8,7)	61,4 (9,4)	60,3 (10,2)	58,9 (10,9)	61,8 (9,6)
<b>Pres 2017 T1: % d'abstention</b>					
Moyenne (écart-type)	18,0 (4,6)	19,3 (4,0)	21,9 (8,0)	25,0 (8,1)	20,0 (6,6)
<b>Pres 2017 T1: % de voix droite</b>					
Moyenne (écart-type)	53,1 (7,8)	51,2 (7,6)	48,7 (8,4)	42,1 (9,3)	50,4 (8,8)
<b>% abs, Mun. 2014</b>					
Moyenne (écart-type)	29,8 (8,3)	33,1 (6,9)	36,8 (6,7)	44,3 (5,9)	33,8 (8,8)
<b>Population en 2020</b>					
Moyenne (écart-type)	1 959,1 (709,6)	4 214,3 (445,0)	9 420,5 (3 791,9)	48 635,8 (47 440,8)	9 346,2 (20 928,5)
<b>% de résidences principales en 2020</b>					
Moyenne (écart-type)	82,6 (13,9)	83,8 (15,1)	86,7 (12,0)	88,3 (7,6)	84,5 (13,2)
<b>% de propriétaires en RP en 2020</b>					
Moyenne (écart-type)	73,7 (10,1)	65,9 (11,4)	59,5 (12,1)	46,0 (10,6)	65,8 (14,2)
<b>% de logements vacants en 2020</b>					
Moyenne (écart-type)	8,4 (4,3)	8,1 (4,1)	7,6 (3,7)	7,8 (3,3)	8,1 (4,0)
<b>% de maisons en (2020)</b>					
Moyenne (écart-type)	84,7 (14,0)	73,9 (17,6)	61,6 (20,6)	34,2 (18,4)	71,4 (23,5)
<b>Médiane du niveau vie en 2021 (€)</b>					
Moyenne (écart-type)	23 798,0 (3710,5)	23 801,3 (3606,7)	23 211,7 (5 001,8)	22 080,8 (5 518,6)	23 446,2 (4 356,2)
<b>% de surfaces urbanisées en 2012 (%)</b>					
Moyenne (écart-type)	11,7 (10,7)	18,2 (13,2)	27,1 (19,4)	48,9 (24,8)	20,9 (19,7)

## Annexes – Liste de variables de contrôle

	< à 3 500 hbts (N = 1 805)	De 3 500 à 5 000 hbts (N = 426)	De 5 000 à 20 000 hbts (N = 1 064)	> à 20 000 hbts (N = 393)	Total (N = 3 688)
<b>Densité de population en 2014 (hbts/km2)</b>					
Moyenne (écart-type)	187,3 (234,1)	369,8 (376,4)	885,1 (1 099,8)	3 743,4 (3 931,5)	788,6 (1 779,3)
<b>Évolution du stock de logements en 4 catégories</b>					
Moins de 2,5%	516 (28,6%)	78 (18,3%)	203 (19,1%)	66 (16,8%)	863 (23,4%)
De 2,5 à 5%	430 (23,8%)	108 (25,4%)	239 (22,5%)	113 (28,8%)	890 (24,1%)
De 5 à 9%	464 (25,7%)	129 (30,3%)	298 (28,0%)	119 (30,3%)	1 010 (27,4%)
> à 9%	395 (21,9%)	111 (26,1%)	324 (30,5%)	95 (24,2%)	925 (25,1%)
<b>Nombre de listes candidates au premier tour des municipales de 2020</b>					
2	1 499 (83,0%)	276 (64,8%)	461 (43,3%)	17 (4,3%)	2 253 (61,1%)
3	284 (15,7%)	110 (25,8%)	336 (31,6%)	55 (14,0%)	785 (21,3%)
4	22 (1,2%)	34 (8,0%)	167 (15,7%)	90 (22,9%)	313 (8,5%)
5	0 (0,0%)	6 (1,4%)	64 (6,0%)	74 (18,8%)	144 (3,9%)
6	0 (0,0%)	0 (0,0%)	26 (2,4%)	62 (15,8%)	88 (2,4%)
7	0 (0,0%)	0 (0,0%)	2 (0,2%)	42 (10,7%)	44 (1,2%)
8	0 (0,0%)	0 (0,0%)	6 (0,6%)	26 (6,6%)	32 (0,9%)
9	0 (0,0%)	0 (0,0%)	2 (0,2%)	12 (3,1%)	14 (0,4%)
10	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	8 (2,0%)	8 (0,2%)
11	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	4 (1,0%)	4 (0,1%)
12	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1 (0,3%)	1 (0,0%)
14	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1 (0,3%)	1 (0,0%)
16	0 (0,0%)	0 (0,0%)	0 (0,0%)	1 (0,3%)	1 (0,0%)
<b>Le maire sortant est une femme</b>					
Homme (ref)	1 525 (84,5%)	358 (84,0%)	911 (85,6%)	322 (81,9%)	3 116 (84,5%)
Femme	280 (15,5%)	68 (16,0%)	153 (14,4%)	71 (18,1%)	572 (15,5%)
<b>Nombre de mandats en 2020</b>					
Mandat partiel	191 (10,6%)	63 (14,8%)	201 (18,9%)	98 (24,9%)	553 (15,0%)
1 mandat	798 (44,2%)	192 (45,1%)	422 (39,7%)	138 (35,1%)	1550 (42,0%)
2 mandats	403 (22,3%)	93 (21,8%)	193 (18,1%)	59 (15,0%)	748 (20,3%)
> à 3 mandats	413 (22,9%)	78 (18,3%)	248 (23,3%)	98 (24,9%)	837 (22,7%)

## Annexes – Liste de variables de contrôle

	< à 3 500 hbts (N = 1 805)	De 3 500 à 5 000 hbts (N = 426)	De 5 000 à 20 000 hbts (N = 1 064)	> à 20 000 hbts (N = 393)	Total (N = 3 688)
<b>Nuance de la liste du sortant en 2014</b>					
Gauche (ref)	565 (31,3%)	135 (31,7%)	392 (36,8%)	136 (34,6%)	1228 (33,3%)
Centre	10 (0,6%)	6 (1,4%)	8 (0,8%)	0 (0,0%)	24 (0,7%)
Droite	787 (43,6%)	222 (52,1%)	606 (57,0%)	252 (64,1%)	1867 (50,6%)
Divers	443 (24,5%)	63 (14,8%)	58 (5,5%)	5 (1,3%)	569 (15,4%)
<b>Nombre de listes candidates au premier tour des municipales de 2014</b>					
1 liste	444 (24,6%)	45 (10,6%)	31 (2,9%)	0 (0,0%)	520 (14,1%)
2 listes	995 (55,1%)	191 (44,8%)	333 (31,3%)	15 (3,8%)	1534 (41,6%)
3 listes	321 (17,8%)	126 (29,6%)	375 (35,2%)	56 (14,2%)	878 (23,8%)
4 listes	37 (2,0%)	55 (12,9%)	219 (20,6%)	103 (26,2%)	414 (11,2%)
5 listes	8 (0,4%)	7 (1,6%)	71 (6,7%)	89 (22,6%)	175 (4,7%)
> à 6 listes	0 (0,0%)	2 (0,5%)	35 (3,3%)	130 (33,1%)	167 (4,5%)

**Publication le 17 février 2026**

**Auteurs:**

**Pierre-Henri Bono  
et Martial Foucault**

**Coordination éditoriale:**

**IDHEAL-recherche  
(Catherine Sabbah, Antoine  
Pauchon, Irène Behar)**

**Relecture:**

**Isabeau Jaoul Favier**

**Conception graphique:**

**Tom Philippe**