

<http://www.courrierdesmaires.fr/actualite/france-benoist-apparu-souhaite-une-gouvernance-du-foncier-forte-et-territorialisee-30468.html>

12 décembre 2011

RENCONTRES POUR UN NOUVEL URBANISME

[Benoist Apparu souhaite une gouvernance du foncier "forte" et territorialisée](#)

La gouvernance et le foncier. Pour répondre à l'"urgence immobilière", tels sont les deux leviers d'action évoqués avec insistance lors des premières rencontres parlementaires pour un nouvel urbanisme, organisées à Paris, le 5 décembre 2011. Intitulées "Picrochole contre Delouvrier . A quand l'état d'urgence immobilière"?

Il s'agissait au préalable de bien diagnostiquer la nature de l'urgence. Ce à quoi, Michel Mouillart, professeur d'économie à l'université Paris Ouest, s'employa. Il souligna que, si crise il y a, il ne s'agit pas de celle du poids du logement dans le budget des ménages. Courbes à l'appui, il démontra que celui-ci est resté stable depuis quinze à vingt ans, grâce aux aides publiques et aux taux d'intérêt.

Diagnostiquer la nature de l'urgence

"De 1996 à aujourd'hui, l'augmentation de la part du logement dans le budget des ménages a été de 1 point, passant de 21,2% à 22,3%. Ce n'est pas une explosion".

Si, malgré tout, les difficultés évoquées sont réelles, elles tiennent à **l'évolution globale du pouvoir d'achat et à un déséquilibre massif de la construction, avec un problème de l'offre, partout en France, "même dans les petites villes**, selon Michel Mouillart, auquel il faut répondre".

Ce qui pose la question de la disponibilité du foncier, relève Vincent Renard, conseiller à la direction de l'Idri* Sciences Po. **Le foncier est largement disponible en France. "Mais nous utilisons mal ce capital", souligne-t-il.** La réalité du marché foncier n'est pas dictée par la politique ou les priorités économiques: elle l'est par les héritages et les divorces, au gré desquels les terrains sont vendus.

Refonder le droit de propriété

Les projets actuels amélioreront-ils la situation?

Vincent Renard en doute. **"Nous ne ferons pas en même temps le Grenelle et l'urbanisme de projet"**. Selon lui, moins de contraintes ne produisent pas plus de foncier bon marché. La première loi "Chalandon" en témoigne, qui se traduit par une explosion des prix.

La vision à long terme fait défaut, en raison de la "pathologie lourde" qui frappe la planification urbaine: "Un Scot est toujours en préparation et un PLU en révision", ce qui interdit toute stratégie à long terme.

Enfin, **"il faut refonder le droit de propriété et poser fortement la question de sa fonction sociale**, insiste Vincent Renard. Le droit de construire n'est pas la même chose que le droit de propriété du terrain".

Des pistes de solution

Au cours des débats, plusieurs intervenants proposèrent des pistes de solution.

Philippe Jossé, directeur général Logement France de Bouygues Immobilier, suggère d'inciter à la vente des terrains privés "en modulant la taxation des plus-values pour les réinvestir dans le logement".

Selon lui, "la vente des charges foncières publiques doit être un outil de politique du logement et non d'équilibre des finances publiques".

Selon **Alain Laurier, président de PERL**, il est impératif de déléguer la compétence urbanisme (PLU, PLH, PC, etc.) par convention aux communautés d'agglomération.

Bâtir une politique d'aménagement

Le président de la Fédération des promoteurs immobiliers, Marc Pigeon, "désabusé", réclame un "patron, une politique d'aménagement". Il s'étonne de voir des communes préempter du foncier pour le revendre aussi cher que le privé. Et demande de "tailler à la hache dans le mille-feuille administratif" pour qu'il ne faille plus un an simplement pour brancher un immeuble à un réseau d'eaux usées dont on ne sait s'il relève de la commune ou de la communauté d'agglomération alors que le terrain appartient au département...

Etienne Crépon, directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages au MEDDTL, reconnaît que le développement urbain, en particulier en Ile-de-France, est devenu "l'apanage des technocrates par défaut de pilotage".

Territorialiser les politiques publiques

En conclusion des débats, Benoist Apparu, secrétaire d'Etat chargé du Logement, estime que l'avenir de l'immobilier repose sur une modification profonde de l'urbanisme, plus que sur la fiscalité.

Un enjeu majeur, selon le secrétaire d'Etat, est de territorialiser les politiques publiques. "Mais lorsque nous décidons d'interdire le Scellier dans les zones C, tous les élus montent au créneau", regrette-t-il, devant les parlementaires. Le gouvernement voulait réserver le PTZ dans le neuf aux territoires tendus et l'ancien aux secteurs détendus: il est étendu au neuf partout sans ouverture pour l'ancien. "Résultat: 80% de la production sera de la maison individuelle en zone non tendue".

Une loi pour l'urbanisme de projet

Concernant l'urbanisme de projet, "il faudra une loi", a-t-il reconnu.

L'enjeu est en effet de déclasser une grande partie du droit de l'urbanisme". Il faudra "revenir sur le vote du 19 septembre de l'Assemblée nationale sur le foncier, qui va dans le sens de la rétention", qui devrait être surfiscalisée. Les recours abusifs, dénoncés par les intervenants, sont difficiles à contrer, regrette-t-il: "Sur le plan de la légalité constitutionnelle, de l'Europe, il est impossible de limiter les recours. J'ai l'espoir d'avancer par voie réglementaire, mais il n'y a pas de révolution à attendre."

Une gouvernance forte à l'échelle de l'interco

Enfin, sur la question du foncier, le secrétaire d'Etat a annoncé "avec modestie", conscient des limites de l'exercice, une accélération des cessions de terrain par l'Etat.

Alors qu'en Ile-de-France, par exemple, "la matière première est largement suffisante pour remplir les rêves des ministres du Logement pour les quarante ans à venir", il réclame une mobilisation des élus et une gouvernance foncière forte, à l'échelle de l'intercommunalité. "L'architecture globale des PLU est à revoir", a-t-il reconnu.

Le député Michel Piron, prophète du PLU intercommunal, présent aux rencontres, ne pouvait que l'approuver.

> Pour aller plus loin

Sur le site de l'Iddri, Institut de développement durable et des relations internationales, [consultez la page dédiée à Vincent Renard](#), conseiller auprès de la direction, programme "Fabrique urbaine", qui propose les publications, ouvrages articles dont il est l'auteur, en téléchargement gratuit

Iddri