



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

urbanisme

Question écrite n° 16235

Texte de la question

M. Christian Estrosi demande à M. le ministre délégué à la ville et à la rénovation urbaine de bien vouloir lui préciser sa position sur la possibilité juridique qui pourrait être donnée aux collectivités locales qui le souhaitent, de développer des politiques d'aménagement concertées et cohérentes par zone, en leur permettant d'imposer en tant que besoin un prix maximum de vente au mètre carré pour une partie des logements produits, en vue de les destiner aux actifs.

Texte de la réponse

Dans les territoires au marché immobilier tendu tels que les Alpes-Maritimes, une part croissante de la population, qui inclut désormais des ménages disposant de revenus supérieurs à la moyenne nationale, éprouve des difficultés à accéder à une offre de logements diversifiés et bien situés. Le remède consistant à réserver des terrains à une certaine catégorie d'individus, les « actifs » notamment, serait contraire aux principes généraux régissant le droit de l'urbanisme : celui-ci crée en effet des droits réels attachés au sol, et non un droit des personnes. L'attribution des logements locatifs, quant à elle, ne peut pas être réservée à une catégorie de population en fonction du critère « actif/inactif » mais uniquement au regard des revenus des ménages. A cet égard, il convient de rappeler que près de 80 % des ménages sont éligibles au logement social. Afin d'améliorer l'offre en logements locatifs comme en accession à la propriété, il est nécessaire de mobiliser les aides financières existantes, qu'il s'agisse, pour les salariés, du concours financier obligatoire des entreprises par le « 1 % » logement ou, plus généralement, des aides à la pierre, attribuées par l'Etat, dont certaines sont plus particulièrement destinées aux ménages à revenus intermédiaires. En tout état de cause, seule l'élaboration, par les collectivités locales, d'une politique équilibrée de l'habitat, trouvant logiquement sa traduction dans la mise en oeuvre d'un programme local de l'habitat, autorisera la prise en compte de l'ensemble des secteurs de la demande en logements dans le respect de la mixité sociale. Une telle politique devra s'appuyer, pour être efficace, sur les outils intervenant directement ou indirectement sur le foncier pour le maîtriser et réguler ses coûts. Les collectivités peuvent, en premier lieu, agir sur la valeur et la destination des terrains par la définition d'une planification stratégique en amont, qui s'exprimera dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, cartes communales). En deuxième lieu, les interventions directes par acquisition foncière, acquisitions amiables ou utilisation du droit de préemption si nécessaire, leur permettent de constituer des réserves foncières. En troisième lieu, l'acquisition foncière permet également aux collectivités d'engager des opérations d'aménagement, notamment de réaliser ou de faire réaliser tout programme de logement s'insérant dans la politique de l'habitat préalablement définie en fonction des besoins. Ces programmes pourront être réalisés en extension urbaine (ZAC, lotissement) en optimisant, le cas échéant, la concertation avec le privé : par exemple, en négociant un pourcentage minimum de logements sociaux dans les opérations de construction des promoteurs. Par ailleurs, il est possible, grâce à une politique dynamique de requalification des quartiers anciens, de reconstituer une offre de logement attrayante. Enfin, les collectivités peuvent également recourir à des moyens contractuels tels que les baux emphytéotiques, à construction, à réhabilitation ou le crédit-bail immobilier pour aider les organismes constructeurs à s'affranchir des coûts d'acquisition et de portage foncier et

ainsi faciliter la construction de logements.

Données clés

Auteur : [M. Christian Estrosi](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16235

Rubrique : Collectivités territoriales

Ministère interrogé : ville

Ministère attributaire : ville

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 avril 2003, page 2878

Réponse publiée le : 9 juin 2003, page 4620