



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

politique du logement

Question écrite n° 42110

Texte de la question

M. Jean-Claude Guibal attire l'attention de M. le secrétaire d'État au logement sur le rachat de trois immeubles du 3e arrondissement de Paris par des fonds de pension américains. A peine achetés, ces immeubles sont revendus à la découpe, donnant lieu à une véritable spéculation immobilière. En effet, trois locataires sur cinq n'ont pas les moyens d'acheter au prix demandé et se voient donc dans l'obligation de quitter leur logement, voire leur ville. La faiblesse de la construction de logements, le manque de terrains, ces opérations financières, la part croissante réservée à la construction de bureaux vident nos villes de leurs habitants. Paris est devenue une véritable place d'investissement, moins chère que New York. Elle a, de ce fait, perdu, en sept ans, 60 % de son parc locatif. Qu'en sera-t-il demain des autres grandes villes, puis des plus petites lorsque Paris n'aura plus d'immeubles sur lesquels les fonds de pension pourront réaliser des plus-values ? En conséquence, il lui demande quelles mesures le Gouvernement entend mettre en place pour développer des politiques publiques de nature à enrayer ces opérations spéculatives et à permettre aux élus locaux de mener une véritable politique de l'habitat.

Texte de la réponse

Afin de permettre aux élus de mener une politique de l'habitat, grâce à laquelle ils pourront notamment relancer la production de logements publics dans un contexte de forte hausse des prix du foncier et de l'immobilier, diverses mesures ont été prises dans le plan de cohésion sociale présenté le 30 juin 2004. Ce plan adopté par le Gouvernement en juin 2004 prévoit de faire passer la production de logements locatifs sociaux hors rénovation urbaine de 65 000 logements par an en 2004 à une moyenne annuelle de 100 000 par an sur la période 2005-2009. Il faut y ajouter les reconstructions de logements dans le cadre du programme national de rénovation urbaine. La situation foncière étant au coeur des difficultés rencontrées par les élus pour produire du logement, le plan prévoit aussi qu'en cas de nécessité, des établissements publics fonciers seront mis en place après concertation avec les élus, afin de fournir du foncier à un coût maîtrisé et de constituer des réserves foncières. Ces nouveaux outils viennent compléter le dispositif existant de mesures fiscales, financières et réglementaires (droit de préemption urbain, dation, quotas de logements sociaux dans les ZAC, vente en l'état futur d'achèvement, subvention pour surcharge foncière ou dispositifs de minoration foncière, majoration de la TFPNB). Plus récemment, la loi de finances pour 2004 a réformé la taxation des plus-values de cession immobilière : les abattements d'impôts sur les plus-values n'interviennent désormais qu'à partir de la cinquième année de détention du terrain au lieu de la deuxième précédemment, ce qui permet de lutter contre la spéculation foncière. S'agissant de l'Ile-de-France, un dispositif contractuel est déjà mis en oeuvre entre l'État et les collectivités locales pour assurer un équilibre entre l'offre de bureaux et l'offre de logements : les conventions habitat-activités dans le cadre d'un système d'agrément. Il a en outre été mis en place une délégation à l'action foncière, dont la mission est d'accélérer la mise sur le marché des actifs fonciers du ministère de l'équipement et de ses établissements publics pour les destiner principalement à l'accroissement de l'offre en logements. La délégation à l'action foncière agira en priorité sur l'Ile-de-France, mais aussi dans les agglomérations hors Ile-de-France qui nécessiteront une intervention similaire.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Claude Guibal](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42110

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 juin 2004, page 4624

Réponse publiée le : 19 octobre 2004, page 8161