



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

prix

Question écrite n° 72347

Texte de la question

Pourquoi l'immobilier flambe-t-il en France ? Il y aurait à la fois des raisons structurelles et des raisons conjoncturelles. Des raisons structurelles, d'une part, avec une forte demande alimentée par l'accroissement du nombre de foyers, plus rapide que l'accroissement de la population. Cela est lié aux divorces, à l'allongement de la vie et à la volonté des jeunes de « décohabiter ». Autre raison structurelle : un appétit de la France de la part des étrangers, des Anglais, des gens de l'Europe du Nord, un peu des Allemands, qui en fait viennent ici pour trouver des logements moins chers que chez eux. La faible construction de logements neufs depuis vingt ans, qui commence juste à se corriger, contribue aussi à cette hausse. Des raisons conjoncturelles, d'autre part, liées aux conditions de crédit favorables, c'est-à-dire aux bas taux de crédit, et à la pénurie de logements à louer, qui poussent les gens vers l'achat. À chaque fois, il y a aussi des raisons locales : l'Île-de-France est moins attractive qu'auparavant. Elle perd des habitants. Selon le BIPE (Bureau d'information et de prévisions économiques), un million de ménages devront quitter l'Île-de-France d'ici à 2015. Les gens se déplacent vers la façade atlantique (Rennes, Nantes, Bordeaux, Toulouse également) et aussi en Rhône-Alpes. Il y a les régions frontalières, par exemple près de la Suisse, où les Suisses peuvent se loger pour deux fois moins cher que chez eux et où les frontaliers ont un fort pouvoir d'achat. Face à cette situation, force est de constater que la France ne dispose pas d'outils performants pour maîtriser le coût du foncier, qui constitue un facteur non négligeable de l'inflation actuelle. En effet, la décentralisation a atomisé le pouvoir foncier. Les maires ont beaucoup de pouvoirs, mais sur un territoire trop petit. Si une commune construit beaucoup, d'abord, c'est assez impopulaire, et puis cela sert les communes voisines autant qu'elle, donc elle s'arrête de construire. Il semblerait pragmatique qu'il y ait des pouvoirs d'agglomérations pour intervenir sur les marchés fonciers : acheter, préempter, contrôler les prix. Les pays européens ont des systèmes différents du nôtre, et souvent bien plus efficaces. Par exemple, Amsterdam est une ville où la municipalité contrôle beaucoup de terrains et en fixe les prix. Et, dans d'autres pays, les collectivités n'achètent pas les terrains, mais imposent un cahier des charges aux propriétaires des terrains. Il y a donc d'autres pistes pour agir contre le dérapage irraisonné des prix de l'immobilier. Compte tenu de ces autres perspectives qui peuvent s'offrir à nous, Mme Chantal Robin-Rodrigo demande à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement de lui indiquer sa position et ses intentions à leur sujet.

Texte de la réponse

Le niveau de prix résulte directement de la confrontation de l'offre et de la demande. Néanmoins, différents types d'intervention offrent aux collectivités publiques la possibilité d'infléchir à long terme la valeur et l'usage des espaces. Tout d'abord, leur initiative en matière d'urbanisme opérationnel contribue à la production de terrains à bâtir (ZAC, lotissements communaux, etc.). Une politique d'anticipation des acquisitions permet d'importantes économies : d'une part, l'absence de contraintes de réalisation à court terme place ces collectivités en meilleure posture de négociation avec les propriétaires et, d'autre part, elles s'affranchissent de plusieurs années d'inflation et des phénomènes spéculatifs liés à l'émergence de projets publics sur un territoire. À cet égard, les établissements publics fonciers sont, quand ils existent, des structures à leur disposition pour acheter, porter (en général 4 ou 5 ans) et leur rétrocéder à prix conventionnellement arrêté des terrains en vue

de la réalisation d'opérations d'aménagement. Ensuite, elles disposent d'une large gamme d'outils pour régler ces opérations : densification par le relèvement des coefficients d'occupation du sol pour la construction de logements sociaux, emplacements réservés en vue de la réalisation de programmes de logements, etc. En outre, des incitations économiques et fiscales peuvent également être activées pour favoriser la construction, telles que l'extension du prêt à taux zéro, la défiscalisation partielle des prêts familiaux ou encore la lutte contre la rétention foncière qui sera renforcée grâce aux dispositions prévues dans le projet de loi portant engagement national pour le logement, actuellement en discussion au Parlement. Enfin, les politiques publiques en la matière devraient trouver davantage de coordination à l'échelle intercommunale. C'est en effet un enjeu insuffisamment pris en compte, mais que l'État s'attache à promouvoir notamment par les schémas de cohérence territoriale et les programmes locaux de l'habitat dont le volet foncier a récemment été renforcé.

Données clés

Auteur : [Mme Chantal Robin-Rodrigo](#)

Circonscription : Hautes-Pyrénées (2^e circonscription) - Socialiste

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 72347

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 16 août 2005, page 7775

Réponse publiée le : 14 mars 2006, page 2793