



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### politique du logement

#### Question écrite n° 71514

#### Texte de la question

M. Jean-Jacques Urvoas attire l'attention de M. le secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sur le quinzième rapport annuel de la fondation Abbé-Pierre, rendu public le 1er février 2010. Parmi les propositions qu'il contient, on peut relever celle visant à partager les plus-values obtenues grâce au changement de classification des terrains non constructibles. Selon la fondation, il paraîtrait légitime que cette plus-value puisse être répartie entre le propriétaire et la collectivité locale pour être orientée vers la construction de logements sociaux. Il lui demande le sentiment que lui inspire une telle préconisation.

#### Texte de la réponse

Le travail de la fondation Abbé-Pierre permet de mettre en débat des sujets importants, identifiés à partir de l'action de terrain. Le XVe rapport de la fondation fournit des constats et porte un éclairage précieux sur les difficultés de logement de nos concitoyens. Ses propositions participent à la réflexion du Gouvernement sur les moyens à mettre en oeuvre pour produire et capter des logements à loyer accessible. L'une des clés essentielles de la production de logements recèle dans la mobilisation du foncier disponible. L'outil que constitue l'établissement public foncier (EPF), déjà en place sur plus de la moitié du territoire français, incluant la majorité des zones de forte tension sur le marché du logement (régions littorales et Île-de-France) est tout à fait approprié à la mobilisation du foncier pour le logement. Pour autant, la proposition qui consisterait à imposer aux communes des agglomérations soumises à un programme local de l'habitat (PLH) d'adhérer à un établissement public foncier territorial pour favoriser la captation de foncier ne semble pas pertinente. On voit mal comment on pourrait contraindre une commune ou agglomération à adhérer à un EPF sur un territoire qui n'en serait pas du tout pourvu. Le cadre juridique de cet outil ne permet pas de contraindre les collectivités à le créer ou à y adhérer. Ce serait, en tout état de cause contraire au principe de libre administration des collectivités. Rendre obligatoire l'inscription d'une réserve foncière dans les plans locaux d'urbanisme (PLU) ne serait pas davantage opérationnel. En effet, le PLU est l'expression d'un projet de territoire conçu par une commune ou un EPCI et il doit être compatible avec les dispositions d'un PLH ; il revient à celui-ci de définir les besoins et de les territorialiser, le PLU offrant ses possibilités de mise en oeuvre en particulier au moyen de l'emplacement réservé (art. L. 123-1-8, L. 123-2-b et L. 123-17 du code de l'urbanisme). Par ailleurs les besoins de production de logement à loyer accessible à tous sont très différents d'une commune à l'autre et il ne semble donc pas judicieux d'imposer une contrainte identique à toutes les communes dotées d'un PLU. Par contre, le Gouvernement souhaite que le PLU transcrive de façon plus étroite la politique du logement et de déplacement de la collectivité locale. Il a donc proposé, dans le cadre du projet de loi portant engagement national pour l'environnement, que les trois documents de planification que sont les PLU, les PLH et les PDU puissent être fusionnés dans un document unique élaboré à l'échelle de l'agglomération. S'agissant de la cession des terrains de l'État pour la production de logements locatifs sociaux à des prix compatibles avec le financement de ces opérations, le programme national de mobilisation du foncier public recommande la cession des biens inutiles de l'État et de ses établissements publics, dès lors qu'un accord est atteint avec la collectivité locale sur le programme envisagé, sur la base d'une évaluation de la valeur établie par compte à rebours en fonction du

programme. Cette méthode permet de déterminer le bilan global de l'opération, le prix du terrain venant, in fine, assurer le strict équilibre entre les recettes et les dépenses. Dans ce cadre, les charges foncières « logement social » prises en compte pour la part correspondante du programme sont établies par comparaison avec les valeurs constatées dans des situations comparables au cours des trois années précédentes. Ainsi établi, le prix de vente est compatible avec le financement des opérations de logements sociaux envisagées. Des mesures d'accélération de la mise en oeuvre du programme (appel à projets notamment) sont actuellement à l'étude. Enfin, l'idée qui consisterait à partager les plus-values réalisées grâce aux terrains qui deviennent constructibles entre un propriétaire et la collectivité concernée est tout à fait légitime. Il convient tout d'abord de noter qu'un dispositif de taxe sur les plus-values de cession des terrains rendus constructibles existe déjà et a été mis en oeuvre depuis 2008 par plus de 5 000 communes (art. 1529 du CGI). Par ailleurs, le projet de loi portant engagement national pour l'environnement (Grenelle 2) qui vient d'être adopté définitivement le 30 juin 2010 par l'Assemblée nationale, prévoit dans son article 64 le partage de la plus-value immobilière résultant de la réalisation des infrastructures de transports. Enfin, le projet de loi de modernisation agricole, actuellement en cours d'examen devant le Parlement, envisage également la taxation des plus-values des terrains agricoles ou naturels qui sont devenus constructibles.

## Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Jacques Urvoas](#)

**Circonscription :** Finistère (1<sup>re</sup> circonscription) - Socialiste, radical, citoyen et divers gauche

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 71514

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement et urbanisme

**Ministère attributaire :** Logement et urbanisme

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 février 2010, page 1595

**Réponse publiée le :** 27 juillet 2010, page 8352