

# Où sont passées les politiques foncières ?

**L**a question du logement est sur le devant de la scène économique, juste après celle du chômage. Les prix de l'immobilier qui, à la veille de la crise bancaire de 2008, avaient atteint des sommets jusque-là inimaginables, ne sont toujours pas retombés.

Avec des prix de sortie si élevés et des taux d'intérêt si bas, le secteur du bâtiment devrait être en pleine euphorie. Quand les voitures se vendent bien, on en produit plus, on ouvre de nouvelles chaînes de montage. Cela devrait être encore plus vrai dans l'industrie du bâtiment qui, elle, bénéficie d'une situation privilégiée : il n'y a pas de concurrence étrangère et les délocalisations sont impossibles. C'est pourtant tout le contraire qui s'observe. Après avoir beaucoup reculé, le rythme de la construction reste au plus bas.

Si les prix sont élevés, c'est qu'il existe des acheteurs. Pourquoi, après tant d'années de prix élevés, n'est-on toujours pas capable de construire davantage. Les coûts techniques de la construction, n'ont pas augmenté. Pour construire, il ne suffit pas d'avoir un client solvable et un maçon, il faut aussi un terrain et une autorisation. Accroître les aides publiques au logement ne sert à rien s'il n'y a pas assez de foncier. Le seul résultat est de faire grimper un peu plus le prix des terrains disponibles.

L'idée que la construction a davantage besoin de foncier que de crédits fait son

chemin. Mais elle est comprise de travers. L'attribution de terrains public à bas prix peut résoudre quelques besoins spécifiques, mais ne modifie en rien le niveau général des prix fonciers. Car ce n'est pas du tout à l'échelle. À moins que l'on envisage de lotir les forêts domaniales ?

Le problème posé est celui de la réactivation de politique foncière fondée sur des outils juridiques et fiscaux intelligents pour produire des terrains aménagés en quantités suffisantes (à la fois en extension et en renouvellement urbain) : la taxation de la détention des terrains urbanisables, l'adoption d'un droit de l'expropriation moins favorable à la captation des plus-values d'urbanisation par les propriétaires initiaux.

Un politique foncière digne de ce nom ne peut se contenter de dépenser de l'argent public pour acheter des terrains dont on n'a pas l'usage actuellement, sous prétexte de faire des réserves foncières. Elle doit être au service d'une politique d'aménagement.

La crise du logement est une crise des politiques foncières. Ce sont donc les collectivités territoriales dont relèvent les politiques foncières qui doivent donc être rendues responsables du coût de production des logements. Mais pour que le pouvoir local d'urbanisme soit rendu responsable, il faudrait qu'il soit exercé à une échelle géographique correspondant peu

ou prou à celle d'un marché local du logement. Ce n'est pas une commune seule qui a la moindre chance de réussir à traiter sur son territoire, les problèmes immobiliers qui concernent l'agglomération dans son ensemble. Mais ce ne sera certainement pas l'État non plus.

Alors que l'ensemble des terrains bâtis ou non bâtis (autres que les terres agricoles et les espaces naturels), représentaient l'équivalent de 40 % à 50 % du PIB entre 1978 et 1997, ils en représentaient près de 270 % en 2007 et étaient toujours supérieurs à 250 % du PIB en 2012, dernière année connue. Tous les pays ne sont pas dans la même situation. Le foncier cher n'est pas une fatalité. Il est le produit de politiques foncières inadaptées. Discutons-en. ■

**Joseph Comby**

**N**otre ami Marc Wiel est décédé le 31 octobre. Il s'était associé dès le départ à l'entreprise de fondation de *La revue foncière* et il y apportait une contribution active. Ingénieur centralien, il aimait aborder les questions urbaines aussi bien en praticien (vingt ans à la tête de l'Agence d'urbanisme de Brest) qu'en chercheur (sur les questions de la mobilité urbaine). Nous nous joignons à la peine de sa famille et de ses proches. ■

## REGARDS SUR L'ACTUALITÉ

### Combien gagne-t-on à être logé en HLM ?

**L**a revue *Économie et statistique* publie dans son numéro d'octobre, une intéressante étude d'une trentaine de pages « Habiter en HLM : quel avantage monétaire et quel impact sur les conditions de logement » sous la signature de

Corentin Trevien. Ce texte n'est pas tout récent et il est basé sur des chiffres qui, eux-mêmes datent un peu, puisqu'ils sont tirés de l'enquête logement de 2006, les derniers disponibles, puisqu'on attend encore la publication par l'INSEE des résultats de l'enquête suivante, réalisée en 2013.

L'analyse n'en est pas moins intéressante de par la méthodologie que ce jeune chercheur a déployé pour mesurer l'économie que réalise les ménages qui sont logés en

HLM. Les loyers des logements sociaux et ceux du secteur libre ne sont pas directement comparables puisque les caractéristiques de l'habitat sont sensiblement différentes dans les deux secteurs.

Toutes choses égales par ailleurs, comme on dit, en moyenne générale, le gain mensuel serait de 261 euros, dont 34 euros correspondraient à un supplément de valeur locative et 227 euros à un gain de loyer. En région parisienne, le gain moyen est un peu plus important :

394 euros. Difficile à obtenir, le logement social ne se quitte pas facilement : les occupants y restent 10,7 ans en moyenne, contre 5,8 ans dans le parc privé.

En valeur absolue, le gain obtenu est plus élevé pour les ménages les plus riches qui, en moyenne, occupent de meilleurs logements (319 euros pour les 20 % des ménages les plus riches, contre 239 euros pour les 20 % les plus pauvres). ■

## Fiscalité immobilière comparée

Fidal, premier cabinet d'avocats d'affaires en France (1 400 avocats), a publié le 14 octobre une étude (disponible sur Internet) comparant la fiscalité immobilière des principaux pays européens. Il n'est pas possible de résumer en quelques lignes ce document de 120 pages réalisé pour le compte de la Fédération des promoteurs immobiliers, d'autant qu'il se présente lui-même comme une synthèse. Il vise à montrer le poids de la fiscalité française sur la propriété et les activités immobilières. Inversement, ce sont souvent les Pays-Bas qui apparaissent comme le pays le moins imposé. Les comparaisons ne sont pourtant pas toujours totalement convaincantes dans la mesure où restent à l'affichage des dispositifs. Ainsi, comment porter un jugement sur le poids des taxes foncières sans soulever le problème du rapport très lointain qui existe entre les bases imposables administratives et les valeurs réelles des biens. ■

## Ouvrir le notariat ?

L'ouverture des 37 professions réglementées qui existent en France a été remise à l'ordre du jour. Il s'agirait de mettre en œuvre le rapport Attali qui avait été remis à Nicolas Sarkozy dès janvier 2008 et n'avait été suivi d'aucun effet. La plus ancienne de toutes ces professions est certainement le notariat, lointain descendant des écrivains publics et toujours régi par le principe de vénalité des offices introduit sous François 1<sup>er</sup>.

C'est aussi la plus riche. Le Conseil supérieur du notariat estime à 8 milliards d'euros, en première approximation, le préjudice que les offices notariaux existants subirait si le principe de liberté et de gratuité d'installation de nouveaux offices était adopté. Car l'enjeu n'est évidemment pas de laisser s'installer des notaires sans qualification (pas plus que des chauffeurs de taxis

sans permis de conduire, puisque les taxis font aussi parti des professions protégées) ni de les autoriser à appliquer n'importe quel tarif. Il serait de les soumettre à la possible concurrence de nouveaux venus.

À la demande d'un candidat notaire évincé, le Conseil constitutionnel va justement être appelé, courant novembre, à se prononcer sur la constitutionnalité du « droit de présentation » qui donne le privilège, au notaire en fin de carrière, de présenter son successeur à ce qui demeure avant tout une charge publique. ■

## Les vaches et le loup

Début novembre, le maire de Nançois-le-Grand, dans la Meuse a mis à prix (2 000 euros) la tête du loup qui attaque les moutons de la commune. L'exaspération des petits éleveurs est grandissante, il y aurait eu 1 800 attaques de troupeaux en 2013 et plus de 6 000 animaux tués ont dû être remboursés à leurs propriétaires. Protégé par la loi (grâce à l'interprétation extensive de la convention de Berne) la progression de ce prédateur est rapide (20 % par an), puisque l'installation du premier couple, dans les Alpes, en provenance d'Italie, date seulement de 1992.

L'élevage moderne en bâtiment n'est évidemment pas touché par ce problème. Sa progression est elle aussi impressionnante. La première étable-usine de 1 000 vaches est en cours d'installation dans la Somme. Ce n'est qu'un début, il en existe de bien plus vastes en Europe de l'Est et aux États-Unis ; et les projets se multiplient pour la production de poulets, de porcs, etc. La fin du modèle agricole français se dessine. Écologie - agro-industrie, même combat ? ■

## « La terre hongroise n'est pas à vendre »

Le gouvernement hongrois, au pouvoir depuis mai 2010, est finalement entré en conflit fron-

tal avec la commission de l'Union européenne, en adoptant une loi qui restreignait le droit des étrangers d'acquérir des terres agricoles. Le 16 octobre, la commission lui a demandé de s'expliquer, estimant quant à elle que cette loi était contraire au principe de libre circulation des capitaux et à la liberté d'établissement des personnes des autres pays de l'Union. La Hongrie dispose de deux mois pour répondre. Ce sera, par la suite, à la Cour de justice de l'Union de se prononcer. ■

## Brader ou valoriser les fonciers publics ?

La SNCF victime d'injonctions contradictoires de la part de l'État ? D'un côté, il lui est demandé, à la suite d'un rapport de la Cour des comptes, de réduire son déficit en adoptant des règles de gestion plus rigoureuses. D'un autre côté, la commission Repentin (commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier), créée en juillet, demande de « débloquer » des projets de cession de terrains publics en faveur du logement, avec des « décotes » pouvant aller jusqu'à... 100 %.

Le vendredi 7 novembre, elle a pris le parti d'annoncer dans la presse, la création d'une nouvelle entité « SNCF immobilier » avec l'objectif de « bâtir et rénover 3 000 logements par an dans les quatre ans qui viennent » et, par la même occasion, « de gagner deux fois plus avec ses actifs immobiliers ». Autrement dit, si l'on comprend bien : d'accord pour mobiliser les espaces disponibles pour la construction de logements, mais pas question de faire des cadeaux à d'autres entités, nous valoriserons nous-même notre patrimoine.

Le nouveau groupe public disposera de 12 millions de mètres carré, répartis dans toute la France. Il pourra vendre des terrains, mais il développera également un rôle de gestionnaire d'actif. On le voit, la scission de 1997 entre le train et

le rail (SNCF et RFF), qui avait conduit l'an passé à la commande de 2 000 TER trop larges pour certains quais, est en voie de cicatrization. Tant pis pour la fiction de trains privés concurrentiels, roulant sur des rails et des terrains du domaine public. ■

## Pourquoi Berlin est-il trois fois moins cher que Paris ?

À Paris le prix moyen du mètre carré d'appartement ancien s'établit à 8 100 euros le mètre carré, avec des écarts importants selon les quartiers (5 800 euros dans le quartier populaire de la Goutte d'Or à 15 300 euros dans le quartier de l'Odéon). À Berlin, c'est trois fois moins cher : 2 600 euros le mètre carré.

Vingt-cinq ans après la chute du mur, et tandis que Berlin connaît un grand dynamisme, il n'est plus possible de voir dans ces écarts de valeurs une simple conséquence du retard de valorisation de la partie Est de la ville.

Première différence, la proportion de propriétaires est beaucoup plus faible en Allemagne qu'en France. À Berlin, on ne compterait même que 15 % de propriétaires occupants. Il n'existe aucune incitation fiscale ou autre à l'accession à la propriété, ni même à l'investissement locatif. L'essentiel du parc immobilier des grandes villes est géré par d'importantes sociétés immobilières.

Une autre différence encore plus importante concerne sans doute le concept de propriété foncière. Il est admis que le propriétaire n'a pas seulement des droits mais aussi des obligations. Lorsqu'un plan d'urbanisme crée une nouvelle zone à urbaniser, cela ne signifie pas que les propriétaires peuvent construire, mais qu'ils doivent construire ou vendre le terrain à quelqu'un qui construira, après avoir réglé sa participation financière à la réalisation des infrastructures. ■