

Propositions

Pour réformer l'action foncière et la fiscalité immobilière

L'auteur, directeur de l'Établissement public foncier de Haute-Savoie, formule ici un projet de réforme de l'action foncière publique basée sur l'idée que chaque territoire étant unique, son aménagement doit prendre en charge, de manière transversale, tous les types d'espaces avec la création d'Offices fonciers publics (OFP) polyvalents.

« **J'** ai longtemps cru que le problème foncier était de nature juridique, technique, économique et qu'une bonne dose d'ingéniosité suffirait à le résoudre. J'ai lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements. » (Edgard Pisani, in *Utopie foncière*, 1977)

Cette assertion d'Edgard Pisani est le point de départ de cette proposition de réforme législative. Elle incarne la vision de ce que doit être la politique foncière publique : une politique transversale.

Le foncier est le préalable indispensable à toute opération d'aménagement : la politique foncière est une politique d'anticipation, et les textes qui la régissent doivent permettre aux acteurs publics d'anticiper.

Or, depuis la Loi d'orientation foncière de 1967, aucun texte fondateur n'a abordé de manière transversale ce thème majeur qu'est le foncier. Il y eu des ajustements s'agissant de l'activité agricole, à l'occasion de lois sur le logement ou la planification urbaine, ou encore des mesures fiscales ponctuelles. Mais tout cela est intervenu en réaction à des carences, jamais en anticipation. Résultat : le foncier agricole n'est pas assez préservé, les espaces naturels sont menacés, les entreprises ont du mal à s'implanter par manque de foncier dédié et l'offre de logements est clairement déficitaire.

Afin de mener une véritable politique foncière, il faut en premier lieu accepter le fait qu'il n'y a qu'un seul territoire, même si on y trouve un foncier de différents types, tant par son affectation que par son mode d'appropriation.

Affirmer des concurrences entre les types de fonciers (à destination agricole, naturelle ou urbaine) c'est affirmer que l'aménagement du territoire ne peut pas être transversal et qu'il est nécessairement cloisonné. Or, aménager les espaces ruraux et les espaces urbains participent à une seule politique, celle de l'aménagement du territoire. Dès lors qu'il y a une politique d'aménagement, évidemment adaptée aux spécificités locales, on accepte que son support soit le foncier de tous les types.

Cette vision cloisonnée du foncier est un vecteur d'injustice sociale. Cloisonner le foncier, c'est différencier les disciplines de l'aménagement du territoire, c'est engendrer une inégalité de traitement en fonction de sa localisation ou de son usage.

Le foncier est le support du logement, de l'agriculture ou des activités économiques. Il n'y a pas un foncier pour se nourrir, un autre pour se loger, et un autre pour travailler : le foncier remplit ces trois fonctions. C'est en décloisonnant le foncier qu'on permettra une justice de l'aménagement du territoire, qu'on traitera avec la même importance tous les types de foncier, qu'ils soient à usage agricole ou de logement.

C'est ainsi que les collectivités locales œuvreront en faveur de politiques d'aménagement transversales en ayant le pouvoir d'agir sur le foncier dans son ensemble avec comme objectif la satisfaction de l'intérêt général. L'approche systémique de la matière foncière est le fil rouge qui guide l'ensemble des réflexions présentées : de la création d'un outil foncier unique à une refonte totale de la fiscalité immobilière.

Puisqu'il n'y a qu'un seul foncier, il ne doit y avoir qu'une seule politique foncière. Elle peut avoir diverses orientations ou priorités



selon les enjeux locaux ou nationaux, mais elle concerne le foncier dans sa conception transversale. Dès lors, l'on peut se demander quelle est la pertinence de la cohabitation de plusieurs opérateurs fonciers.

En effet, la concurrence des destinations du foncier a entraîné la création d'acteurs fonciers spécialisés cloisonnés dans leur intervention.

Au même titre que l'on a, jusqu'à présent, opposé les fonciers selon leurs usages, on a opposé les acteurs fonciers selon leur champ de compétences. La nature du foncier rattrape leurs métiers en générant des concurrences qui vont à l'encontre de l'intérêt général.

En effet il existe aujourd'hui des Établissements publics fonciers (EPF) de l'État, des EPF des collectivités locales (EPF locaux), des Safer, l'EPFA de Guane, l'Office foncier de Corse...

Les EPF d'État et locaux ont les mêmes missions, les mêmes sources de financement (la taxe spéciale d'équipement notamment) et répondent tant des objectifs d'État en matière d'aménagement du territoire que de ceux des collectivités qui, nécessairement, rejoignent la politique centrale.

Il est ubuesque de constater qu'aujourd'hui certaines de ces structures se superposent, diluant de fait la fiscalité perçue et donc l'efficacité de l'usage des deniers publics.

Il est peu cohérent de distinguer l'exercice d'une compétence foncière propre à la matière agricole, témoin d'une appréhension d'un foncier cloisonné qui n'a aujourd'hui plus lieu d'être. Les espaces de nature en ville ou la perméabilité entre bassin d'emploi et bassin de vie sont des réalités qu'il est temps de prendre en compte.

Il n'est en effet pas logique de permettre aux collectivités d'intervenir sur le foncier agricole dès lors qu'elles mettent en place une zone d'aménagement différé, qui est un document de planification, mais de ne pas leur permettre de le faire en dehors de ce cadre et ce, alors même qu'elles ont mis en place un autre document de planification tel qu'un PLU.

Le cloisonnement des acteurs engendre des pratiques contre-productives telles que l'analyse la Cour des comptes dans son rapport portant sur l'exercice des Safer. Elles doivent recentrer leur compétence sur leur métier, à savoir aider à l'installation, la préservation, la valorisation des exploitations agricoles. Par les missions foncières que lui ont conféré les textes, les Safer ont « une faible activité dans les métiers de base », «

l'installation des jeunes agriculteurs n'est pas la priorité, puisqu'elle représente pas moins du tiers de l'ensemble des rétrocessions en 2012 » et l'on constate « une diminution sensible des remaniements parcellaires qui constituent pourtant une des missions d'origine des Safer », selon les termes du Rapport annuel de la Cour des comptes, du 11 février 2014 : « Les Safer : dérivées d'un outil politique d'aménagement agricole et rural ».

L'intervention foncière des Safer doit donc toujours être possible, mais par mandatement de la collectivité ou par refus de cette dernière d'intervenir.

La création d'une seule structure foncière publique décentralisée et dont le périmètre pertinent est fonction des circonstances locales, est donc la première mesure proposée.

La nécessaire réforme des acteurs fonciers : la création d'Offices fonciers publics

Un OFP doit être une structure foncière publique locale indépendante financièrement, décentralisée, ne grevant ni les budgets des collectivités, ni celui de l'État. Elle doit être indépendante, souple, réactive, légère avec des coûts de fonctionnements maîtrisés et un personnel dédié.

L'OFP est une structure en lien avec les problématiques locales et dont les interventions sont le reflet des projets de territoire et non pas désolidarisées de ces derniers. En effet, les interventions des structures gouvernées par des instances locales portent autant d'importance pour une petite commune rurale que pour la dynamisation d'un grand centre urbain.

Néanmoins, l'action locale n'est pas contraire à la mise en œuvre des politiques nationales.

À titre d'exemple, les EPF locaux sont délégués du droit de préemption du préfet dans le cadre des communes carencées en logements sociaux (art. 55 de la loi SRU). D'ailleurs, leur intervention compte pour une grande part dans l'action préfectorale dans le bilan triennal 2014-2017.

La logique locale a aussi ses limites, notamment lorsque sont créés des EPF locaux sans projet de territoire, en réaction défensive face aux projets de préfiguration d'EPF d'État. Ou encore lorsqu'existent des EPF à la seule échelle d'un, voire deux EPCI, sans logique de bassin de vie, et posant nécessairement la question de l'efficacité de tels EPF eu égard à leurs capacités d'intervention et à la pertinence de la politique

foncière dont ils permettent la réalisation. De même, certains EPF qui tentent d'exister sans la fiscalité locale dédiée qu'est la TSE (taxe spéciale d'équipement), perdent en puissance d'intervention et donc en efficacité. Il faut rendre obligatoire la TSE partout où existent des EPF aujourd'hui et où existeront des Offices fonciers publics demain.

C'est pourquoi, dans l'optique d'une politique foncière transversale, opposer ou additionner structures locales et structures d'État ne fonctionne pas. Concurrence de structures publiques, opposition des politiques locales et des politiques d'État, dilution de la fiscalité perçue, doublement des coûts de fonctionnement, sont autant d'effets contraires à l'intérêt général.

L'Office foncier corse (OFC) doit être un exemple à suivre : à la rencontre des EPF locaux et des EPF de l'État, il est mis en place sur un territoire pertinent, il est décidé par les collectivités, et il œuvre tant pour ces dernières que pour l'État.

S'agissant des structures existantes aujourd'hui, les OFP de demain doivent être issus de la transformation des EPF locaux et des EPF de l'État, avec des territoires pertinents au vu des spécificités locales. Les EPF locaux de taille limitée devront nécessairement être étendus et les EPF de l'État de grande taille devront être décentralisés et divisés en deux ou trois OFP distincts, au choix des collectivités.

L'OFP permettra de substituer aux multiples acteurs fonciers actuels, un format d'opérateur unique, dont la mission transversale englobe tant les problématiques d'État que locales. La taxe spéciale d'équipement aujourd'hui dévolue aux EPF auxquels l'OFP se substitue, lui sera dédiée.

Les périmètres des OFP sont proposés par le préfet du ou des départements concernés et soumis à l'avis conforme d'une commission réunissant les intercommunalités incluses dans ce périmètre. Cette commission délibère à la majorité et soumet la création au préfet de région qui prend un arrêté de création.

La totalité du territoire national doit être couverte par des OFP dont l'échelle minimale est le département afin de garantir l'efficacité opérationnelle et la pertinence des politiques foncières.

Seule l'Île-de-France dispose d'un régime dérogatoire, en disposant d'un outil *ad hoc* eu égard aux circonstances locales.

La gouvernance de l'OFP est composée des intercommunalités membres, du →

→ représentant de l'État du ou des départements concernés.

Les chambres consulaires pourront être présentes aux instances de l'OFFP, sans voix délibérative.

L'OFFP n'entend pas pour autant se substituer aux acteurs existants, tels que les Safer, s'agissant de leur métier de base, à savoir être l'acteur de la mobilisation du foncier agricole. L'OFFP agit sur le foncier, les Safer doivent redevenir la passerelle d'accès à un foncier d'usage agricole, pour les exploitants et les collectivités détentrices de la compétence d'aménagement du territoire, dont les espaces agricoles et ruraux sont une composante inhérente.

Les Safer sont des experts en foncier agricole et doivent valoriser leurs compétences.

La nécessaire réforme de la fiscalité immobilière

Au-delà du foncier et ses acteurs, la politique foncière est aussi façonnée par les normes qui la contraignent, qui influent sur les comportements des acteurs (ménages, entreprises, collectivités, etc.).

Au premier rang de ces outils se trouve la fiscalité. Tous les ans, depuis des décennies, les lois de finances tâtonnent sur ce qui peut, ce qui doit, ce qui devrait être une politique fiscale dynamique s'agissant des politiques foncières.

Les objectifs tendaient à créer des chocs fiscaux, à préserver les propriétaires, taxer les plus-values, etc. avec comme résultat pervers un enchérissement des prix du foncier, une incitation à la spéculation et surtout à la rétention foncière, principale difficulté dans l'aménagement du territoire qui rend le foncier compliqué à mobiliser.

Il est ici préconisé de réformer la fiscalité foncière, de supprimer la fiscalité des mutations (due à chaque cession et portant notamment sur les plus-values) qui encourage les propriétaires à conserver leur bien jusqu'à exonération de taxe, en faveur d'une fiscalité de possession.

Fondée sur la valeur vénale des biens, elle permettra de libérer le foncier et en freinera la rétention.

La base d'imposition ne doit pas être assise de manière systématique sur l'usage agricole (comme c'est le cas à l'heure actuelle) mais être revalorisée annuellement sur la valeur vénale du bien en fonction du marché local. En effet, l'imposition forfaitaire nationale, comme elle avait été prévue, ne tient pas compte des disparités du territoire et de la tension existante sur certaines régions.

La fiscalité de sortie (dite « imposition sur la plus-value ») s'appliquera uniquement si le vendeur cède son bien à un prix plus élevé que la base fiscale qui a servi de référence à son imposition annuelle.

L'ensemble de ces propositions fiscales sont reprises dans deux rapports de 2016 :

- Le rapport commandé par le ministre du 26 février 2016 « Mobilisation du foncier privé en faveur du logement » de Dominique Figeat.
- Le rapport d'information parlementaire du 16 février 2016 « Mobilisation du foncier privé en faveur du logement » présenté par le député Daniel Goldberg.

En outre les dispositions de l'article 150 du CGI ne doivent pas être des mesures transitoires et l'exonération des plus-values immobilières dès lors que le propriétaire vend son bien à un organisme HLM doit être pérenne et non pas limitée dans le temps. En ce sens également, eu égard aux politiques foncières d'anticipation, cette exonération possible si le bien est acheté par la collectivité ou un EPF (ou l'OFFP demain), doit être mise en place pour un portage jusqu'à 6 ans, et non pas 3 ans comme le texte le prévoit.

Les droits d'enregistrement doivent également être réformés : les collectivités et les EPF doivent en être exonérés. Leurs acquisitions participent de la réalisation de leurs missions d'intérêt général.

Ces mesures devront permettre de supprimer d'autres taxes immobilières, notamment la taxe sur les changements de destination. Cela permettra une plus grande clarté de l'impôt pour le contribuable, et des prélèvements constants. Il n'y aura pas de prélèvement additionnel, les budgets des contribuables comme ceux des collectivités seront plus aisés et moins aléatoires. Cela permettra en outre une fluidification du marché grâce à une baisse des prix. En effet, toutes

les fiscalités additionnelles et autres taxes d'enregistrement, ont comme conséquence un phénomène de rétention foncière. Le propriétaire qui a vu le montant de son acquisition augmenté de près de 15 % par l'effet de ces taxes aura une logique d'amortissement en se basant sur le caractère haussier du foncier, et ne cédera pas son bien avant d'avoir amorti ces 15 %. Supprimer ces taxes c'est freiner la tendance haussière du marché et limiter la rétention foncière.

L'ensemble de ces propositions permettrait une simplification et une clarification de l'impôt foncier par un prélèvement unique et stable sur tout le territoire, la territorialisation de l'impôt assurera une équité entre les contribuables et la garantie de percevoir des recettes fixes puisque pour les collectivités, l'assiette annuelle de l'impôt ne dépendra plus des volumes des transactions immobilières.


La nécessaire réforme des outils du code de l'urbanisme

Mettre en œuvre une politique foncière, enfin, c'est aussi se servir d'outils opérationnels. Parmi ceux-ci, être du numérique

SCoT : Bassin annécien
EPCI : CA Grand Annecy
PLU au 13-04-2017
Etat : opposable

0005 AV DU PONT NEUF
74093 Cran-Gevrier
Parcelle : 093000AN0278

Informations géographiques



Distance aux équipements

Équipement	Distance (m)
Mairie (R=13m E=20m)	3295 m
École (R=13m E=20m)	339 m
Gare (R=13m E=20m)	345 m
Autoroute (R=100m E=300m)	10 m


Indicateur de densité de l'unité foncière

Catégorie	Valeur
Unité foncière	0,51
Moyenne des unités bâties de la zone de la PU	0,98
CDU réel	2,10

Pourcentage parcelle déclarée agricole (SAU) : 0 %

Imprimé le 10-01-2018 par SABLÉ Thomas

Document d'urbanisme : Zone UA3m² (dominante)




Prescriptions :

- > Secteurs de mixité (L123-1-57II 4°) : 100 %
- > Orientation d'aménagement : 100 %
- > Emplacement réservé pour équipement (L123-2 c/)

Contexte de propriété

- > Propriétaire : LES COPROPRIÉTAIRES DE
- > Nombre de bâtiment : 3
- > Superficie totale des locaux : 3149 m²
- > Superficie locaux habitation : 2200 m²
- > Superficie locaux professionnels : 0 m²
- > Année de 1ère construction : 2015
- > Nombre de droits de propriété : 0
- > Nombre de mutations ces 5 dernières : 5
- > Date dernière mutation : 30-06-2015

Distribution des locaux et lots



Nature	Nombre
Maisons	0
Appartements	34
Activité secondaire ou tertiaire	0
Dépendances	27

Nom du propriétaire : LES COPROPRIETAIRES DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER CARRE NEUF

Régime de la propriété : PROPRIETAIRE
Surface : 690 m²

Servitudes d'utilité publique

Passage	aucune
Alignement	aucune
Abord ou voisinage	PM1
Classement et protection	aucune
Réservation de terrain	aucune

Risques

	PPRN	PPRT
Construction interdite		
Construction contrainte		

Exemple de fiche parcellaire utilisée par l'EPF de Haute-Savoie.

ités, aidés par l'Office foncier public, pourront rechercher et définir les procédures foncières nécessaires à la réalisation des projets : de la réglementation du PLU jusqu'aux procédures d'acquisitions les plus coercitives.

Les PLH doivent également devenir contraignants : les collectivités qui ne respectent pas les objectifs de leur propre PLH sont nombreuses, sans que cela n'ait de conséquence.

Compétentes en matière d'aménagement du territoire, les collectivités locales doivent nécessairement être compétentes en matière de droit de préemption. La pratique actuelle visant à réserver un droit de préemption spécifique selon la vocation urbaine, agricole

ou encore commerciale du bien, n'a plus de pertinence, eu égard aux carences constatées en matière de politiques foncières depuis des décennies, et dont ce cloisonnement est l'une des causes. Dès lors que les collectivités deviennent compétentes pour tous les droits de préemption, ces droits, ou ce droit puisqu'il deviendrait unique, doivent pouvoir être délégués à l'office foncier public.

Une politique foncière publique porte aussi le patrimoine public : le principal frein au renouvellement urbain est le coût des acquisitions foncières, contraint par la rétention foncière cause d'enchérissement des prix. Si ce foncier renouvelé, ou à renouveler, reste une propriété publique, cet écueil sera évité à l'avenir : plus besoin d'investir à nouveau, plus de perte de temps non plus. Par le biais du démembrement de propriété, les acteurs de l'aménagement auront accès à un foncier à coût minoré pour leur opération (ce qui sera bénéfique pour l'utilisateur final), et la collectivité, au terme du bail longue durée, sera de nouveau en mesure de rendre disponible le foncier conformément aux orientations d'aménagement décidées dès lors.

Synthèse des propositions

La nécessaire réforme des acteurs fonciers : la création de l'Office foncier public

Couvrir l'intégralité du territoire par des structures foncières. Il faut rendre obligatoire l'implantation des Offices fonciers publics sur l'ensemble du territoire de la République.

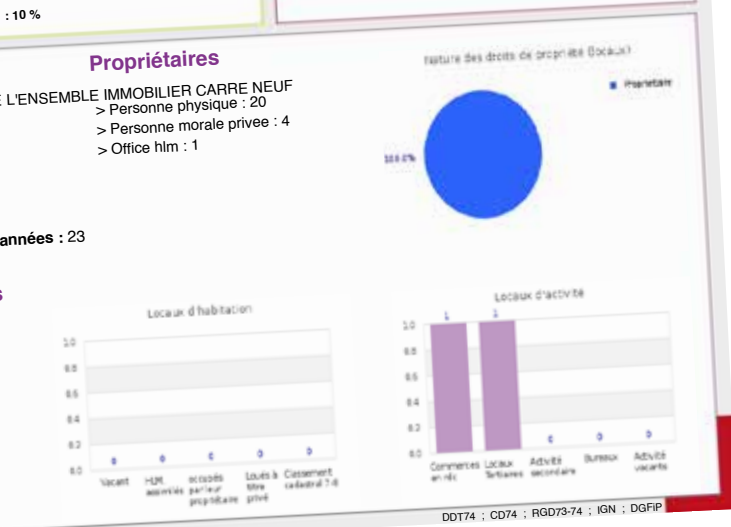
À tout le moins il faut interroger les collectivités locales sur le type de structure qu'elles souhaitent et l'échelle de celle-ci, avant des mesures arbitraires de l'État sur les territoires qui refuseraient la création de ces structures.

En finir avec la concurrence entre acteurs fonciers. Il s'agit de créer un seul type de structure foncière œuvrant pour les politiques publiques et compétent sur le foncier dans sa globalité. Il permettra d'optimiser les deniers publics pour les concentrer sur un seul acteur et non pas en les diluant. Cela permettra également de mobiliser les compétences en faveur d'un aménagement du territoire non cloisonné où les secteurs interagissent entre eux.

Lier les problématiques territoriales avec les Offices fonciers publics. L'OFP sera créé sur un périmètre pertinent, après consultations des collectivités concernées et des services de l'État. Le préfet de région, au vu de ces consultations et des objectifs recherchés, créera par arrêté les OFP locaux. L'OFP est l'outil foncier local qui sert les desseins locaux et d'État, qui se rejoignent inéluctablement.

Là où existent déjà des EPF, qu'ils soient d'État ou locaux, ceux-ci seront transformés en OFP. Les OFP issus d'EPF locaux seront étendus jusqu'à l'échelle territoriale pertinente convenue par les collectivités. Les EPF d'État de type superstructure pourront être divisés en plusieurs entités selon les circonstances locales. Les personnels des Safer pourraient être intégrés aux OFP.

Recentrer les Safer sur leur métier de base. Le foncier étant dévolu aux collectivités locales quel qu'en soit son usage, et ces dernières pouvant s'appuyer sur l'OFP pour toute intervention foncière, les Safer peuvent ainsi jouer à plein leur rôle d'aménageur de l'espace rural. En lien direct avec les collectivités et les agriculteurs, elles doivent redevenir la passerelle d'accès à un foncier pour un usage agricole pour les exploitants et les collectivités détentrices de la compétence de l'aménagement du territoire, dont les espaces agricoles et ruraux sont une composante inhérente. →



oblige, il faut travailler sur des outils informatiques d'aide à la décision.

Preuve du travail collaboratif entre l'État, les collectivités locales et les EPF, une application informatique dite « mieux connaître pour mieux agir » (MCMA) est déjà opérationnelle sur le territoire de la Haute-Savoie. Il s'agit d'un outil permettant d'obtenir une véritable carte d'identité parcellaire : surface, type de propriété, réglementation et contraintes d'urbanisme, termes de comparaison afin d'avoir une connaissance du marché immobilier local.

C'est une véritable base de données pour la mise en œuvre des politiques foncières des collectivités, leur permettant notamment de voir émerger des gisements fonciers ou au contraire des problématiques à venir sur lesquelles il est indispensable qu'elles se mobilisent. La diffusion nationale d'un tel outil améliorera la qualité des politiques foncières locales.

Les deux rapports présentés ci-dessus préconisent la diffusion de tels outils.

Les volets fonciers des PFH doivent devenir véritablement opérationnels : en lien avec l'outil cartographique présenté ci-dessus, les services fonciers des collecti-

→ Les Safer sont des experts en foncier agricole et doivent valoriser ces compétences. L'intervention foncière en matière agricole et rurale des Safer doit être mise en pratique à titre subsidiaire de celle des collectivités. Les cessions ou mise à bail des biens agricoles des collectivités ou des OFP à des exploitants devront être expertisées par les Safer.

Ainsi, la fiscalité dédiée aux OFP pourra être mobilisée en faveur du foncier agricole. Il y aura donc une puissance d'intervention, une recherche d'objectifs d'intérêt général en lien direct avec l'importance que revêt cette matière et qui doit lui être reconnue.

Une fiscalité stable et équitable, source de fluidité du marché

En finir avec la fiscalité de sortie. La mesure principale est de supprimer la taxation au moment des cessions des biens immobiliers. Le régime actuel permet d'être exonéré de taxation après de nombreuses années de possession avec comme conséquence une forte rétention foncière à ce titre. Pour fluidifier le marché, il faut une fiscalité de possession, basée sur une valeur vénale des biens. Cette assiette de l'impôt sera effectuée par les services fiscaux et sera identique sur tout le territoire.

Cette fiscalité doit être supérieure dès lors qu'elle s'applique sur des terrains à bâtir non bâtis. L'objectif d'une telle mesure étant justement de permettre la libération de ces terrains et non pas de faire peser une fiscalité supplémentaire aux propriétaires habitants.

Freiner la hausse des prix immobiliers. La fiscalité de cession ne disparaîtra pas totalement. La taxation restera en vigueur dans l'hypothèse où le vendeur cède son bien à un prix supérieur à la valeur vénale qui a servi d'assiette de l'impôt, et sera appliquée à la différence entre le prix de vente et la valeur vénale définie par les services fiscaux.

Favoriser la cession aux profits du logement aidé. Il est nécessaire, *a minima*, de rendre pérenne les dispositions de l'article 150 U du CGI selon lesquelles les cessions au profit d'organismes HLM sont exonérées de taxation sur les plus-values.

De même cette exonération doit être possible dès lors que le bien est cédé à une collectivité, à un EPF (ou OFP) et qu'une cession est ensuite réalisée, en pleine propriété ou bail longue durée, à un organisme HLM dans les 6 ans suivants l'acquisition, et non pas 3 ans comme c'est le cas actuellement. Cela se justifie notamment par les politiques d'anticipation foncière qui peuvent engen-

Assiette de la taxation	Valeur vénale du bien	Plus-value réalisée
Moment de la taxation		
Possession du bien	Taxation forfaitaire annuelle non dégressive selon la durée de possession avant la vente	
Vente du bien		Taxation forfaitaire sur la plus-value réalisée : différence entre le prix de vente du bien et la valeur vénale du bien servant d'assiette à la taxation forfaitaire annuelle

drer des réserves foncières nécessaires au temps de maturation d'un projet.

Accompagner ces mesures par des outils d'intervention foncière modernisés

Diffuser sur l'ensemble du territoire des outils numériques d'aide à la décision. De nombreuses initiatives locales ont permis la création d'outils informatiques d'aide à la décision en matière de stratégies foncières. Il faut promouvoir ces initiatives et rendre obligatoire la couverture de tout le territoire national de ces outils. L'exemple du MCMA, dévoilé tant aux collectivités locales qu'aux services de l'État pourrait servir de base de travail à laquelle toute modification pour l'améliorer devra être intégrée.

Renforcer les volets foncières des documents de planification. Les secteurs stratégiques mis en lumière par les documents de planification doivent contenir les actions foncières à mettre en place aux fins de réalisation de projets sur ces secteurs. Ces stratégies foncières doivent concorder avec le phasage des projets dans le temps : d'outils de réserve foncière pour les projets à échéance long terme aux outils les plus coercitifs pour les opérations à court terme.

Renforcer le caractère opérationnel des PLH. Les PLH, s'ils deviennent obligatoires, notamment s'agissant des PLUI, n'ont aujourd'hui pas de véritable caractère opérationnel, et ce pour deux raisons.

La première tient au fait que leurs volets foncières ne sont pas assez mis en valeur.

Mais c'est surtout du fait de la seconde raison qu'on atteint les limites des PLH : ils n'ont pas de caractère contraignant, ni prescriptif. Il faut qu'il y ait une traduction dans le règlement du PLU des secteurs identifiés au PLH. Cela doit permettre une conformité entre les objectifs du PLH et les opérations d'urbanisme.

Il faut également que le PLH devienne contraignant pour les collectivités qui l'élaborent. Il faut pouvoir sanctionner celles qui n'œuvrent pas à la réalisation des objectifs de ce document, notamment par des sanctions pécuniaires calquées sur le modèle de l'article 55 de la loi SRU.

Affirmer le caractère inhérent de la gestion des espaces agricoles et ruraux dans l'aménagement du territoire. Ne pas séparer les biens agricoles et ruraux du reste de l'aménagement du territoire permettra leur meilleure gestion par les collectivités, et donc une meilleure préservation. Il faut redonner la totalité de la compétence en matière de préemption foncière à l'autorité qui a la compétence totale en matière d'aménagement du territoire.

Ainsi notamment le droit de préemption dévolu aux Safer doit revenir dans le champ de compétences des collectivités locales.

Ce droit de préemption foncier doit pouvoir être délégué aux EPF (ou aux OFP le cas échéant). ■