

COMMISSION DES VILLES ET DES TERRITOIRES URBAINS

- Réunion du 15 juin 2005 -

Audition de Monsieur Pierre POMMELLET, ingénieur général des Ponts et chaussées, sur la mobilisation du foncier en faveur du logement

Monsieur Pommellet a présenté les principales **propositions remises en mai à MM De Robien et Borloo**, ministres en charge respectivement de l'équipement et du logement.

En préambule, il a souligné :

- qu'une volonté politique des maires est essentielle qu'il s'agisse de mobiliser du foncier, de le transformer en terrains à bâtir, de produire du logement social.
- que les collectivités territoriales sont très impliquées financièrement dans la production de logements sociaux, prenant l'exemple du Conseil Régional d'Ile-de-France dont le montant du budget logement est équivalent à la ligne fongible de l'Etat pour cette région « qui comprend près de 30% de travailleurs pauvres dans l'incapacité de se loger ».
- que **l'article 55 de la loi SRU est inégalement mise en œuvre**, les communes proches des 20% de logement locatif social produisant plus d'effort que celles se situant très en deçà de ce seuil.
- que **les communes sont peu récompensées de leur effort de construction, notamment de logements sociaux**, et qu'il importe de rechercher un accompagnement financier au travers du fonds d'aménagement urbain ou éventuellement en instituant au niveau national un dispositif équivalent à celui du FSARIF pour l'Ile de France.

Les élus présents ont quant à eux souligné les difficultés qu'ils rencontrent pour loger tant les salariés des entreprises qui s'installent dans leur ville, que les salariés publics (agents de la police nationale, infirmières des hôpitaux par exemple), ce qui commence à poser des difficultés quant bon fonctionnement local de ces services publics.

- **étendre la valorisation du foncier public non bâti à l'ensemble des ministères.**

Sur ce point, les participants ont relevé les difficultés de leur relation avec les autorités **hospitalières et avec le Ministère de la Défense** (longueur des négociations, absence de moyens financiers pour la dépollution des sites)

- **diminuer la charge foncière du logement social**

Monsieur Pommellet a rappelé que **la loi de cohésion sociale prévoit que les terrains de l'Etat soient vendus avec décote** dans le cas où le programme fixerait une proportion significative de logement social

Sur ce point, **les élus** ont insisté pour que l'Etat, lors des cessions, prenne en compte les besoins en logements sociaux

Monsieur Pommellet estime par ailleurs souhaitable **un recours plus systématique**, comme en Grande- Bretagne, aux **baux emphytéotiques** dont l'utilisation est encore très minoritaire et qui favorisent l'équilibre d'opérations de logement social en secteur aggloméré.

- Evaluation des terrains de l'Etat

Constatant que les méthodes classiques d'évaluation par référence aux ventes de terrains proches sont inopérantes pour des terrains publics de grande dimension, Pierre Pommellet propose **la méthode du « compte à rebours »**. Elle consiste à **élaborer avec les élus un programme global** d'habitat, d'activité, d'équipements et à calculer le prix de vente des charges foncières en soustrayant les coûts d'aménagement.. Il s'agit de minorer le prix du terrain affecté au logement social en contrepartie d'un prix plus élevé pour les autres utilisations.

- Relance de l'urbanisme opérationnel

Pierre Pommellet juge nécessaire une relance de l'urbanisme opérationnel qu'il estime, notamment en Ile de France, quelque peu en sommeil, notamment sous la forme de ZAC. Il **incite les élus à recourir** à une procédure encore trop peu connue : **la procédure de déclaration de projet**. (loi du 1^{er} août 2003 sur la ville et la rénovation urbaine). Son usage systématique devrait permettre en effet de **donner rapidement des droits à construire du logement sur des terrains qui en sont dépourvus**.

Enfin, il présente une de ses propositions qui devrait figurer dans le projet de loi « Habitat pour tous » : **prolonger jusqu'au 1er janvier 2010 la possibilité de révision simplifiée** des POS, en l'absence de PLU, si elle a pour seul objet une opération de construction de logements.

Lors des **débats** qui ont suivi certains élus ont estimé qu'en application des **SCOT**, les PLU pourraient se voir imposer une production de logements sociaux. Ils observent par ailleurs que les communes qui font l'effort de construire n'ont **pas de retour financier**, les dispositions envisagées par l'avant-projet de loi « **habitat pour tous** » **n'étant pas à la hauteur des enjeux** : taxe foncière sur les propriétés non bâties (majoration de la valeur locative cadastrale des terrains constructibles en zone urbaine dans un plafond de 3 euros par mètre carré contre 0,76 euros aujourd'hui), abattement opéré sur la plus value brute porté de 1000 euros à 5000 euros (15 000 euros en Ile de France) en cas de cession à une collectivité territoriale

En conclusion, Pierre Pommellet observe que de nombreuses communes ne veulent plus financer la surcharge foncière et **juge préoccupante la production de logements sociaux dans les premiers mois de 2005, notamment en Ile de France**