



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

urbanisme

Question écrite n° 15065

Texte de la question

M. Antoine Herth souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'intérieur, de la sécurité intérieure et des libertés locales sur les conséquences pour les petites communes des pratiques auxquelles se livrent certains promoteurs immobiliers. En effet, ces promoteurs achètent des terrains à bas prix pour les revendre moyennant des plus-values assez intéressantes. Or ces pratiques posent de graves problèmes aux communes qui n'ont, bien souvent, pas les moyens d'y faire face. En effet, elles empêchent les communes de maîtriser pleinement leur politique d'urbanisme. Ceci est d'autant plus préjudiciable lorsque ce type d'opération est mené au coeur d'un village et peut conduire à dénaturer celui-ci. Elles empêchent, en outre, les communes de permettre un accès raisonné au foncier pour ses habitants à revenu modeste et renforcent ainsi le problème de l'accès au logement de ces personnes qui ne relèvent pas nécessairement du logement social. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui préciser s'il ne serait pas envisageable de mener une réflexion en ce domaine afin d'harmoniser les pratiques des promoteurs immobiliers, tout en garantissant leur activité, avec les intérêts de ces communes. - Question transmise à M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer.

Texte de la réponse

Ainsi que le relève l'honorable parlementaire, certaines pratiques d'achat et de revente de terrains, en particulier lorsqu'elles revêtent un caractère exclusivement spéculatif, sont parfois de nature à contrarier les projets des collectivités locales. Or, les marchés fonciers sont libres et traduisent la rencontre entre l'offre et la demande. C'est pourquoi aucune disposition n'interdit de telles transactions. Cependant, le foncier est un bien spécifique dont l'usage et le statut peuvent être encadrés. Les communes disposent à cette fin de plusieurs moyens d'intervention qui leur permettent non seulement d'agir sur les valeurs foncières et la qualité des projets mais aussi d'intervenir plus directement en acquérant les terrains nécessaires à leurs opérations d'aménagement. Elles disposent tout d'abord du pouvoir d'adapter le droit des sols grâce aux documents d'urbanisme. Ainsi, un plan local d'urbanisme peut utilement différencier les zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Il peut contenir des règles qui interdisent ou qui soumettent à des conditions particulières certaines catégories d'occupation du sol, qui favorisent la qualité architecturale des constructions (volume, hauteur, aspect extérieur, ...) et qui permettent la préservation ou la mise en valeur des espaces urbains et naturels. Les communes peuvent en outre acquérir, y compris en usant des droits de préemption, des immeubles bâtis ou non afin notamment de mettre en oeuvre une politique locale de l'habitat. Une telle politique, qui trouve logiquement sa traduction dans un plan local de l'habitat, doit apporter des réponses aux besoins en logements et favoriser la mixité sociale. Une collectivité locale peut elle-même y contribuer directement en réalisant ou en faisant réaliser des logements répondant à des besoins identifiés, notamment des logements sociaux sachant que 80 % des ménages disposent de revenus inférieurs aux plafonds requis pour l'accès aux logements sociaux. Enfin, les communes ont la possibilité à l'échelle intercommunale de créer les outils d'observation ou d'envisager la mise en place d'un établissement public foncier local facilitant l'acquisition et le portage de terrains. Un guide est disponible dans les DDE sur ce sujet.

Données clés

Auteur : [M. Antoine Herth](#)

Circonscription : Bas-Rhin (5^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 15065

Rubrique : Communes

Ministère interrogé : intérieur

Ministère attributaire : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mars 2003, page 2355

Réponse publiée le : 14 juillet 2003, page 5630