



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 8ème législature

Batiments: Paris

Question écrite n° 32955

### Texte de la question

Reponse. - La question posee et les suggestions formulees relevent de la logique d'une politique qui, entre 1981 et 1985, a vu les credits budgetaires au logement doubler et le nombre de logements construits baisser de 100 000 unites. Dans cette meme periode, les investisseurs prives ont pratiquement disparu du marche, passant de 50 000 a 5 000 logements acquis et mis en location par an. Le plan logement mis en oeuvre en 1986 en faveur de la relance de l'investissement immobilier a permis d'enrayer, puis de renverser ce processus : on a depasse, en region Ile-de-France, le cap des 50 000 logements lances en 1987 contre moins de 40 000 en 1985. Mais la reussite de ce plan logement peut se heurter a la rarete de l'offre fonciere, une rarete qui n'est pas « technique » - les terrains urbanisables existent - mais plutot juridique - les POS sont souvent malthusiens - ou financiere - la fiscalite communale limite les ambitions de certaines communes. Pour porter remede a cette situation, le Gouvernement a pris un ensemble de mesures pour soutenir l'effort des collectivites locales de la region Ile-de-France, et pour motiver les proprietaires prives - personnes physiques ou entreprises. Dans cette bataille pour le foncier, l'Etat se devait de montrer l'exemple et de mettre sur le marche les emprises foncieres dont il n'a plus l'usage : la mobilisation des terrains publics, dont les terrains de Duplex et de Passy sont deux exemples, s'inscrit dans ce plan global de retour aux equilibres du marche. Quant a la destination des terrains liberaes, elle est fixee par les plans d'occupation des sols, dont la definition et la mise en oeuvre sont de la responsabilite des collectivites locales. Il est, par contre, du ressort de l'Etat, proprietaire de ces emprises, de proceder a leur mise en vente dans le cadre des droits et contraintes fixes par les documents d'urbanisme. L'adjudication publique est en la matiere la regle generale. Ces dispositions s'appliquent a Paris comme a toute autre collectivite locale de la region Ile-de-France. Il n'y a la aucune « vente sauvage » mais mise sur le marche de terrains publics par des administrations ou services publics qui n'en ont plus l'usage, dans les conditions de cession fixees par la loi et dans l'exercice habituel des responsabilites des collectivites locales vis-a-vis de proprietaires fonciers publics. Les communes peuvent, en effet, comme le suggere l'honorable parlementaire, exercer leur droit de preemption. Toutefois, est-il bien necessaire, dans le cas evoque, de consacrer au moins deux milliards de francs preleves sur les contribuables pour construire « des logements sociaux, des logements intermediaires, des bureaux, des espaces verts ou des hotels industriels » ? N'est-il pas aussi efficace et moins couteux pour le contribuable de fixer aux promoteurs prives des obligations d'objectifs et de prevoir dans le cahier des charges non seulement les equipements publics juges necessaires, mais encore la decomposition du programme de logements suivant les categories visees ? C'est sur cette seconde orientation que sont actuellement menees les etudes par les ministeres concernees - ministere de l'equipement, du logement, de l'amenagement du territoire et des transports, ministere de la defense, ministere du budget - et la Ville de Paris. Il convient enfin de souligner que, sans nier les besoins en logements sociaux a Paris, la demande de logements intermediaires est tout autant considerable du fait meme de l'effondrement ces dernieres annees de la construction privatee due a la politique de blocage des loyers qui a decourage les investisseurs dans le logement locatif.

### Texte de la réponse

Reponse. - La question posee et les suggestions formulees relevent de la logique d'une politique qui, entre 1981 et 1985, a vu les credits budgetaires au logement doubler et le nombre de logements construits baisser de 100 000 unites. Dans cette meme periode, les investisseurs prives ont pratiquement disparu du marche, passant de 50 000 a 5 000 logements acquis et mis en location par an. Le plan logement mis en oeuvre en 1986 en faveur de la relance de l'investissement immobilier a permis d'enrayer, puis de renverser ce processus : on a depasse, en region Ile-de-France, le cap des 50 000 logements lances en 1987 contre moins de 40 000 en 1985. Mais la reussite de ce plan logement peut se heurter a la rarete de l'offre fonciere, une rarete qui n'est pas « technique » - les terrains urbanisables existent - mais plutot juridique - les POS sont souvent malthusiens - ou financiere - la fiscalite communale limite les ambitions de certaines communes. Pour porter remede a cette situation, le Gouvernement a pris un ensemble de mesures pour soutenir l'effort des collectivites locales de la region Ile-de-France, et pour motiver les proprietaires prives - personnes physiques ou entreprises. Dans cette bataille pour le foncier, l'Etat se devait de montrer l'exemple et de mettre sur le marche les emprises foncieres dont il n'a plus l'usage : la mobilisation des terrains publics, dont les terrains de Duplex et de Passy sont deux exemples, s'inscrit dans ce plan global de retour aux equilibres du marche. Quant a la destination des terrains liberes, elle est fixee par les plans d'occupation des sols, dont la definition et la mise en oeuvre sont de la responsabilite des collectivites locales. Il est, par contre, du ressort de l'Etat, proprietaire de ces emprises, de proceder a leur mise en vente dans le cadre des droits et contraintes fixes par les documents d'urbanisme. L'adjudication publique est en la matiere la regle generale. Ces dispositions s'appliquent a Paris comme a toute autre collectivite locale de la region Ile-de-France. Il n'y a la aucune « vente sauvage » mais mise sur le marche de terrains publics par des administrations ou services publics qui n'en ont plus l'usage, dans les conditions de cession fixees par la loi et dans l'exercice habituel des responsabilites des collectivites locales vis-a-vis de proprietaires fonciers publics. Les communes peuvent, en effet, comme le suggere l'honorable parlementaire, exercer leur droit de preemption. Toutefois, est-il bien necessaire, dans le cas evoque, de consacrer au moins deux milliards de francs preleves sur les contribuables pour construire « des logements sociaux, des logements intermediaires, des bureaux, des espaces verts ou des hotels industriels » ? N'est-il pas aussi efficace et moins couteux pour le contribuable de fixer aux promoteurs prives des obligations d'objectifs et de prevoir dans le cahier des charges non seulement les equipements publics juges necessaires, mais encore la decomposition du programme de logements suivant les categories visees ? C'est sur cette seconde orientation que sont actuellement menees les etudes par les ministeres concernees - ministere de l'equipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, ministere de la defense, ministere du budget - et la Ville de Paris. Il convient enfin de souligner que, sans nier les besoins en logements sociaux a Paris, la demande de logements intermediaires est tout autant considerable du fait meme de l'effondrement ces dernieres annees de la construction privatee due a la politique de blocage des loyers qui a decourage les investisseurs dans le logement locatif.

## Données clés

**Auteur :** [M. Sarre Georges](#)

**Circonscription :** - SOC

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 32955

**Rubrique :** Domaine public et domaine prive

**Ministère interrogé :** équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

**Ministère attributaire :** équipement, logement, aménagement du territoire et transports.

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 16 novembre 1987, page 6281

**Réponse publiée le :** 18 janvier 1988, page 265