

Monsieur le député,

La mobilisation du foncier constitue un levier essentiel de la réussite de la stratégie logement adoptée par le Gouvernement. Maîtriser le coût du foncier dans les opérations de construction doit permettre, demain, de produire davantage de logements, à des prix et des loyers abordables pour nos concitoyens et renforcer l'activité économique dans nos quartiers. En recyclant et densifiant la ville sur elle-même, le foncier doit aussi permettre un aménagement du territoire mieux pensé qui permette de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles en même temps que la distance séparant le domicile du lieu de travail.

Dans certaines zones tendues, la part du foncier dans les opérations de construction de logements atteint couramment la moitié du coût d'un projet. Cette situation n'est pas nouvelle. Il nous faut désormais approfondir davantage les facteurs de renchérissement des prix du foncier, qui sont aujourd'hui le principal frein à la production de logements.

C'est pourquoi, j'ai décidé de vous confier une mission ayant pour objet la maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction.

Vous examinerez les prérogatives mises à la disposition des collectivités locales pour mettre en œuvre leur stratégie d'intervention foncière comme les secteurs de mixité sociale, les zones d'aménagement différé, le droit de priorité et le droit de préemption. Vous ferez porter votre analyse en particulier sur les conditions de son utilisation et les moyens de contournement comme par exemple, la contestation des prix et le recours au bail emphytéotique avec clause de vente in fine. Sur la base de ces constats, il vous appartiendra de proposer toute mesure de nature opérationnelle, législative ou réglementaire qui permettrait aux collectivités locales de maîtriser les prix des terrains et de lutter contre la spéculation foncière. Votre champ d'investigation devra être aussi large que nécessaire, et pourra notamment porter sur la promotion des bonnes pratiques en matière de vente de charges foncières, dans un cadre juridique sécurisé, afin d'éviter le recours aux enchères, sur la possibilité que pourraient offrir les documents de planification pour réguler les prix, ou bien sur les conditions d'évaluation des biens par les services en charge des domaines.

.../...

Monsieur Jean-Luc LAGLEIZE
Député
Assemblée nationale
126, rue de l'Université
75007 PARIS

Les freins à la mise en œuvre de ces dispositifs mettent également en lumière la difficulté de concilier la légitime préservation du droit de propriété et le besoin des Français de davantage de logements abordables et de qualité du cadre de vie par la revitalisation des centres-villes et des centres bourg. Nous devons être en mesure de soutenir voire d'imaginer les dispositifs nouveaux qui préservent ces différents enjeux. L'organisme de foncier solidaire (OFS), renforcé par la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN), apporte une réponse en séparant la propriété du foncier et du bâti, donc le coût.

Neuf organismes de foncier solidaire (OFS) ont été agréés fin 2018 et une vingtaine sont en projet. Cette dynamique doit être renforcée. Je vous demande d'identifier les freins au développement des OFS, et à leur action opérationnelle et les mesures envisageables pour les surmonter. Je vous invite également à explorer les démarches partenariales qui pourraient être construites pour déployer et promouvoir ce dispositif à l'image du premier réseau des OFS que j'ai réuni à Lille le 15 novembre dernier. Au-delà de ces travaux, vous pourrez examiner les conditions dans lesquelles le même type de modèle, basé sur une dissociation du foncier et du bâti, pourrait être mis en place, non pas uniquement pour la production de logements en accession sociale, mais pour tous types de logement, le cas échéant, en mobilisant le foncier public.

L'appui et l'association des collectivités territoriales et des élus, qui, au plus près des territoires, mettent en œuvre les politiques locales de l'habitat adaptées aux besoins de leur population, d'une part, et des acteurs de l'immobilier et du logement qui répondent à ces attentes, d'autre part, seront essentiels pour repenser les dispositifs existants ou imaginer des dispositifs nouveaux adaptés.

Un décret vous nommera, en application de l'article L.O. 144 du code électoral, parlementaire en mission auprès de M. Julien DENORMANDIE, ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement.

Monsieur Philippe Grall, ingénieur en chef des ponts, des eaux et des forêts, nommé récemment chef de projet sur la mobilisation du foncier privé à la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages vous apportera son concours, en particulier sur l'évaluation des dispositifs et des mécanismes économiques à l'œuvre. Il sera particulièrement votre relais pour l'appui que cette direction vous apportera de manière générale dans l'exercice de votre mission.

Votre mission pourrait démarrer en mars et conduire à la remise de votre rapport comprenant l'ensemble de vos avancées et contribution pour le mois de juin 2019.

Je vous prie de croire, Monsieur le député, à l'assurance de mes sentiments les meilleurs.


Édouard PHILIPPE
