

Séminaire 9

Politique foncière et politique du logement : champs d'action

Président **LUC LHOIR** _ SPW - DGO4 - Premier attaché juriste à la Direction juridique, des recours et des contentieux de la Direction générale opérationnelle Aménagement du Territoire Logement Patrimoine et Energie

Intervenants **PIERRE FONTAINE** _ CPDT-ULB
ANNETTE GROUX _ Professeur à l'Université de Lille 1



Intervenant 1

Pierre Fontaine
CPDT-ULB

Pierre Fontaine présente le thème « politique foncière » en cours et aborde les différents champs d'action d'une telle thématique : les mesures d'appropriation ou de mise à disposition du sol, les mesures pour obliger à affecter, les mesures de réorganisation parcellaire, les techniques de captation des plus-values de changement d'affectation, les mesures facilitant la production immobilière... Il présente quelques exemples concrets et innovants d'outils fonciers, dont la technique des « charges d'urbanisme en logement abordable » qui a fait l'objet d'une analyse dans le cadre de la recherche en cours. Cette mesure consiste à imposer aux promoteurs de créer du logement social et moyen en cas de projet immobilier de grande ampleur. Son intervention évoque aussi la difficulté de faire se rencontrer les mesures foncières pour accroître le logement et les principes du développement territorial.

Intervenant 2

Annette Groux
Professeur à l'Université de Lille 1

En gardant à l'esprit le fil rouge de l'atelier, et après avoir présenté la métropole lilloise dans ses grandes lignes, le contexte français de la planification urbaine au travers des principaux textes de lois des dix dernières années sur le sujet, l'intervention s'attache à décliner :

- la manière dont la communauté urbaine de Lille en lien constant avec les communes, à inscrit dans son Plan Local d'Urbanisme des «servitudes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale» (art.L123-2-b) ou de «logements locatifs, notamment sociaux» (L123-1-16).
- Comment celle-ci a localisé ses servitudes au Plan Local d'Urbanisme en s'ap-

puyant sur sa stratégie foncière en matière de production de logements et plus particulièrement de logements sociaux.

Au delà de l'inscription dans les documents d'urbanisme, quels sont les outils qui permettraient la mise en oeuvre de cette stratégie foncière de façon à optimiser la production de foncier au service du logement social, sans omettre la question du bilan économique de ces opérations en territoire ou les marchés fonciers et immobiliers peuvent être tendus ?

Le débat

Synthèse par Hélène Guérard et Ingrid Quoibion

- Concernant l'adéquation entre gestion du foncier et réalité du marché :

En France, dès qu'on se retrouve dans des projets d'aménagement, la mise en concurrence est systématique. Il en va de même pour les projets de promotion immobilière dès lors qu'un pouvoir public est propriétaire du foncier. Des pratiques différentes sont constatées selon les endroits mais une grande transparence les caractérise. La mise en concurrence est garante de l'adéquation des projets avec le marché.

En Belgique, on constate que certains pouvoirs locaux demeurent frileux à l'idée de se lancer dans le partenariat privé-public, de peur d'être floués. Or, la transparence est souhaitée par l'ensemble des parties. Par rapport aux charges d'urbanisme, il est important de pouvoir asseoir la quantité de charge que l'on peut imposer aux acteurs privés d'un point de vue économique. Mais force est de constater qu'aujourd'hui, il n'y a aucun outil régional permettant d'appréhender cette question. De même, les pratiques communales en la matière sont peu connues.

- Concernant la base légale liée à l'imposition de charge d'urbanisme et les risques de recours :

Actuellement, la seule façon d'imposer une telle charge est une décision du collège, à l'échelle communale donc. La nécessité de faire un choix est soulignée, il ne s'agit pas de cumuler le système de charge en logement abordable exposé durant le séminaire avec d'autres charges (soit on souhaite favoriser la création de logement soit on préfère améliorer l'espace public).

- En vrac : une différenciation des outils de gestion du foncier en fonction du caractère plus rural ou plus urbain d'un territoire interpelle bien qu'elle n'ait pas été étudiée jusqu'ici. Elle renvoie également à la difficulté pour les communes de développer l'expertise nécessaire pour faire face aux nouveaux défis (dont celui de la mise en oeuvre de PPP mais aussi du développement durable...). Ceci est susceptible de jouer sur la concurrence entre les collectivités.