

# La densité au secours de la rentabilité

La DIHAL (délégation interministérielle à l'hébergement et l'accès au logement) a organisé un atelier sur le thème de « la maîtrise des coûts du foncier dans les opérations de construction de logements. » Cet atelier a réuni des spécialistes de la question : aménageurs, représentants des administrations dont France Domaines, des promoteurs, tous acteurs de terrain confrontés aux mêmes difficultés.

L'envolée des prix du foncier unanimement constatée est une des causes principales de la pénurie de construction de logements sociaux.

Le constat est sans appel aucun des dispositifs mis en place n'a permis de produire du foncier à des prix acceptables pour le logement social.

Selon certains experts, la mise sur le marché des terrains publics en particulier, ceux de l'Etat comme les terrains de l'armée n'a rien résolu. Un participant a souligné que « les opérations de logements réalisés sur les terrains de l'Etat sont celles qui ont coûté le plus cher ».

Pourquoi en est-on arrivé là ? Réponse : « Lorsque l'Etat met en vente son patrimoine, le prix est estimé par les domaines, mais lorsqu'il le met en vente par un appel d'offre auprès des promoteurs, le prix peut augmenter jusqu'au double parfois. » C'est la loi du marché qui prime en la matière.

A la question « est-ce normal que l'Etat vende son patrimoine au plus offrant, au meilleur prix fixé par la mise en concurrence sur le marché, il a été répondu que : « lorsque l'armée libère des terrains, c'est pour regrouper ses installations sur de nouveaux sites avec de nouveaux bâtiments plus modernes, sans faire appel aux budgets publics inexistantes. » Autrement dit l'Etat, comme RFF d'ailleurs est contraint de vendre ses terrains au prix du marché pour financer son fonctionnement ce qui conduit à des montants incompatibles avec les exigences du logement social.

Comment faire dans ce cas-là ? On élabore des programmes avec une partie plus rentable comme du logement haut de gamme ou du bureau pour compenser le déficit du foncier social.

Comme cela a été rappelé : « un terrain n'a pas de valeur spécifique en lui-même. Il dépend en grande partie du programme qui va être réalisé ». Qui fixe le programme ? En matière de terrains de l'Etat c'est une négociation entre le Préfet, le maire et le promoteur qui fixe les prix de sortie des m<sup>2</sup> vendus sur le marché. Cette méthode d'évaluation s'appelle : « le compte à rebours. » Mais lorsque les collectivités locales veulent réaliser sur ces terrains des espaces verts ou des équipements, cela fait diminuer la densité globale et oblige encore plus à charger la part « rentable » du programme. C'est là qu'intervient la notion « économique » de densité comme facteur de rentabilité. Plus la part de l'opération commercialisable sera dense, plus elle permettra de baisser la charge foncière, c'est-à-dire la part du foncier dans le prix au m<sup>2</sup> construit. Comme cela a été dit : « la densité fait le prix ».

Cette densité est une nécessité économique en l'absence de financements publics. Comme la densité est mal vécue par les collectivités locales et la population en générale on assiste à une avalanche de discours sur les qualités de la densité qui garantit l'urbanité, la convivialité et le bonheur de vivre. Le président de l'ordre des architectes va même jusqu'à proposer ses services pour « faire accepter et désirer la densité ». Attention à ne pas confondre un choix technique qui peut être justifié avec une application systématique et aveugle d'un impératif purement comptable et financier.

Aucune des propositions formulées n'est apparue comme un remède miracle. Le PPP un moment imaginé pour le financement du logement social a été considéré comme inadapté surtout pour la partie gestion. Une réforme de la fiscalité, des dispositifs anti spéculation ont été avancés, sans convaincre l'assistance.

Finalement ce débat a eu le mérite de la clarté en concluant que « les choix étaient politiques et que les fonctionnaires ne pouvaient qu'appliquer les lois. Si l'idée était de fournir des terrains publics à bon marché pour le logement social il suffisait de voter une loi en ce sens ». Il a été rappelé que le dispositif légal actuel prévoit que les terrains publics sont vendus avec une décote pour les logements sociaux de 25% en France et de 35% dans certaines régions comme l'île de France. Dans les DOM, cette décote est de 100%. La question est donc bien politique. Qu'est-ce qui empêche de voter une loi prévoyant une décote de 100% sur tout le territoire pour produire en masse les logements sociaux qui sont considérés comme une priorité nationale. Quel gouvernement pourra prendre une telle mesure ? Quel parti osera s'émanciper de la privatisation et de la loi du marché imposés par la « nécessaire réduction de la dépense publique » ?

En cette période électorale où les projets de loi des uns et des autres font de la surenchère sur le nombre de logements à construire, pourquoi une telle disposition n'y trouverait-elle pas sa place ? Serait-ce pour ne pas déplaire aux marchés et aux agences de notation ?

