

Les élus locaux tenus responsables du prix élevé du foncier

Par Danièle Guinot
Mis à jour le 11/05/16 à 18:01
Publié le 11/05/16 à 18:01



La mauvaise gestion du foncier par les collectivités locales fait flamber les coûts et explique la cherté de l'immobilier neuf, selon une étude. En Ile-de-France, la construction massive de bureaux a privé la région de plus de 15.000 logements par an.

Les prix de l'immobilier (<http://plus.lefigaro.fr/tag/immobilier>) neuf sont chers. Contrairement à l'ancien, ils n'ont pas baissé ces dernières années. Et cette tendance n'est pas près de s'inverser, selon une étude publiée aujourd'hui par le réseau d'experts en évaluation immobilière Immo G Consulting. En cause? En grande partie, la mauvaise gestion des ressources en foncier par les collectivités locales. «Laisser entendre que les promoteurs sont les principaux responsables de la cherté des prix du neuf et d'une pénurie d'offre est fallacieux. Il leur faut des terrains et des permis, deux éléments clés qui échappent aujourd'hui aux lois du marché parce qu'ils sont entre les mains de l'État et des collectivités locales (<http://plus.lefigaro.fr/tag/collectivites-locales>) », explique Jean-Michel Ciuch, directeur général d'Immo G Consulting.

Pour ce dernier, le coût élevé du foncier est la principale cause de la cherté de l'immobilier neuf: celui-ci représente en effet entre 25% (en province notamment) et 50% (à Paris) du prix de vente d'un logement. «La proportion démesurée du foncier dans ce prix de revient provient principalement de son accaparement par les collectivités locales, de la façon inflationniste dont elles cèdent les droits à construire, de leurs dépenses d'équipements parfois excessifs, de leurs sociétés d'aménagement coûteuses, des aides et subventions publiques au logement», justifie l'étude.

En Ile-de-France, les collectivités locales ont privilégié la construction de bureaux. Ce qui a privé la région de 75.000 logements en 4 ans

De plus, en Ile-de-France, depuis les années 1990, les collectivités locales ont «clairement privilégié» le développement de l'immobilier d'entreprise (<http://plus.lefigaro.fr/tag/entreprise>) au détriment du logement, ce qui a «malheureusement induit un coût exorbitant» du foncier (<http://plus.lefigaro.fr/tag/foncier>). Ainsi «plusieurs centaines de milliers de m² de droits à construire» ont-ils été «détournés au profit de l'immobilier d'entreprise, dont la rentabilité fiscale et financière attendue par les collectivités locales et les investisseurs apparaissait bien plus alléchante que celle du logement», constate Jean-Michel Ciuch. Cela a généré «deux crises majeures, qui se juxtaposent»: l'une liée à la surabondance de bureaux et de locaux d'activités et d'entreposage, l'autre, due à une insuffisance criante de logements, souligne l'étude. Résultat, la surconstruction de locaux professionnels a privé la région de 75.000 logements en quatre ans, selon Jean-Michel Ciuch. Le «déséquilibre immobilier majeur n'est pas sans incidences sur la qualité du développement de l'Ile-de-France», car les entreprises rencontrent des difficultés croissantes pour loger leurs salariés.

Les auteurs de l'étude préconisent de modifier les règles d'urbanisme en «accroissant notablement» la constructibilité résidentielle, tout en «maîtrisant» la production nouvelle de bureaux. Pour faire baisser les prix du foncier, il faut écarter «toute politique de court terme à des fins électoralistes ou nourrie par la financiarisation de l'immobilier», avance Évelyne Colombani, directrice adjointe d'Immo G Consulting.

Assainir les politiques foncières

Partout en France, les collectivités locales «doivent assainir leur politique foncière afin de contribuer à une meilleure maîtrise des prix des logements neufs, car elles pèchent à la fois par «une mauvaise anticipation des besoins», un «déficit d'urbanisme opérationnel», une «mauvaise maîtrise de leurs coûts de fonctionnement» et une «imputation exagérée sur le foncier, des coûts de l'urbanisation», affirme l'étude.