

95<sup>E</sup> CONGRÈS DE L'UNPI À DIJON LE 30

# Droit de propriété, loge des spécialistes

## Trois questions à Max Falque, consultant international en politique environnementale

**UNPI:** Vous êtes un praticien de l'environnement. Quels dysfonctionnements majeurs constatez-vous, aujourd'hui, dans les actions publiques pour la défense de l'environnement ?

**Max Falque:** Balzac, en préface à la comédie humaine écrivait « derrière toute grande fortune il y a un grand crime ». Je pense que l'on peut paraphraser ce remarquable observateur de la société française et affirmer: « derrière tout problème environnemental on trouve la puissance publique »!

En effet, il reste encore à écrire un livre enquête à la manière de François de Closet sur le rôle négatif des pouvoirs publics.

Quelques exemples:

- Dans les régions méditerranéennes des réseaux d'irrigation, financés par le contribuable et décidés par les pouvoirs publics, engendrent souvent l'urbanisation des meilleures terres agricoles que l'on se proposait d'améliorer tandis que les documents d'urbanisme protègent des reliefs sans aucun intérêt écologique ou économique sinon de médiocres maquis destinés à brûler.

- Les documents d'urbanisme ont l'ambition de protéger des valeurs environnementales mais, du même coup, modifient arbitrairement (mais pas toujours innocemment) les valeurs foncières et découragent la gestion de ces espaces par leurs propriétaires.

- Le statut du fermage, vache sacrée héritée du gouvernement de 1947, interdit toute liberté contractuelle pour la protection de l'environnement et aboutit souvent, soit à la mauvaise gestion

environnementale des terres, soit à un abandon et à la friche.

- En matière de déchets la taxe d'enlèvement des ordures ménagères (TEOM) est assise sur la valeur foncière et n'a aucun rapport avec la production

réelle de déchets. Bien entendu, il en résulte une croissance indéfinie de la quantité de déchets tout comme si l'eau, l'électricité et le téléphone étaient en accès libre!

On pourrait multiplier les exemples et évoquer les incendies volontaires en Corse fruit du privilège de non fiscalité sur l'indivision, le remboursement forcé destructeur des haies et facteur d'inondations, la loi Verdeille ouvrant de force les propriétés privées à tous les chasseurs d'une commune...

Le problème ne réside pas dans les bonnes intentions des pouvoirs publics mais dans les effets pervers à moyen et long terme et l'incapacité de fait, politique et administrative, de faire respecter les contraintes.

**UNPI:** Comment les propriétaires privés contribuent-ils à la protection de l'environnement et quel peut être leur rôle en matière de développement durable ?

**M. F.:** En ce qui concerne la propriété foncière, on peut bien entendu développer des considérations philosophiques et morales remontant

à l'Antiquité (Aristote) mais la simple observation permet d'établir une corrélation positive entre l'existence et la mise en œuvre effective des droits de propriété et l'état de l'environnement. En ce sens la catastrophe environnementale

des pays communistes anciens et actuels (Chine, Cuba, Corée du Nord) constitue la preuve irréfutable qu'en l'absence de droits de propriété privée ou en commun « la ruine est la destination finale » (Hardin). A-t-on jamais vu quelqu'un laver une voiture de location? A-t-on jamais supprimé les droits de propriété sans supprimer la liberté?

Quant à la contribution des propriétaires privés au développement durable, il est évident dans la mesure où ces derniers prennent toujours en compte le long terme... ce qui n'est pas toujours le cas des décisions publiques dictées trop souvent par l'horizon électoral. Enfin, dans la mesure où l'environnement exige une gestion attentive, il est clair que celle-ci sera mieux assurée et à meilleur compte par un propriétaire privé que par un fonctionnaire.

**UNPI:** Quelles limites apporter à la liberté d'action des propriétaires pour obtenir qu'ils restent soucieux de l'intérêt général ?

**M. F.:** Certes la puissance publique est légitimement fondée à veiller à ce que toute atteinte, aux droits des autres citoyens, soit interdite et sanctionnée



# ment et environnement : es s'expriment

ainsi qu'à récupérer les plus-values dont elle est directement responsable... Sous réserve de les reverser à tous ceux dont elle a diminué les droits. En effet, les atteintes aux droits de propriété peuvent

être directes (expropriation) mais encore indirectes par la fiscalité et les multiples réglementations. Ces dernières sont les plus dangereuses car se parent des vertus de l'utilité publique et ne

coûtent rien à ceux qui les imposent. Ainsi, une ordonnance de juin 1943 a interdit l'indemnisation des servitudes d'urbanisme... Cette disposition a été pieusement conservée!

## Trois questions à **Mathieu Laine**, avocat et directeur général de l'Institut Turgot et **Vincent Benard**, chercheur associé à l'Institut Turgot

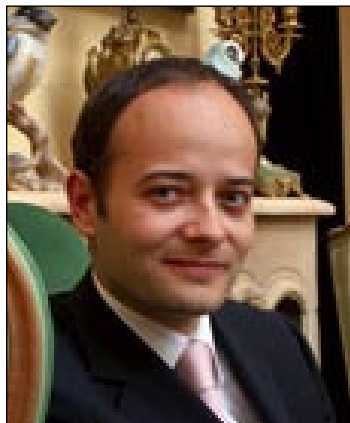
**UNPI:** Vous êtes directeur général et chercheur associé à l'Institut Turgot ([www.turgot.org](http://www.turgot.org)). Quelles idées défend cet Institut?

**Mathieu Laine et Vincent Benard:** Alors que notre pays manque cruellement de réformes libérales, l'Institut Turgot entend jouer un rôle décisif dans la production et la défense des idées de liberté, de propriété privée et de responsabilité individuelle. Le but de ce *think tank* indépendant de tout parti politique est de faire redécouvrir très largement cette pensée humaniste et, trop souvent caricaturée, pour permettre aux hommes politiques, véritablement réformateurs, de porter efficacement ces idées au pouvoir.

**UNPI:** Selon vous, l'interventionnisme de l'État français en matière de logement serait contre productif?

**M. L. et V. B.:** Les hommes politiques accusent fréquemment les «dysfonctionnements» du marché du logement pour justifier leurs interventions dans ce secteur. En réalité, il n'est pas de marché plus contrarié par l'État que celui du logement: fiscalité excessive couplée à des dispositifs incohérents d'incitation fiscale en faveur de l'investissement immobilier, règles d'urbanisme très contraignantes, contrôle des loyers et encadrement strict par la loi des contrats de location, etc. Sans oublier un secteur dit «social» qui loge environ 16 % des ménages et qui échappe totalement à la logique du marché. Toutes ces règles portent atteinte aux droits des propriétaires et nuisent au bon fonctionnement du marché immobilier.

En effet, quand l'offre privée est ainsi entravée et,



M. Mathieu Laine.

notamment, lorsque la conjoncture économique pousse les classes moyennes et supérieures à investir dans la pierre, les prix du logement augmentent bien plus vite que l'inflation et les revenus. Ce sont donc les ménages modestes, ceux-là mêmes que la réglementation était censée protéger, qui sont les premiers pénalisés par l'inflation textuelle, l'accession à la propriété comme la location étant de plus en plus difficiles pour ces derniers.

Le nombre de SDF et de mal logés augmente par ailleurs dans des proportions inquiétantes. Il est donc grand temps de faire tomber les idées reçues, de faire un

bilan critique de l'interventionnisme de l'État en matière immobilière et de proposer le retour à un marché libre fondé sur la responsabilité personnelle des propriétaires.

L'Institut Turgot a donc mis en chantier une vaste et ambitieuse étude (ndlr: rédigée par Vincent Bénard et qui paraîtra en 2006) qui, non seulement, analysera objectivement les effets pervers de la réglementation actuelle, mais proposera également un agenda politique visant à redonner à un marché enfin libéré son rôle essentiel, à savoir permettre à la demande de rencontrer une offre satisfaisante et redonner aux propriétaires une maîtrise réelle de leurs biens. Nous savons en effet que la propriété privée a pour principale vertu de rendre le propriétaire responsable de son bien et de l'inciter à agir au mieux pour l'entretenir et le préserver.

**UNPI:** En matière de logement social, que pensez-vous du système d'attribution des aides à la pierre et à la personne?

**M. L. et V. B.:** Le système français cumule ces deux types

d'aides, notamment par le biais de diverses allocations et des organismes HLM. Ces derniers sont le symbole de la faillite de l'action publique dite « sociale ». Un tiers des logements sociaux, généralement parmi les mieux situés, sont en effet occupés par des ménages aux revenus supérieurs à la moyenne alors que le nombre de SDF augmente.

De nombreux quartiers HLM sont, par ailleurs, devenus des zones de non droit où prospèrent mafia et intégrisme religieux, malgré les budgets considérables déversés



M. Vincent Benard

au titre de la politique de la ville. Si le marché pouvait jouer pleinement son rôle, l'offre privée de logement répondrait à la quasi-totalité des demandes sans aucune aide, y compris pour les ménages les plus modestes, avec des produits de qualité tout à fait acceptable. Un système unique et simple d'aide financière ciblée uniquement sur les ménages à très faibles revenus pourrait alors être instauré et serait socialement plus efficace et financièrement bien moins coûteux que les usines à gaz publiques actuelles.

## Trois questions à Philippe Pemezec, Député Maire des Hauts-de-Seine, président de la Commission logement de l'UMP

**UNPI:** Le logement constitue-t-il un thème stratégique pour l'UMP? Où en sont vos réflexions sur ce domaine d'activité qui est en crise depuis plus de 50 ans?

**Philippe Pemezec:**

Nicolas Sarkozy a souhaité donner une réelle impulsion politique à la délicate question du logement dans notre pays, c'est dans cet objectif qu'il a créé au sein de l'UMP une commission sur le logement dont je suis le président. En quelques années, le logement est passé d'un statut de thème économique et social mineur au statut d'enjeu politique de premier plan. Et cela pour plusieurs raisons: d'une part, la réussite des projet individuels et familiaux, liée au logement s'est faite plus rare et moins systématique, d'autre part, le budget logement est devenu, au début des années 90, le premier poste de dépense domestique des ménages, et enfin, le logement précaire et insalubre n'a pas nettement reculé et constitue une lourde préoccupation pour les pouvoirs publics.

Ma Commission sur le logement est en cours de constitution et démarrera ses travaux en octobre prochain avec comme objectif le projet de loi « habitat pour tous ». Cette Commission s'appuie sur un groupe de travail sur le logement qui a déjà engagé une réflexion technique sur cette question. En matière de logement, beaucoup reste à faire,



tant pour l'accession sociale à la propriété que pour faciliter l'achat d'un bien pour les primo ascendants. La France ne compte que 57 % de propriétaires, un chiffre bien inférieur à un pays comme l'Espagne. Il faut aussi sortir la résidence principale de l'impôt de solidarité sur la fortune.

**UNPI:** Quelles sont les propositions de l'UMP pour rattraper tous les retards accumulés (foncier, construction...)?

**Ph. P.:** Je ne vais pas vous dévoiler les résultats de notre réflexion avant que la Commission ait travaillé! Encore une fois, il est avant tout nécessaire de définir la situation du logement en France en termes d'enjeux sociologiques et économiques: la problématique du logement est centrale pour tous. De ces constats doivent partir des réflexions puis des propositions. Maire d'une commune de 22000 habitants, le Plessis Robinson, qui a plus de 50 % de logements sociaux, je souhaite développer l'accession sociale à la propriété. De très nombreuses familles y aspirent, après avoir payer pendant de très longues années des loyers aux offices HLM. Le « prêt à taux zéro » mis en place par Jean-Louis Borloo est une première solution très efficace. Il faut également résoudre la difficile question de la hausse des prix de l'immobilier dans Paris et sa petite couronne et l'absence de foncier

dans cette même zone pour que des familles modestes puissent encore y vivre. La France doit aussi mieux penser sa politique du logement, en répondant d'une part à la crise du logement social, d'autre part à la pénurie de logement dans certaines zones françaises (la région parisienne et des zones frontalières telles que le pays de Gex). Je vais évidemment beaucoup m'impliquer dans le prochain examen du projet de loi « habitat pour tous » à l'Assemblée Nationale.

**UNPI:** Quel avenir voyez-vous pour le logement public et a contrario pour le privé?

**Ph. P.:** Si l'objectif auquel je tiens, l'accession à la propriété, devient une cause nationale majeure, l'avenir du secteur public et privé du logement nécessitera le concours de tous les acteurs (promoteurs, constructeurs, office HLM, bailleurs, pouvoirs publics...) afin de répondre à la crise actuelle du logement. Il est nécessaire de rendre plus mobiles les résidents du logement public tout en augmentant le parc des logements HLM.

Quant au secteur privé, il faut résoudre rapidement dans certaines zones bien précises, la question de l'absence de foncier pour construire. D'autre part, les produits financiers défiscalisés doivent aussi être mieux ciblés et orientés sur des zones urbaines en forte expansion. Et enfin, je souhaite que les propriétaires ne soient plus stigmatisés c'est pourquoi, je soutiens les démarches qui visent à exclure la résidence principale de l'ISF.