

# Max Falque\* : les filouteries du permis de construire

## Peut-on parler de corruption ?

On devrait parler plutôt de trafic d'influence, terme qui décrit plus largement les filouteries propres au zonage d'un espace lorsque celui-ci modifie les valeurs foncières.

L'urbanisme implique la différenciation des usages du sol, et des limites claires, bien que provisoires, à l'extension urbaine. En juin 1943, le gouvernement de Vichy décida de ne plus indemniser les règles d'urbanisme que les constructeurs étaient obligés d'observer. À partir des années soixante, ce principe était étendu à l'ensemble du territoire communal à des fins de protection environnementale.

Ainsi l'essentiel du contenu du droit de propriété a été progressivement transféré de son propriétaire légitime à la puissance publique qui en détermine l'usage est donc la valeur.

L'incitation au trafic d'influence est donc considérable puisque d'un simple trait sur un plan d'urbanisme, on peut multiplier miraculeusement la valeur d'un terrain par 10, 100 voire 1 000 ! Certes le trafic des permis de construire à une longue histoire jalonnée de nombreux procès, quelques condamnations voire des assassinats. Cependant, dès lors que l'on ajoute aux règles d'urbanisme les règles environnementales on peut s'attendre à des atteintes irréparables. Si vous avez le malheur de posséder un espace vert inconstructible, vous devrez gérer un bien qui ne vaut plus grand-chose... au profit de vos voisins qui voient leur propriété valorisée par une vue imprenable sur un jardin agréable. Le petit nuage

d'or de la plus-value foncière ne crève pas toujours par hasard ! On le voit, un tel système est injuste, corrompueur, inefficace et, cerise sur le gâteau, destructeur des valeurs environnementales qu'il prétendait sauvegarder.

Dans de nombreux cas les propriétaires sont incités à détruire les richesses environnementales pour échapper aux réglementations futures.

Cela est le cas pour les forêts comme on a pu le soupçonner lors des incendies catastrophiques en Grèce l'été dernier.

Que faire ? « *Compte tenu qu'il existe 36 000 communes, la décentralisation a rendu difficile le contrôle par l'État des pratiques locales. Il en est résulté une extension considérable des relations financières entre promoteurs, constructeurs, entrepreneurs et responsables locaux. Dans certains cas ces relations ont entraîné la corruption...* » écrit le spécialiste Vincent Renard. Comme on se refuse à



**Un simple trait sur un plan d'urbanisme peut multiplier miraculeusement la valeur d'un terrain par 10, 100 voire 1 000 !**

remettre en cause le principe sacro-saint de la loi de 1943 et à envisager une indemnisation généralisée (et d'ailleurs impossible) des servitudes, on se refuse à regarder la réalité de cette corruption réelle ou supposée qui mine l'autorité et la crédibilité des documents de planification.

La priorité consiste donc en France :

– à conduire une recherche sur le niveau réel de corruption dans l'établissement des documents d'urbanisme. Les témoignages (pour autant que leur confidentialité soit garantie)

suffiraient à se faire une idée. On pourrait même recourir à un simple sondage.

– à reconnaître le caractère spoliateur de certaines décisions qui aboutissent à une véritable « expropriation réglementaire ».

– de permettre au juge d'accorder une compensation en cas de dévaluation des valeurs foncières trop importante.

– de rechercher ou d'inventer des outils de péréquation partielle...

Les obstacles pour autant sont nombreux :

– plusieurs dizaines de milliers de maires et d'adjoints sont naturellement désireux de conserver un système qui a l'avantage de leur conférer des droits de propriétés sur des espaces qu'ils n'ont pas payés et le pouvoir de plus ou moins maîtriser l'évolution du territoire communal.

– près de 50 % des Français considèrent comme normal des pots-de-vin dans l'exercice d'une fonction.

– les propriétaires fonciers souvent âgés et mal organisés sont indifférents tant qu'ils ne sont pas concernés directement. D'ailleurs leur ignorance est peut-être rationnelle face à une loterie dont ils pourront le cas échéant connaître la martingale.

P. J. O'Rourke, journaliste américain, fait remarquer que lorsque l'achat et la vente sont contrôlés par la législation, les premières choses qui peuvent être achetées et vendues sont précisément les législateurs !

\* Délégué général de l'ICREI (International Center for Research on Environmental Issues).