

Quels outils pour lutter contre la rétention foncière ?

Objectifs

- Agir contre les mécanismes spéculatifs, les situations « d'attente » de certains propriétaires qui les poussent à conserver leurs biens ou à ne pas les louer dans l'espoir d'une plus-value potentielle, ce qui engendre un déficit de logements locatifs ou de terrains à bâtir pour le logement mais également, parfois, la soustraction de certaines terres à l'activité agricole.
- Inciter certains propriétaires à agir sur leurs biens qui se dégradent.

▷ Les outils de protection ou de réflexion

- **PRO03** Les zones agricoles protégées (ZAP) : en affirmant la vocation agricole des terres, permet d'éviter la non location de terrains visant une meilleure valorisation des biens en cas de passage en zone à urbaniser.
- **PRO04** Les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains (PPEANP ou PAEN) : en affirmant la vocation agricole et naturelle des terres, permet d'éviter la non location de terrains visant une meilleure valorisation des biens en cas de passage en zone à urbaniser.
- **PRO05** Les immeubles menaçant ruine (le péril ordinaire et le péril imminent) : par l'obligation de travaux (ou de paiement des travaux) qu'il impose, permet de faire réagir le propriétaire et peut le pousser à souhaiter vendre sa propriété.

▷ Les outils de maîtrise du foncier

- **FONC08** L'acquisition des parcelles en état d'abandon manifeste : permet d'acquérir, au terme d'une procédure d'expropriation simplifiée, des parcelles (bâties ou non), sans occupant et manifestement non entretenues. Là encore, les premières mesures de la procédure peuvent pousser le propriétaire à agir sur sa propriété et à entamer un dialogue avec la collectivité.

▷ Les outils financiers

- **FIN02** La taxe d'habitation sur les logements vacants (THLV) : permet d'inciter à la réhabilitation et à la relocation de logements par une fiscalité désavantageuse pour les propriétaires bailleurs qui laissent des logements vides.
- **FIN04** La surimposition des terrains constructibles : permet d'agir contre la rétention foncière en incitant les propriétaires à vendre leurs terrains par le biais d'une fiscalité rendant onéreux le fait de les garder.

