

## 228 Présidentielles 2012 : l'immobilier de l'État entre villes et campagne

**POINTS CLÉS** > La politique immobilière de l'État est devenue un enjeu électoral, comme en témoignent discours et programmes des candidats à l'élection présidentielle > Deux sujets se détachent, qui ne sont pas sans lien : les ventes conduites au cours du quinquennat Sarkozy ; la mobilisation du foncier public pour lutter contre la crise du logement

Philippe YOLKA,

professeur de droit public, CERDHAP (université de Grenoble)

**S**il fallait des preuves de la tournure très politique que prend parfois ce qui touche la gestion/cession des biens de l'État, les remous provoqués par certaines opérations – de l'affaire de l'Imprimerie nationale (*C. comptes, L'imprimerie nationale : le coût d'une réforme mal pilotée : Rapp. publ. 2008, p. 417 s.*) à celle de l'Hôtel de la Marine – en fourniraient aux sceptiques.

Parlant de politique et de Marine, la championne du Front national pour les prochaines élections présidentielles est passée à l'offensive sur un terrain que d'autres candidats foulent en mocassins plutôt qu'en gros sabots : celui des ventes immobilières de l'État. En pèlerinage électoral au Mont-Saint-Michel (fin mars), elle a affirmé sa volonté de « faire cesser la grande braderie du patrimoine national telle que l'État l'organise pour remplir le puits sans fond de la dette ». Et de proposer un audit des cessions opérées pendant la dernière décennie ; une loi sur l'incessibilité du patrimoine national ; une remise en cause, en cas de malversations – il y en aurait donc ? –, des ventes déjà réalisées (sans pousser le sens du détail jusqu'à indiquer comment s'y prendre) ; enfin, la substitution de conventions d'usufruit aux contrats de vente. On comprend cette sollicitude pour les « bijoux de la Couronne » : agiter le fantasme d'une dilapidation des « bijoux de famille » – thème devenu un véritable marronnier de la presse magazine, qu'illustrent quelques annonces immobilières récentes (mise en vente d'hôtels particuliers dans le VII<sup>e</sup> arrondissement de Paris, etc.) – revient à jouer sur du velours, dans un pays hanté par le souvenir de sa grandeur perdue (par ex., V. Michelin, *La France solde son patrimoine, Gawsevitch, 2012.* – J. Roux, *La grande braderie du patrimoine public des Français, De Guibert, 2006*). La vente de nos vieilles pierres, c'est l'Histoire qu'on assassine...

Un second sujet affleure dans cette partie de campagne, qui concerne également l'immobilier des administrations : l'utilisation des terrains publics pour la construction de logements, notamment sociaux (le thème – à l'arrière-plan des dernières tribulations contentieuses du projet de « Pentagone de Balard » – n'est pas neuf. V. par ex., P. Pommelet, *Relancer l'habitat en Île-de-France par la mobilisation des*

*actifs fonciers publics : Rapp. min. Equip., 2003*). Le « président candidat » Sarkozy s'est engagé à accélérer la cession des terrains de l'État et de ses « opérateurs » (expression dans l'air, qui paraît désigner – entre autres – de grands établissements publics comme RFF), afin de réaliser des programmes de logements mixtes intégrant des HLM ; il a, d'autre part, annoncé la systématisation du recours à des baux emphytéotiques au profit des collectivités territoriales.

Rive gauche, on phosphore naturellement aussi sur cette question d'importance. D'une part, les sénateurs socialistes ont introduit un amendement dans le projet de loi relatif à la majoration des droits à construire (*JCPA 2012, act. 151*), visant à faire passer la décote maximale sur le prix des terrains de l'État vendus en vue de la réalisation de logements sociaux de 35 % (actuellement : *CGPPP, art. L. 3211-7, art. R. 3211-13*) à 100 % (alignement sur l'outre-mer : *CGPPP, art. L. 5151-1*), avec élargissement du dispositif aux immeubles bâtis ; comme il fallait s'y attendre, le Parlement n'a pas donné suite à cette généreuse suggestion (*L. n° 2012-376, 20 mars 2012*). D'autre part, l'une des propositions de François Hollande pour lutter contre la crise du logement consiste à développer au cours du prochain mandat présidentiel la mise à disposition gratuite de terrains de l'État aux collectivités locales, à charge pour ces dernières de réaliser des programmes de construction. Ce caractère gratuit et l'absence d'accent mis sur les ventes démarquent – à ce qu'il semble – le plan quinquennal socialiste des propositions issues de l'actuelle majorité.

Le droit de l'immobilier public s'invite ainsi en politique, comme il l'avait fait inopinément à l'occasion d'une (des) affaire(s) ayant plongé un ancien ministre chargé du domaine – rude charge – dans la tourmente et les tourments (*N. Bricq, La cession de l'hippodrome de Compiègne : Rapp. Sénat n° 327, mars 2011*). Soit dit en passant, tout ceci montre qu'il ne faut surtout pas tenir le droit administratif pour un simple rayonnement d'ustensiles technologiques dans le grand magasin du droit. Quoi de plus politique par exemple – outre ce dont on parle – que les évolutions affectant le droit des contrats administratifs ou de la fonction publique ? Une approche étroitement contentieuse ferait perdre de vue l'essentiel, ce qui se joue à travers « le droit politique de l'État » (*J.-J. Gleizal, Le*

*droit politique de l'État. Essai sur la production historique du droit administratif, PUF, 1980).*