

La production de logements en Europe

Repenser la mobilisation du foncier

Les pays d'Europe de l'Ouest ont pratiquement tous connu, depuis les années 1980, une transformation radicale de leur mode de production de logements. Désengagement de l'Etat et montée en puissance des acteurs privés ont donné une place croissante aux mécanismes de marché. Les politiques publiques restent toutefois nécessaires pour garantir l'adéquation entre besoins et production effective. Le renouvellement des cadres de l'action passe notamment par la question foncière, à travers celle de la captation des plus-values.

Depuis les années 1990, la forte activité des marchés fonciers et immobiliers de la plupart des pays d'Europe de l'Ouest a entraîné une augmentation importante des prix des terrains et des logements. A partir de 2007-2008, suite à la crise financière puis économique, le nombre de transactions sur ces marchés a fortement baissé, et les prix ont stagné, voire chuté. Toutefois, la phase de hausse a été suffisamment importante pour que la question de l'accès au logement touche une part croissante de la population, et notamment l'ensemble de la « classe moyenne ». Le logement est ainsi devenu l'une des priorités des agendas politiques ouest européens. Quels sont les impacts du retrait généralisé de l'intervention publique en Europe de l'Ouest ? En quoi le jeu des acteurs est-il devenu plus complexe ? A partir d'une analyse des expériences dans cinq pays de l'Europe de l'Ouest : la Suède, l'Allemagne, le Royaume-Uni, les Pays-Bas et la France¹, ce texte interroge l'efficacité des nouveaux modes de mobilisation du foncier pour la production du logement.

Partout en Europe de l'Ouest, on observe depuis vingt ans un retrait de l'intervention publique en matière de production de logements. Des structures publiques ont ainsi été démantelées ou rendues plus autonomes et des subventions directes au développement de logements ont été réduites voire supprimées. Les politiques du logement cher-

chent à présent à favoriser les investissements privés et les partenariats publics-privés. Entre la fin des années 1970 et le début des années 1990, les pays d'Europe de l'Ouest ont également connu une montée en puissance des niveaux locaux en matière d'aménagement et de politiques de l'habitat. La conjonction de ces phénomènes a engendré un rééquilibrage du rôle des différents acteurs, marqué par un glissement progressif vers une production privée de logements².

Suède et Pays-Bas

En la matière, ce sont les Pays-Bas et la Suède qui ont connu les changements les plus importants.

En effet, le système d'approvisionnement des logements en Suède avant 1992 était dans une large mesure maîtrisé par le secteur public. L'Etat fournissait des prêts pour les logements à des taux d'intérêt plus intéressants que ceux du marché. Ces prêts gouvernementaux servaient de levier à l'Etat pour contrôler les prix du foncier ainsi que les coûts de construction : s'ils étaient trop hauts, aucun prêt n'était attribué. Aussi, quand des appartements étaient vendus ou loués, le prix était fixé au niveau national. La production de logements était ainsi largement soutenue et contrôlée par l'Etat jusqu'au début des années 1990. A partir de 1992, on a observé une montée en puissance des acteurs privés. Suite aux différentes crises économiques et faute de moyens

suffisants, les collectivités locales ne sont plus parvenues à constituer de réserves foncières suffisantes pour la construction de nouveaux logements, notamment en ville. Dans ce contexte, le secteur privé a certes tenté de faire basculer le système vers un marché plus libre, mais le secteur public est resté seul maître des subventions accordées aux agences municipales de logement et de la fixation des loyers. Cette dernière, qui a eu pour effet de développer un marché parallèle de sous-location en milieu urbain, est par ailleurs l'objet de contentieux. Deux plaintes ont en effet été déposées devant la Commission Européenne pour concurrence déloyale en 2007 par des associations de développeurs et opérateurs privés suédois par l'intermédiaire de la « *European Property Federation* ». Ces plaintes font suite au refus du gouvernement suédois (à l'époque social-démocrate) de réviser sa position à propos des aides apportées par l'Etat aux collectivités locales ainsi qu'aux compagnies de logements³. A l'heure actuelle, la Commission n'a pas encore tranché entre les deux positions.

Aux Pays-Bas, depuis les années 1950 et jusqu'au milieu des années 1990, les municipalités poursuivaient quasi systématiquement une politique foncière active. Elles achetaient du foncier au prix du marché auprès des agriculteurs et des autres propriétaires terriens, qu'elles viabilisaient et aménageaient, puis qu'elles revendaient comme terrains constructibles. Cette période est

Les auteurs :

Lise Maitrallet

Chargée de recherche

Institut d'Urbanisme de Lyon –

Université Lyon 2

Lise.Maitrallet@univ-lyon2.fr

Roelof Verhage

Maître de conférences

Institut d'Urbanisme de Lyon –

Université Lyon 2

CNRS UMR 5600 Environnement,

Ville, Société

roelof.verhage@univ-lyon2.fr

1. La base de ce texte est un séminaire international, organisé en novembre 2009 par l'ADEF en collaboration avec l'Institut d'Urbanisme de Lyon pour le compte du Délégation à l'Action Foncière et Immobilière du Ministère du Développement Durable. Ce séminaire réunissait en plus de participants français à la fois chercheurs et praticiens, des chercheurs (spécialistes dans les domaines du foncier et du logement) Suédois (Thomas KALBRO), Allemand (Winrich VOSS), Britanniques (Nikos KARADIMITRIOU, Claudio MAGALHAES) et Néerlandais (Edwin BUITELAAR, Erwin VAN DER KRABBEN, George DE KAM).

2. Voir également: Whitehead C. et Scanlon K., 2007, *Social Housing in Europe*, London, London School of Economics and Political science.

3. Voir également: F. Boucher-Hedens-tröm, Logement « à la suédoise », vers la normalisation européenne, Juillet 2008, www.d-p-h.info

Renouvellement urbain

En raison des préoccupations environnementales, mais également à cause de l'évolution de l'environnement productif des villes européennes, qui libère des friches industrielles à l'intérieur du tissu urbain, tous les pays essayent de stimuler la production de logements par la reconversion de terrains déjà urbanisés. Les opérations dans le tissu existant sont toutefois généralement plus longues et plus chères à mener que dans les secteurs d'extension urbaine. En plus des questions de relogement et d'éviction d'entreprises, il faut y gérer les constructions existantes (à rénover ou à démolir), une propriété souvent fragmentée et un jeu d'acteurs plus complexe. En l'absence d'aide publique, le surcoût occasionné doit être compensé par des prix de sortie plus élevés.

Cette tendance peut être illustrée avec la situation allemande. En Allemagne, il existe une stratégie nationale pour la planification écologique et le développement durable, avec pour objectif de réduire la consommation de terrains naturels et agricoles. Afin de ne pas réduire l'offre de terrains à bâtir, il est donc nécessaire d'opérer un glissement du développement résidentiel dans les espaces non urbanisés (agricoles notamment) vers d'anciens sites industriels. Généralement acceptée, cette stratégie n'en est pas moins difficile à mettre en œuvre. La reconversion des friches industrielles est supportée par l'argent public et les subventions, mais leur mise en valeur reste difficile. De surcroît, il n'y a tout simplement pas assez de friches industrielles pour répondre à la demande.

Le Royaume-Uni et les Pays-Bas ont des objectifs similaires à ceux de l'Allemagne. Dans tous ces pays, la reconversion des anciens terrains industriels est beaucoup plus complexe et risquée que la construction sur des terrains naturels. Ces complications sont liées à la présence de sols contaminés, aux démolitions préalables, à la présence de multiples ayants droits, etc. La rentabilité de ces investissements est ainsi questionnée. Les chances pour qu'un opérateur privé achète un morceau de terrain avec la volonté de le mettre en valeur sont plutôt faibles. Ainsi, les partenariats public-privé sont souvent nécessaires pour lancer et réaliser les projets. La réhabilitation des friches est donc un processus long et complexe, qui ne permet pas de produire des logements en quantité suffisante pour répondre aux besoins. Ces problèmes concernent moins les outils de l'urbanisme que les outils financiers, car il est surtout très cher et souvent commercialement peu attractif de mettre en valeur des friches.

4. Pour un traitement plus en détail du cas néerlandais, voir : Verhage R., 2007, « Pays-Bas : un nouvel outil de politique foncière », *Études foncières*, n°128.

5. Partant de la période de reconstruction d'après la Seconde Guerre, on peut observer plusieurs épisodes où la mobilisation du foncier pour la production de logements était problématique. A chaque fois, des outils ont été créés pour y répondre. Ce fut le cas pour la ZAD en 1962, la PAE et le DPU en 1985, l'EPFL en 1990 et sa relance en 2000. Ces outils persistent quand les cycles de l'immobilier retombent, ce qui explique le nombre important d'outils et de procédures qui permettent au secteur public d'intervenir dans les marchés du foncier.

celle dite du « triangle d'or », dont les sommets sont le gouvernement central, les bailleurs sociaux et les municipalités. Le premier apportait des subventions pour la construction d'habitations, les deuxièmes construisaient les logements et les dernières fournissaient les terrains. Ce « triangle d'or », très efficace, a permis la construction d'une grande quantité de logements sociaux, généralement de bonne qualité. Les promoteurs du secteur privé étaient concentrés sur la construction de logements pour le secteur « libre » sur du foncier aménagé par les municipalités. En général, ils appréciaient le rôle actif des autorités locales qui

supportaient seules les risques liés au développement du foncier.

Cependant, cette pratique a été remise en cause à partir du milieu des années 1990, quand, pour diverses raisons, des opérateurs privés ont commencé à acquérir du foncier « brut », devançant ainsi les municipalités⁴. Les changements dans le secteur du logement social ont joué un rôle important dans cette évolution. En 1995, le système de production de logements a été réformé et les associations de logements sont devenues financièrement indépendantes du gouvernement central. La quantité de logements sociaux (environ 37 % du stock) était alors considérée comme suffisante. L'enjeu était de libérer certains logements sociaux, occupés par des ménages aisés ayant des difficultés à poursuivre leur « carrière résidentielle » vers le marché libre. L'idée était donc de construire proportionnellement moins de logements sociaux. En conséquence, les associations de logement social avaient moins besoin de l'aide financière de l'Etat. Une bonne gestion de leur patrimoine immobilier devait désormais leur permettre de réaliser leurs objectifs.

Aux Pays-Bas, la recherche d'un nouvel équilibre public/privé est passée par l'adoption d'une nouvelle loi, censée donner les outils nécessaires aux collectivités pour agir. Elle n'a été adoptée qu'en 2007, soit plus d'une décennie après les premiers changements dans les relations entre acteurs publics et privés.

En Suède comme aux Pays-Bas, la capacité technique et juridique de l'administration publique à coordonner les activités des acteurs privés a posé problème. Les relations entre acteurs publics et privés ont été très stables, probablement en raison de la forte influence du secteur public par une implication directe dans la production de logements jusqu'au début des années 1990. Par la suite, le secteur public a eu du mal à s'adapter aux changements qui remettaient en cause l'équilibre installé depuis la Seconde Guerre. Le flottement induit par la perte du statut d'Etat providence et les effets des crises économiques a conduit, en Suède en particulier, à rallonger et complexifier les procédures de planification, augmentant les délais et en conséquence les incertitudes qui planent sur l'investissement dans la production de logements. Ces effets contre-productifs sont liés à la difficulté, pour les opérateurs privés, de s'engager dans des opérations dans une telle situation.

En France, la réaction aux changements de contexte dans le domaine du foncier et du logement est un peu différente. C'est la mise en œuvre coordonnée des nombreux outils disponibles⁵ qui fait défaut, dans le cadre d'une stratégie foncière cohérente avec des objectifs clairs. L'émiettement communal, combiné à la décentralisation, explique en grande partie ces difficultés. Les communes n'ont pas les capacités techniques et financières requises pour mettre en œuvre une véritable stratégie foncière, et la proximité entre élus et propriétaires fonciers rend délicates les interventions dans ce domaine.

En France et au Royaume-Uni ?

Au Royaume-Uni, bien que l'Etat ait un rôle très limité sur le marché foncier – il n'apporte pas activement de terrains –, il détient les « droits à construire » (*development rights*). Cela lui donne un levier dans les négociations avec les opérateurs⁶ : la propriété du sol n'emporte pas le droit de le bâtir. Cela permet aux autorités compétentes en matière d'urbanisme d'entrer en négociation avec les « développeurs ». Ces négociations concernent essentiellement les « obligations d'urbanisme » attachées à la construction. La Section 106 du *Town and Country Planning Act* mentionne la plupart de ces obligations, lesquelles sont communément reprises sous le nom de « *section 106 agreements* ». Le logement social en fait partie et permet aux autorités locales de requérir la réalisation de logements sociaux par les « développeurs ». Le respect de ce type de contrainte est essentiel pour obtenir des autorisations d'urbanisme (*planning permissions*). Cependant, cette solution présente quelques inconvénients car les opérateurs sont obligés d'avoir recours à des financements « croisés » au sein d'un même projet. La construction de logements haut de gamme est ainsi associée aux subventions obtenues au titre du logement social. Néanmoins, ce système crée deux types de problèmes : d'une part, l'inflation du prix pour les résidences du secteur libre et, d'autre part, une communauté socialement polarisée.

En Angleterre, où la production privée de logements est la norme depuis le début des années 1980, les germes d'une évolution inversée peuvent être observés. La production annuelle y est d'environ 150 000 unités et est même tombée à 60 000 durant les années 2007 et 2008, alors

que la demande calculée pour 2010 et 2011 est de 210 000 logements par an. De surcroît, on constate un retard de près d'un million de logements « abordables » qui n'ont jamais été commencés. Deux approches sont proposées pour résoudre ce problème. La première est de continuer à soutenir l'idée que le logement doit être produit à travers le marché. De nombreux nouveaux plans, tels que le « *Sustainable Communities Plan* » (plan des communautés durables), sont des moyens d'essayer de stimuler le marché pour délivrer plus de logements. Il s'agit de faciliter la planification dans les zones sélectionnées et d'inciter les autorités locales à changer leur décision pour créer de nouveaux logements. Cependant, récemment, un autre type de réactions a pu être observé. Des tentatives ont été lancées pour créer d'autres instruments, moins sensibles au dynamisme du marché. Ils incluent des entreprises communes entre les autorités locales, les ministères et les opérateurs privés, insérant ainsi plus de « public » dans la production de logements. Ces tentatives, récentes, doivent encore prouver leur efficacité.

Un système de taxation adapté ?

La situation anglaise démontre qu'un rôle central du secteur privé dans la production de logements peut conduire à une inadéquation entre offre de logements et les besoins existants. Cette observation est confirmée dans la plupart des autres pays, où la construction de logements a atteint son maximum d'un point de vue quantitatif dans les années 1960 et 1970⁷. Cette période coïncidait avec l'âge d'or de l'Etat providence, caractérisé par l'importance de l'interventionnisme sur des questions telles que la production de logements.

Actuellement, presque tous les pays mentionnent des problèmes pour produire suffisamment de logements. En Allemagne, la production annuelle de logements est de 180 000 unités par an pour une population de 80 millions d'habitants, alors que les estimations font état d'un besoin de 300 000 à 350 000 nouvelles résidences par an. En Suède, la production a baissé de plus de 100 000 logements en 1970 à environ 20 000 par an dans les années 2000 et, aux Pays-Bas, d'un maximum de 200 000 logements par an au début des années 1970 à environ 70 000 par an dans les années 2000.

Face à une production généralement insuffisante, certains pays ont défini des objectifs chiffrés. Ces derniers sont en partie donnés en valeurs absolues et en partie en parts relatives d'une production localisée, notamment dans le tissu urbain existant. En Angleterre, les objectifs quantitatifs prescrivent non seulement combien de logements doivent idéalement être construits, mais également s'ils doivent être réalisés sur une friche industrielle plutôt qu'en expansion urbaine, et quelle doit être la proportion de logements abordables et de sous-marché. Ces objectifs nationaux sont traduits au niveau régional dans les stratégies spatiales régionales et, à partir de là, doivent être également retranscrites dans les plans locaux. Ces objectifs, indicatifs et non opposables, sont à la fois contestés par le public au moment de leur traduction dans les documents d'urbanisme locaux et imposés aux promoteurs. Les objectifs seront réalisés seulement si les opérateurs avancent le terrain et qu'ils se sont préparés à produire du logement. Cette dépendance du secteur privé pour la production de logements implique, dans tous les pays, une production en fonction de la demande et non du besoin en logements. En conséquence, tout le contingent de logements sociaux ou abordables qui composaient une grande partie de la production de logements dans les années 1960-1980 n'est plus réalisé.

Repenser la pratique de la captation de la plus-value

On peut toutefois s'interroger sur la pertinence de ces objectifs ainsi que sur la capacité des systèmes de production actuels à répondre au manque de logements. Jusqu'où la sous-production est-elle liée aux conditions – dominées par des mécanismes de marché – dans lesquelles les logements sont produits actuellement ? La mobilisation du foncier, comme passage obligatoire pour la production de logements, est un élément crucial dans ce domaine. Une réflexion particulière sur la stimulation de cette mobilisation avec un système de taxation adapté apparaît comme une piste à explorer en priorité.

En dehors de l'Allemagne, les marchés immobiliers des pays étudiés ont tous connu un cycle caractérisé par une baisse (début des années 1990) suivie d'une phase de hausse (depuis



© Anette Andersen

le milieu des années 1990), jusqu'à ce qu'ils atteignent un plafond à partir de 2007 ou 2008⁸. La très longue période d'augmentation des prix de l'immobilier (dix ans ou plus) distingue ce cycle des précédents. Il a eu des effets importants sur l'approvisionnement en logements et sur la mobilisation du foncier. A ce titre, les chiffres des Pays-Bas montrent comment le fossé entre les prix des logements et les coûts de construction (qui ont moins fortement augmenté) s'est creusé ; cet écart correspond à la valeur « résiduelle » du foncier (qui, lui, a suivi, peu ou prou, les prix de sortie). Dans les pays ayant connu une augmentation de la part de logements en accession, comme aux Pays-Bas et en Suède, on observe ainsi une augmentation importante des charges foncières. Les opérateurs immobiliers se sont positionnés directement sur les marchés fonciers, dans le but de limiter ces charges foncières et donc de capturer eux-mêmes une part de l'augmentation de valeur. Ils se sont retrouvés en concurrence directe avec les collectivités locales. En conséquence, la capacité de ces dernières à acheter et à vendre du foncier pour le logement, particulièrement pour du logement social, a diminué. Ce mécanisme, qui est clairement illustré pour les Pays-Bas, est également observable dans les autres pays, notamment en Suède mais également en France et en Angleterre (où cela s'est produit plus tôt).

Parallèlement, l'augmentation des prix de l'immobilier a rendu possible la capture d'une partie de l'augmentation de valeur pour investir dans les objectifs publics. Cela s'est traduit dans tous les pays dans des pratiques de participation des opérateurs privés à la réalisation de logements sociaux (par exemple les « *section 106 agreements* » en Angleterre, le *grondexploit-*

6. Au Royaume-Uni, on parle de « développeurs ». Ces opérateurs sont à la fois aménageurs et promoteurs, c'est-à-dire qu'ils prennent à charge à la fois la viabilisation et l'aménagement des terrains, et la construction et la commercialisation de l'immobilier. Le secteur public n'intervient généralement pas directement dans ce processus.

7. En Suède, plus de 100 000 logements par an étaient produits pour une population à cette époque de 8 millions d'habitants. Aux Pays-Bas, dans la même période, la production annuelle atteignait un sommet de plus de 200 000 logements, en France plus de 500 000. L'Angleterre et l'Allemagne présentaient des chiffres similaires.

8. La phase de reprise constatée notamment en France, en 2009 et début 2010, est encore trop récente pour permettre le recul nécessaire à l'analyse.



© Ulrich Mueller

tatieovereenkomst aux Pays-Bas, les servitudes de logements sociaux en France). Ainsi, l'approvisionnement de logements sociaux s'est trouvé de plus en plus dépendant du marché immobilier, à travers toute l'Europe. Cependant, ce système implique, qu'en cas de retournement du marché, le nombre de terrains mis sur le marché diminue. Si, durant la phase de hausse, l'accès au logement est un problème à cause du niveau de prix élevé, durant la phase de baisse, les difficultés existent également en raison d'une production trop faible.

La « capture » de la valeur produite par les projets urbains pour financer les logements (notamment sociaux) cause donc des problèmes importants. La situation en Angleterre illustre le mieux cette observation car cette approche y est dominante depuis longtemps. La *section 106 agreement* est une convention négociée et signée entre les « développeurs » et les collectivités. Cette convention est largement utilisée pour faire participer les opérateurs privés à de nombreux investissements. Au niveau national, environ la moitié de l'argent ainsi mobilisé va au logement abordable. L'autre moitié est utilisée pour financer de l'infrastructure, des réseaux, des superstructures. Une conséquence de la place centrale de cette démarche dans le développement urbain est que, pour chaque projet, de longues négociations concernant l'ampleur des marges financières et leur répar-

tition sont souvent nécessaires. Ainsi, les discussions autour des projets urbains tendent à se concentrer sur les aspects financiers et à oublier l'objectif premier de l'urbanisme : produire un environnement urbain conforme aux besoins et souhaits de la société. De plus, cette pratique conduit à des disparités régionales importantes car les possibilités de récupérer de la valeur dépendent fortement des dynamiques des marchés fonciers et immobiliers. Si ces marchés ne sont pas très dynamiques, il y a peu de marges sur les opérations, et en conséquence peu d'argent à investir dans le logement abordable ou des équipements publics. Cela contribue à la création de cercles vicieux sur certains territoires qui ne sont pas suffisamment attractifs pour attirer de l'investissement privé.

Ces pratiques de « captation de la plus-value » posent d'autant plus question dans les situations (ou les périodes) où l'augmentation de valeur est réduite, et où il existe du foncier avec une valeur négative. Quels outils et procédures peuvent être utilisés dans ces cas ?

Pour conclure

Le désengagement de l'Etat, lié à la décentralisation et à la crise économique des années 1980, se répercute de plein fouet sur la production de logements, qui repose de plus en plus sur les mécanismes de marché. La question de l'accès au logement pour tous, y compris pour les populations défavorisées, se pose nécessairement dans ce contexte. Le risque de voir les plus modestes chassés des centres et parfois même des villes par un manque de logements abordables se fait de plus en plus sentir. Beaucoup d'outils et de procédures sont disponibles à l'heure actuelle, pour encadrer et faciliter la mobilisation du foncier pour la production de logements. Ils ont en grande partie été créés dans une période où il y avait un contrôle beaucoup plus étroit de l'Etat sur l'économie nationale. L'objectif central de ces outils était la redistribution des richesses. Depuis cette époque, deux choses importantes ont changé. L'une est la décentralisation de la production de logements qui a eu lieu dans de nombreux pays. L'autre est que la redistribution de richesses n'est plus le principal souci des politiques de planification. Depuis les crises des années 1970 et 1980, le soutien au développement économique comme principale préoccupation des politiques l'a souvent remplacé.

Parallèlement à cet effacement de l'Etat, la période récente s'est caractérisée par une montée en puissance des niveaux locaux en matière d'aménagement et de politiques de l'habitat. Les deux phénomènes conjugués ont engendré un rééquilibrage du rôle des différents acteurs. Le secteur privé, fortement contraint jusque-là par la puissance publique, s'est alors trouvé plus libre d'agir sur les marchés fonciers et immobiliers. Parallèlement, le secteur public se trouve éclaté entre plusieurs niveaux de décisions et de financements. Si la montée en puissance des acteurs privés (via la libéralisation des marchés) n'est pas une mauvaise solution en soi, elle ne peut pas toujours répondre à l'ensemble des besoins. Au-delà des outils d'urbanisme, la question de la captation de la plus-value est à repenser. Cela place le foncier au cœur des enjeux dans la production de logements.

La mobilisation du foncier comme passage obligatoire pour la production de logements, reste un sujet épineux. L'équilibre entre l'intérêt public et le droit de propriété est une chose délicate qui est traitée différemment dans chaque pays. L'attitude principale de la Cour Européenne est de dire que les plus fortes prises de valeur, liées au changement des droits des sols, doivent revenir au propriétaire. Néanmoins, cette position n'est pas forcément adoptée dans tous les pays et les dispositifs qui encadrent ce sujet sont substantiellement différents entre pays européens. C'est probablement pour cette raison que la plupart des pays ne souhaite pas que l'Europe intervienne fortement sur ce sujet. La planification territoriale n'est ainsi pas une compétence de l'Union Européenne et les initiatives développées à ce sujet au niveau européen restent à un niveau stratégique – donc abstraites-. Cela n'empêche qu'à travers son influence sur les marchés publics et l'utilisation des subventions de l'Etat, la réglementation européenne a des conséquences – réelles et potentielles – sur les pratiques nationales de mobilisation du foncier pour le logement⁹. Une meilleure connaissance de ces conséquences est nécessaire pour pouvoir à la fois se protéger des recours en justice contre des pratiques nationales et en même temps peser sur la réglementation européenne pour qu'elle soit compatible avec la nécessité de mobiliser du foncier pour produire des logements qui ne sont pas produits par « le marché ». ■

9. Voir à ce sujet l'article de M.A.E Hafner et al., 2010, « Les aides foncières, sont-elles compatibles avec le marché commun ? », *Etudes Foncières*, n° 146, pp. 14-18.