

Colloque Observatoire régional du foncier en Ile-de-France

Aménager et construire : Où ? A quel prix !

17 mai 2015

Intervention de Pascal Dayre

Président du Groupe de travail

Directeur général-adjoint du Grand EPF Ile-de-France

De quelles disponibilités foncières disposons-nous pour produire chaque année, 70 000 logements et ce durant les 15 ans à venir, comme le prévoient la loi du Grand Paris et le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France ?

Telle est la question posée au Groupe de Travail de l'ORF que j'ai eu le privilège de présider et d'animer, aidé en cela, par mon ami Gérard Lacoste, en sa qualité de rapporteur de nos travaux.

La publication de ce rapport s'inscrit dans un **moment charnière** pour l'Ile-de-France.

En effet, il fait suite à l'adoption en décembre 2013 du SDRIF et intervient alors même que des **évolutions importantes** s'engagent sur le plan institutionnel, politique, législatif, opérationnel.

C'est donc dans un **contexte mouvant** que le Groupe a mené ses travaux tout au long de l'année 2015 et encore en ce début d'année 2016, nourri par une actualité très riche, qu'il a dû intégrer au fur et à mesure, voire même en urgence juste avant l'impression du rapport.

Une dizaine de séances de travail ont été nécessaires pour la formalisation de ce rapport, au cours desquelles plus d'une **centaine de professionnels et d'élus ont confronté leur expérience**. Je tiens à les remercier pour leur contribution et saluer par la même occasion, l'équipe de l'ORF pour son investissement à nos côtés.

La question du logement en Ile-de-France ne se réduit pas seulement à un objectif chiffré. La production de logements **participe au développement équilibré du territoire francilien, concoure à l'attractivité de la Région Capitale, et répond aussi aux enjeux de la « ville durable »**, notamment en privilégiant le renouvellement urbain ou la densification des tissus urbains existants, afin de limiter la consommation excessive des espaces agricoles et naturels.

L'analyse détaillée, réalisée à l'occasion de ce rapport, comparant les perspectives du SDRIF avec les données décrivant les mutations foncières les plus récentes, permettent de dégager **4 enseignements** :

1 - Les dynamiques à l'œuvre attestent globalement de la **cohérence des objectifs et du modèle de développement** déclinés dans le Schéma Directeur d'Ile-de-France. Les espaces identifiés pour l'accueil de logements, les règles fixées pour leur production et les objectifs, sont bien en phase.

2 - Les **objectifs de production pourraient donc être atteints** d'ici 2030. Cette appréciation est d'ailleurs confirmées par les premiers résultats d'une analyse réalisée dans le cadre du Groupe de travail, à partir des PLU des communes de la Métropole du Grand Paris.

3 - Le respect de ces objectifs suppose toutefois un **doublé du rythme de densification des tissus existants** sur les 15 ans à venir, par rapport à l'évolution de la densité moyenne observées sur les 30 dernières années.

4 - Dans ce contexte, **le cœur de la métropole parisienne est appelée à fournir une forte contribution** pour atteindre les objectifs. En effet, en dépit du dynamisme de production constaté ces dernières années en 1^{ère} couronne, l'écart entre les perspectives de construction résultant des règles du SDRIF et la croissance du parc, reste important.

Afin de qualifier le potentiel de production et sa disponibilité, le Groupe de travail a **confronté cette approche quantitative à une analyse territoriale**. Deux constats se dégagent de cette analyse :

- 1 Près de 50% des espaces urbanisés ou susceptibles de le devenir, concernés par les objectifs de densification ou de renouvellement urbain, est soumis à des **contraintes d'usage ou grevés de servitudes**, représentant de réels obstacles au développement de ces territoires ;
- 2 Dans le même temps, certains secteurs bénéficient **d'atouts susceptibles de stimuler l'accueil de nouveaux programmes** et d'autres sont concernés par des **mesures incitatives**. Ainsi, 90% des espaces du cœur de la métropole jouissent de facteurs dynamisants.

Si l'atteinte des objectifs de construction semble donc accessible, elle implique cependant une **forte mobilisation de tous les acteurs de la chaîne de production** : propriétaires fonciers privés et publics, élus, opérateurs de l'aménagement et de la construction, ...

- **Cela suppose en premier lieu de définir une stratégie claire des pouvoirs publics en direction des propriétaires privés.**

Ceux-ci détiennent les 4/5 du patrimoine foncier francilien. Cette réflexion stratégique devra prendre en compte la diversité de ces acteurs, de leurs motivations et de leur horizon de réflexion. Elle devra fixer également un cadre général et des principes d'action qui font aujourd'hui défaut. Pour cela, nous renvoyons aux différents rapports remis sur le sujet en début d'année.

- **Il est également nécessaire d'accroître la mobilisation du foncier public, qu'il appartienne à l'Etat ou à ses Etablissements, mais aussi celui détenu par les Collectivités.**

Il s'agit de mieux l'identifier et d'apprécier les conditions de sa mutation ainsi que les modalités de cession. Cette **approche patrimoniale** concerne également les bailleurs sociaux, car nombre d'entre eux disposent dans leur patrimoine d'un potentiel de développement qu'il convient de révéler.

Enfin **l'aménagement public doit être porteur d'une exigence de qualité et de quantité**. A ce titre, les opérations inscrites au Plan de mobilisation pour le Logement et l'Aménagement en Ile-de-France, ainsi que le Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) représentent de réelles opportunités.

- **La production de logements en Ile-de-France étant largement soutenue par la construction dans le « diffus », il convient de sécuriser l'action des opérateurs.** Ce point est vigoureusement mis en avant par les aménageurs et les promoteurs, pour qui cette question apparaît aussi importante que celle de l'offre foncière globale.
- **Enfin, les objectifs de construction et les modalités pour les atteindre doivent trouver une traduction simple et lisible dans les documents d'urbanisme.**

Avec la disparition du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), **l'évaluation de la constructibilité des nouveaux PLU est plus complexe à apprécier**. Pour cela, le respect des

orientations du SDRIF en matière de densité et de renouvellement urbain devrait faire l'objet d'un examen vigilant, sur la base d'un argumentaire étayé fourni dans le dossier de révision du document d'urbanisme.

En conclusion, je me risquerai à résumer nos travaux en trois mots :

Optimisme :

Car le potentiel foncier nécessaire à la production d'1 million de logements en 15 ans est bien identifié et les premiers résultats, à l'instar des enquêtes réalisées à partir des données Sitadel sur 12 mois glissants, laissent penser que l'objectif peut être atteint ;

Volontarisme :

Car la volonté affirmée par les pouvoirs publics en faveur du logement et de l'aménagement commence à porter ses fruits. Les efforts consentis jusqu'à présents devront être prolongés et amplifiés, afin de transformer les potentiels recensés en territoires de projets ;

Conviction :

Car la stratégie foncière du Schéma Directeur renvoie à un modèle urbain qu'il convient encore de défendre et d'expliquer. Partager et faire partager les principes d'une « ville durable » est essentiel pour la poursuite dans la durée des objectifs quantitatifs et qualitatifs, en matière de production de logements.

Je vous remercie de votre attention.