

AVIS N° 2004-05

du 17 juin 2004
relatif au rapport de l'Exécutif n° CR 15-04 :
« CREATION D'UN ETABLISSEMENT PUBLIC
FONCIER EN ILE-DE-FRANCE »

Présenté au nom de la Commission
de la ville, de l'habitat et du cadre de vie

Par Mme Joséphine COPPOLA

CERTIFIE CONFORME
LE PRESIDENT

JEAN-CLAUDE BOUCHERAT

LE CONSEIL ÉCONOMIQUE ET SOCIAL RÉGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

VU :

- le code général des collectivités territoriales ;
- le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.321.1 et suivants ;
- les rapports et avis du CESR évoquant le problème foncier et notamment ceux :
 - du 29 avril 1997, présentés par M. Noël ZELLER au nom de la Commission de l'aménagement du territoire, sur « l'immobilier d'entreprise et l'aménagement du territoire en Ile-de-France – Tome I – les bureaux »,
 - du 21 octobre 1999, présentés par M. Daniel DESWARTE au nom de la Commission de l'agriculture, de l'aménagement rural et de l'environnement, sur « le devenir des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine »,
 - du 16 mai 2000, présentés par M. Noël ZELLER au nom de la Commission de l'aménagement du territoire, sur « l'immobilier d'entreprise et l'aménagement du territoire en Ile-de-France – Tome II – les locaux d'activités »,
 - du 30 septembre 2002, présentés par M. Gilbert DIEPOIS au nom de la Commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie, sur « le logement en Ile-de-France en 2002 – constats, réflexions, propositions »,
 - du 17 octobre 2002, présentés par M. Jean-Louis GIRODOT au nom de la Commission spécialisée « décentralisation », sur « les premières réflexions du CESR sur la nouvelle étape de la décentralisation »,
 - du 3 juillet 2003, présentés par M. Pierre MOULIÉ au nom de la Commission de l'aménagement du territoire, sur « les territoires prioritaires d'Ile-de-France inscrits au CPER 2000-2006 » ;
- le rapport et l'avis du 9 décembre 1999, présentés par Mme Joséphine COPPOLA au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la relance de l'action foncière en Ile-de-France » ;
- l'avis du 29 Mars 2001, présenté par M. Jean-Louis GIRODOT au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie, sur « la coordination et la mise en œuvre des politiques foncières de l'Etat et de la Région » ;
- la délibération CR 11-01 du Conseil régional en date du 5 Avril 2001 relative à la coordination et à la mise en œuvre des politiques foncières de l'Etat et de la Région en Ile de France ;
- la lettre de saisine du Président du Conseil régional en date du 11 juin 2004 sur son rapport n° CR 15-04 relatif à la création d'un Etablissement Public Foncier en Ile-de-France.

ENTENDU

- l'exposé de Madame Joséphine COPPOLA au nom de la Commission de la ville, de l'habitat et du cadre de vie.

CONSIDERANT :

SUR LA SITUATION

- la volonté réaffirmée des instances régionales de mettre en œuvre une politique d'aménagement territorial ambitieuse et cohérente ;
- la crise affectant la production de logements, toutes catégories confondues, (- publics et privés - locatifs et accession - individuels et collectifs - très sociaux, sociaux, intermédiaires, libres...);
- l'interactivité étroite entre marché immobilier et marché foncier ;
- la « dualité territoriale » de l'Ile-de-France marquée par un accroissement des inégalités souligné par le premier bilan du SDRIF de 1994 et les études récemment menées en ce domaine ;
- la mise en évidence, dans le cadre des réflexions sur le bilan du SDRIF, du manque d'outils (réglementaires, institutionnels, financiers) de mise en œuvre de ses objectifs, notamment en matière de maîtrise des sols, qu'il s'agisse de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels ou de rétablir la mixité urbaine (sociale et fonctionnelle) ;
- la spécificité de l'Ile-de-France, « région-agglomération » ;
- la nécessité de mettre en œuvre une politique régionale globale privilégiant le long terme et la cohésion sociale et territoriale dans une optique de développement durable ;
- les effets pervers du dispositif d'aide au financement de la surcharge foncière dans le montage financier des opérations de logement social ;

SUR LES ETAPES DEJA FRANCHIES

- l'efficacité démontrée d'une politique volontariste de réserves foncières qui a seule permis, dans le passé, la mise en œuvre du « schéma Delouvrier », (RER, villes nouvelles...);
- la convention signée entre l'Etat et la Région le 15 Juin 2001, avec ses aspects positifs (portage foncier, aides à l'aménagement), mais aussi ses limites (en terme de durée du portage ou d'éligibilité des territoires pour l'aide à l'aménagement) ainsi que son caractère non pérenne ;
- la convergence des nombreux rapports et études produits récemment sur le sujet : (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France, Observatoire Régional du Foncier, Observatoire Régional du Logement Social, rapport Pommellet, rapports du CESR sur les territoires prioritaires...);
- l'efficacité avérée des Etablissements Publics Fonciers déjà créés dans différentes régions ;

SUR LES PROPOSITIONS DE L'EXECUTIF REGIONAL

consistant à

- proposer d'adopter une culture de l'anticipation foncière et de mener une action foncière dynamique de constitution de réserves pour une politique efficace de soutien à la reconversion de friches d'activités, de requalification et de restructuration urbaine ;
- rétrocéder aux collectivités un foncier recyclé, remembré et « prêt à l'emploi » ;
- demander à l'Etat la création d'un EPFr (Etablissement Public Foncier régional), en application des articles L321.1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- faire coïncider le périmètre d'intervention de cet EPFr avec celui de la région, couvrant les huit départements ;
- faire participer au Conseil d'Administration des représentants du Conseil régional (qui en assumera la présidence), des huit Départements, des communes, des EPCI

(Etablissements Publics de Coopération Intercommunale) et des acteurs socio-professionnels, dont le CESR ;

- laisser ses entières prérogatives à l'AFTRP (Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne) en matière d'aménagement ;
- proposer que les ressources propres de cet EPFfr, constituées d'une taxe additionnelle spécifique inscrite dans la Loi de Finances et assise sur le produit global des quatre taxes locales (taxes d'habitation, professionnelle, foncière sur les propriétés bâties, foncière sur les propriétés non bâties) perçues par l'ensemble des collectivités territoriales (Région, départements, communes et leurs groupements) puissent atteindre, dans les premières années de montée en puissance, un montant suffisant pour permettre une intervention efficace mais ne représentant qu'une faible augmentation (de l'ordre du pour cent) de la pression fiscale locale sur les ménages et les entreprises.

ÉMET L'AVIS SUIVANT :

ARTICLE 1 :

Le CESR approuve pleinement la demande de l'Exécutif régional de création, par l'Etat, d'un Etablissement Public Foncier régional à fiscalité propre, selon les modalités contenues dans le rapport n°CR 15-04 et dans le projet de délibération annexé.

ARTICLE 2 :

Le CESR prend acte avec satisfaction de la volonté de concertation avec les autres collectivités et les acteurs socio-professionnels manifestée par l'Exécutif pour l'ensemble du processus.

ARTICLE 3 :

Le CESR approuve le choix proposé consistant à donner au futur EPFfr toutes les compétences autorisées par la loi en matière foncière, à l'exclusion de la compétence d'aménagement.

ARTICLE 4 :

Le CESR souhaite que les différents partenaires apportent une contribution financière à la hauteur des enjeux économiques et sociaux et permettant, après une nécessaire période de montée en puissance, de ne pas trop alourdir le poids de la fiscalité locale.

Il rappelle sa demande de transfert (ou au minimum d'affectation garantie) à la Région du produit de la taxe annuelle sur les bureaux, les commerces et les entrepôts (ex FARIF : fonds d'aménagement de la région d'Ile-de-France) dont une part pourrait abonder le budget de l'EPFfr, conformément à la vocation initiale du FARIF.

Il suggère qu'une réflexion soit entamée sur l'affectation à l'EPFfr du produit des amendes dues par les communes qui ne satisfont pas aux dispositions de l'article 55 de la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains.

ARTICLE 5 :

Vu la gravité de la crise, durable, du logement en Ile-de-France, le CESR émet le vœu que le texte de création de l'EPFfr soit pris dans les meilleurs délais.

