



## **AVIS N° 99-13**

### **sur la relance de l'action foncière en Ile-de-France**

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

Par Mme COPPOLA

CERTIFIE CONFORME  
LE PRESIDENT

**JEAN-CLAUDE BOUCHERAT**

# LE CONSEIL ECONOMIQUE ET SOCIAL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

## VU :

➤ la décision du Bureau du CESR du 7 avril 1999 d'engager la préparation d'un rapport d'autosaisine sur le thème de l'action foncière en Ile-de-France,

➤ le code général des collectivités territoriales,

➤ le rapport et l'avis du Conseil Economique et Social National de Janvier 1996 sur la question foncière présenté par M. Jean-Louis DUMONT,

➤ les rapports et avis du C.E.S.R d'Ile-de-France évoquant la question du foncier dont notamment :

le rapport et l'avis n° 93-1 sur "le projet de Schéma directeur de la région d'Ile-de-France" présentés le 19 janvier 1993 par Jean-Claude BOUCHERAT au nom du Groupe Spécial Schéma Directeur,

le rapport et l'avis n° 93-10 sur "L'évolution du tissu industriel en Ile-de-France" présentés par Louis FEUVRAIS, le 23 septembre 1993, au nom de la Commission du développement économique, de l'emploi et de la formation professionnelle,

le rapport et l'avis n° 94-06 sur "Les perspectives de développement du logement découlant des conditions spécifiques à l'Ile-de-France" présentés par Maurice PARIS, le 6 avril 1994, au nom de la Commission de l'habitation,

le rapport et l'avis n° 96-08 "Pour une politique du logement en Ile-de-France" présentés par Jean-Louis GIRODOT, le 2 juillet 1996, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie,

le rapport et l'avis n° 98-08 sur "La qualité de vie dans les grands ensembles et les quartiers d'habitat" présentés par Pierre DESFORGE, le 17 septembre 1998, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie,

le rapport et l'avis n°99-02 sur "L'artisanat en Ile-de-France" présentés par Marcel de PROOST, le 3 février 1999, au nom de la Commission de l'emploi, du développement économique et de la formation professionnelle,

le rapport et l'avis n° 99-10 sur "Le devenir des espaces agricoles et naturels en zone périurbaine" présentés par Daniel DESWARTE, le 21 octobre 1999, au nom de la Commission de l'agriculture, de l'aménagement rural et de l'environnement.

## VU ET ENTENDU :

➤ le rapport sur "L'action foncière en Ile-de-France" présenté par Joséphine COPPOLA, le 9 décembre 1999, au nom de la Commission de l'habitat et du cadre de vie.

## **CONSIDERANT :**

### **1) au titre des caractéristiques du marché foncier en France**

- le rôle prépondérant joué par le foncier dans la réalisation de tout projet, qu'il s'agisse de l'immobilier d'habitation ou de celui lié aux activités industrielles, tertiaires, commerciales ;
- que la charge foncière est constituée du coût du terrain proprement dit et de toutes les charges accessoires liées à la mise en constructibilité du terrain (impôts et taxes, viabilité et équipements, coûts liés éventuellement à la dépollution des sols, au renforcement des fondations et aux démolitions) ;
- que le coût du foncier représente une part significative du coût final des opérations et qu'il constitue un frein à la construction de logements sociaux ;
- que le cadre juridique, administratif et fiscal français de l'action foncière (schémas directeurs, plans locaux de l'habitat, plans d'occupation des sols, droit de préemption urbain, taxes et redevances diverses...) constitue un dispositif complexe et contraignant ;

### **2) au titre des caractéristiques du marché foncier en Ile-de-France**

- les déséquilibres patents dont souffre l'urbanisme francilien entre centre et périphérie, Est et Ouest, zones d'habitat et zones d'emploi, espaces d'attraction et zones d'exclusion ;
- que ces déséquilibres, déjà constatés à l'occasion de la préparation du SDRIF, se sont depuis confirmés avec le temps et provoquent des fractures économiques et sociales dont il faut stopper l'aggravation sous peine de voir remise en cause la cohésion de l'ensemble du territoire régional ;
- la coexistence d'une offre foncière chère et difficilement mobilisable en proche couronne avec une offre périurbaine moins chère et plus facilement mobilisable ;
- la nécessité d'une plus grande transparence des transactions ;
- l'absence, depuis de longues années, d'intervention foncière aussi bien de la part de l'Etat que de la Région, exception faite toutefois de la préservation des espaces naturels ;
- la nécessité de relancer l'action foncière globale notamment dans la petite couronne et dans les sites stratégiques du SDRIF ;

### **3) au titre des défis posés à l'action foncière en Ile-de-France**

- que l'action foncière constitue, par l'effet de levier qu'elle exerce, un moyen de lutter contre les déséquilibres et dysfonctionnements cités précédemment,
- que cette action doit donc être réamorcée en Ile-de-France sachant que son objectif stratégique doit être, en tout premier lieu, de "reconquérir la ville sur elle-même" par une redynamisation des centres-villes et des quartiers périphériques ;
- que la mise en place d'une telle action foncière suppose au préalable, pour être efficace :
  - la manifestation d'une volonté politique forte, aussi bien de la part de l'Etat que de la Région, devant se traduire par un programme d'action partenarial, contractualisé, et en adéquation avec les orientations fondamentales du Schéma Directeur,
  - la mobilisation des partenaires publics et privés (investisseurs, aménageurs) autour de ce programme,
  - la mise en place d'un système d'exploitation centralisé des éléments d'information relatifs au foncier,
  - la mise en place d'un outil foncier régional clairement identifié et doté des moyens adaptés à sa mission sur toute l'Ile-de-France ;

### **4) au titre des récents dispositifs d'ordre législatif et gouvernemental**

- les nouvelles possibilités offertes par la loi 99-533 du 25 juin 1999 (loi "Voynet") et la loi 99-586 du 12 juillet 1999 (loi "Chevènement") en matière foncière et dans le domaine de la coopération intercommunale ;
- l'aspect positif des diverses mesures gouvernementales récemment prises pour le logement social, de nature à lever les obstacles et à permettre la relance de la construction.

## **ÉMET L'AVIS SUIVANT :**

### **ARTICLE 1 : améliorer la connaissance du marché foncier**

Le CESR se prononce pour une réelle connaissance du marché foncier, ce qui suppose de valoriser et renforcer l'organisme chargé de l'observation de l'évolution des transactions foncières. Il souligne la nécessité pour cet organisme de disposer du plus grand nombre possible de données de nature publique ou privée.

Le CESR rappelle à ce titre que l'Observatoire Régional du Foncier a été créé il y a douze ans par l'Etat et la Région pour remplir cette mission d'observation. Il préconise donc :

- que cette structure soit dotée des moyens financiers, matériels et humains appropriés à cette fonction,

- qu'elle devienne le lieu de convergence des informations concernant l'évolution du marché foncier,
- qu'elle puisse notamment bénéficier de la connaissance des emprises publiques et parapubliques appartenant aux grands propriétaires institutionnels, susceptibles d'être mises sur le marché à des conditions non spéculatives et compatibles avec les montages d'opérations.

Le CESR propose qu'un partenariat renforcé soit formalisé entre l'Observatoire Régional du Foncier et les différents services détenteurs d'informations foncières, notamment ceux concourant à l'observation de la consommation d'espaces agricoles et naturels prévue par le SDRIF (OCEAN), aux fins d'améliorer la collecte et l'analyse des données, ainsi que la diffusion des informations.

Le CESR recommande en particulier que les données relatives aux transactions foncières détenues par les services fiscaux en Ile-de-France soient mises à la disposition de la Direction Régionale de l'Equipelement.

## **ARTICLE 2 : créer un fonds régional d'interventions foncières**

Le CESR préconise la création d'un fonds régional d'interventions foncières en vue de permettre la mise en oeuvre de projets en commun.

Ce fonds, dont la nature devra être précisée, devra concerner en priorité les sites stratégiques retenus par le SDRIF. Il s'intéressera en outre aux sites "sensibles" en visant la mixité et la diversification urbaine et en facilitant le montage de projets de démolition/reconstruction. Il pourra également cibler des opérations plus modestes mais dont l'intérêt régional est manifeste.

Largement doté, par l'Etat et la Région, dans le cadre ou en complément de l'enveloppe du Contrat de Plan 2000-2006, il permettra la mise en oeuvre de projets fondés sur des objectifs communs aux deux partenaires et, le cas échéant, aux autres collectivités infrarégionales (départements, communautés de communes, communautés d'agglomérations, SAN...) qui souhaiteraient s'y associer.

La gestion de ce fonds serait assurée par un comité d'engagement composé de représentants de l'Etat, de la Région, et des départements participants. Il appartiendrait à ce comité de définir les règles de mise à disposition du fonds aux structures chargées de procéder à des acquisitions foncières en vue de la réalisation d'opérations sur des sites stratégiques ou sensibles. Ce comité préciserait en outre les caractéristiques d'autres opérations, non retenues par le SDRIF mais qui pourraient également entrer dans son champ d'action.

## **ARTICLE 3 : mettre en place un outil foncier régional s'appuyant sur l'AFTRP**

Le CESR recommande la mise en place d'un établissement public spécifique cogéré par l'Etat et la Région, s'appuyant sur les compétences de l'AFTRP et des opérateurs départementaux ou locaux, pour servir de support à l'action foncière régionale de "reconquête de la ville sur la ville", dans le respect des dispositions du Schéma Directeur.

## **ARTICLE 4 : formaliser un partenariat entre les collectivités**

Le CESR recommande la formalisation de partenariats entre le Conseil régional et les autres collectivités - départements, communautés de communes, communautés d'agglomération, SAN, communes... - sur les sites stratégiques, dans le cadre d'opérations ciblées en commun ; formalisation qui serait de nature à accélérer les opérations de "reconquête de la ville sur la ville".

**ARTICLE 5 : maintenir l'affectation du FARIF aux dépenses d'aménagement**

Le CESR considère comme impératif le maintien de l'affectation des dépenses du Fonds d'Aménagement de la Région Ile-de-France (FARIF) à l'unique domaine d'intervention pour lequel celui-ci a été créé, à savoir l'aménagement du territoire francilien, dont l'action foncière fait partie.

Il prend acte de la proposition de l'Etat de financer la politique foncière en dehors du Contrat de Plan sur les ressources de la taxe sur les bureaux, les entrepôts et les commerces.

Il demande qu'une part significative de ces ressources soit affectée au fonds d'interventions foncières dans le cadre d'un contrat avec la Région, complémentaire au Contrat de Plan Etat-Région.

**ARTICLE 6 : inscrire la simplification des règles de fonctionnement dans la loi**

Le CESR souhaite que la loi en projet sur l'urbanisme, l'habitat et les déplacements apporte de réelles améliorations en matière de politique foncière, notamment au regard du droit de l'urbanisme et de la fiscalité locale, de façon à concourir à la mixité urbaine et plus globalement à la qualité du cadre de vie des franciliens.

