

**Relancer l'habitat en Ile de France  
par la mobilisation des actifs fonciers publics**

**Rapport à Monsieur Gilles de Robien  
Ministre de l'Équipement, des Transports,  
du Logement,  
du Tourisme et de la Mer**

Pierre POMMELLET

Ingénieur général des Ponts et Chaussées (h)

Octobre 2003.

## Lettre de mission



le ministre de l'Équipement, des Transports,  
du Logement, du Tourisme et de la Mer

Paris, le 19 4 FEV. 2003  
référence : D03001195



Monsieur,

La création de logements nouveaux pour répondre aux besoins de nos concitoyens est une des priorités de la politique du logement menée par le Gouvernement.

Cette production de logements suppose la mobilisation de disponibilités foncières. Or, de nombreux mécanismes sont susceptibles de bloquer la libération de foncier. Dans cet esprit, le Gouvernement a présenté au Parlement une réforme des mesures d'urbanisme de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) qui donne aux élus davantage de liberté pour ouvrir des terrains à l'urbanisation, dans une logique de développement durable, en préservant les espaces naturels et sensibles figurant dans les documents d'urbanisme.

Mais au-delà de ces mesures législatives, il convient d'encourager la mobilisation des disponibilités foncières, notamment en Ile de France et dans les très grandes métropoles de province où la situation est particulièrement sensible.

D'importantes disponibilités foncières ne sont pas exploitées par les maîtres d'ouvrage publics, ne serait-ce que par manque de temps ou par méconnaissance de l'intérêt de leur patrimoine.

L'Etat et les Etablissements publics placés sous sa tutelle sont concernés en premier chef. C'est pourquoi je vous demande d'identifier les terrains disponibles et les conditions de leur utilisation, avec les services centraux et déconcentrés du Ministère de l'Équipement ainsi qu'avec les établissements publics placés sous sa tutelle. J'ai informé les présidents de ces établissements, par lettre dont vous trouverez ci-joint une copie

Monsieur Pierre POMMELLET  
Ingénieur des Ponts et Chaussées  
Conseil Général des Ponts et Chaussées  
100, avenue de Suffren  
75015 PARIS 15

2 / 2

J'ai par ailleurs saisi, par lettre dont vous trouverez copie jointe, mes collègues du Gouvernement en leur proposant d'étendre votre mission à leurs départements ministériels.

Je souhaite que vous puissiez me présenter l'état de vos travaux pour la fin du mois d'avril 2003.

En fonction des opportunités foncières que vous aurez alors identifiées, j'envisagerai avec vous l'intérêt de saisir les élus locaux, en charge de la définition du droit des sols sur ces terrains pour que d'éventuels projets puissent être menés à bien.

Je vous prie de croire, Monsieur, en l'assurance de mes sentiments les meilleurs.



Gilles de ROBIEN

## Table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	<b>9</b>
VERS UNE CRISE DURABLE DU LOGEMENT ?	11
LE PARADOXE FRANCILIEN EN MATIERE DE LOGEMENT.	13
LE ROLE DU FONCIER DANS LA RESOLUTION DU PARADOXE	14
ORGANISATION DU RAPPORT	16
<b><u>PARTIE I : REACTIVER LE MARCHÉ FONCIER PAR LA RELANCE DE L'URBANISME OPERATIONNEL</u></b>	<b>17</b>
I.1 LES TERRAINS « PHYSIQUEMENT » DISPONIBLES	17
I.2 LA RELANCE DE L'URBANISME OPERATIONNEL	21
STOCK DES ZAC AU 1 <sup>ER</sup> JANVIER 2002	22
I.3 LES SURFACES ENCORE DISPONIBLES	23
LES ZAC EN ILE DE FRANCE	26
Carte des ZAC créées en 2001	26
Nombre de logements produits en ZAC en 2001	27
Capacités résiduelles de logements en ZAC	28
<b><u>PARTIE II - LES ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION HABITAT - EN PARTIE OU EN TOTALITE -</u></b>	<b>29</b>
LES ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION HABITAT	31
RECAPITULATIF GENERAL	31
A court et moyen terme	31
A plus long terme	32
<b><u>VILLE DE PARIS</u></b>	<b>33</b>
ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT	33
RECAPITULATIF	35
I TERRAINS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT.	36
I.1 Convention - Lecourbe	36

I.2 Frémicourt	36
<b>II LES TERRAINS DE LA RATP.</b>	<b>36</b>
II.1 Croix-Nivert	36
II-2 Les Reculettes	36
II.3 Lagny	37
II.4 Saint-Fargeau	37
<b>III LES TERRAINS DEPENDANTS DE RFF ET DE LA SNCF.</b>	<b>38</b>
III.1 Site des Batignolles.	38
III.2 Porte d'Auteuil.	38
III.3 Place de Rungis	38
III.4 Pajols	39
III.5 Poissonnières	39
III-6 Rotonde/Charolais	39
III.7 La Chapelle Internationale	39

## **DEPARTEMENT DES YVELINES** **40**

<b>ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT.</b>	<b>40</b>
RECAPITULATIF	41
I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT :	42
I.1 Terrain de l'ex-A 86	42
I.2 Parc routier départemental	42
I.3 Cellule départementale, exploitation et sécurité	42
<b>II AFTRP,</b>	<b>43</b>
II.1 Plaine de Montesson	43
II.2 Andrésy	43
<b>III RESEAU FERRE DE FRANCE/SNCF</b>	<b>44</b>
III.1 Andrésy, quartier de la Gare	44
III.2 Mareil-Marly	44
III.3 Jouy-en-Josas	44
III.4 Trappes	44

## **DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS** **45**

<b>ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT.</b>	<b>45</b>
RECAPITULATIF	47
I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT	48

I-1 Autoroute A 103	48
I.2 Autoroute A-87 à Clichy-sous-Bois	49
I.3 Divers délaissés d'emprises routières	49
<b>II L'AFTRP</b>	<b>50</b>
II.1-Commune de Stains	50
II.2 Commune de Sevran	51
II.3 Commune de Villetaneuse	51
II.4 Commune d'Aubervilliers	51
<b>III RFF/SNCF</b>	<b>52</b>
III.1 Pantin	52
III.2 La Plaine Saint-Denis	52
III.3 Saint-Ouen	53
III.4 Établissement public de la Plaine de France.	54

## **DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE** **55**

<b>ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT.</b>	<b>55</b>
RECAPITULATIF	57
<b>I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT</b>	<b>58</b>
Antony	58
Clichy	58
St Ouen	58
Bagneux	58
St-Cloud	58
<b>II ÉTABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT DE LA DEFENSE</b>	<b>59</b>
<b>III ETABLISSEMENT PUBLIC D'AMENAGEMENT SEINE-ARCHE</b>	<b>60</b>
<b>IV RFF/SNCF</b>	<b>61</b>
IV.1 Nanterre - périmètre de l'opération d'un terrain d'intérêt national "Seine-Arche"	61
IV.2 Clamart, ancienne cour des marchandises,	61
<b>V RATP</b>	<b>62</b>
V.1 Antony-Croix de Berny.	62
V.2 Sceaux - gare RER de Robinson	62

## **DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE** **63**

<b>ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT.</b>	<b>63</b>
--	-----------

RECAPITULATIF	65
I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT	66
I-1 Récapitulatif des emprises par commune et par opération	68
I-2 Récapitulatif des propriétés acquises par l'Etat par commune et par opération	69
II – RFF / SNCF.	70

## **DEPARTEMENT DE L'ESSONNE** **71**

<b>ACTIF FONCIER DU MINISTERE DE L'ÉQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT</b>	<b>71</b>
RECAPITULATIF	73
I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT	74
I.1 Autoroute A 126 entre Saint-Quentin-en-Yvelines et Palaiseau.	74
I.2 Autoroute A 6/RN 6.	74
II RATP.	76
Gare RER de Palaiseau.	76
III RFF/SNCF	76
III. 1 Gare RER d'Orsay.	76
III.2 Gare de Massy	76
IV AFTRP	77
IV-1 Evry.	77
IV.2- Bruyères-le-Châtel.	77

## **DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE** **78**

<b>ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'ÉQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT</b>	<b>78</b>
RECAPITULATIF	80
I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT.	81
II DIRECTION GENERALE DE L'AVIATION CIVILE.	81
III PORT AUTONOME DE PARIS	81
IV RFF / SNCF	82
IV-1 Chelles	82
IV-2 Mitry-Mory	82
V VILLE NOUVELLE DE MARNE-LA-VALLEE	83
VI VILLE NOUVELLE DE SENART.	84

---

**DEPARTEMENT DU VAL D'OISE** **86****ACTIFS FONCIERS DU MINISTERE DE L'EQUIPEMENT A VOCATION LOGEMENT** **86**

RECAPITULATIF 88

I DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT 88

II AFTRP 88

II-1 Commune de Cormeilles en Parisis 89

II-2 Commune du Plessis Bouchard 89

RFF / SNCF 90

**PARTIE III - LES PROPOSITIONS.** **91****GRUPE DE PROPOSITIONS A :** **92**

PROPOSITION A-1 92

PROPOSITION A-2 93

PROPOSITION A-3 93

PROPOSITION A-4 94

PROPOSITION A-5 95

PROPOSITION A-6 97

PROPOSITION A-7 98

**GRUPE DE PROPOSITIONS B :** **99**

PROPOSITION B-1 100

PROPOSITION B-2 101

PROPOSITION B-3 101

PROPOSITION B-4 102

PROPOSITION B-5 103

**GRUPE DE PROPOSITIONS C :** **105**

PROPOSITION C-1 105

PROPOSITION C-2 106

PROPOSITION C-3 107

---

**PERSONNALITES RENCONTREES** **109****REMERCIEMENTS** **113**

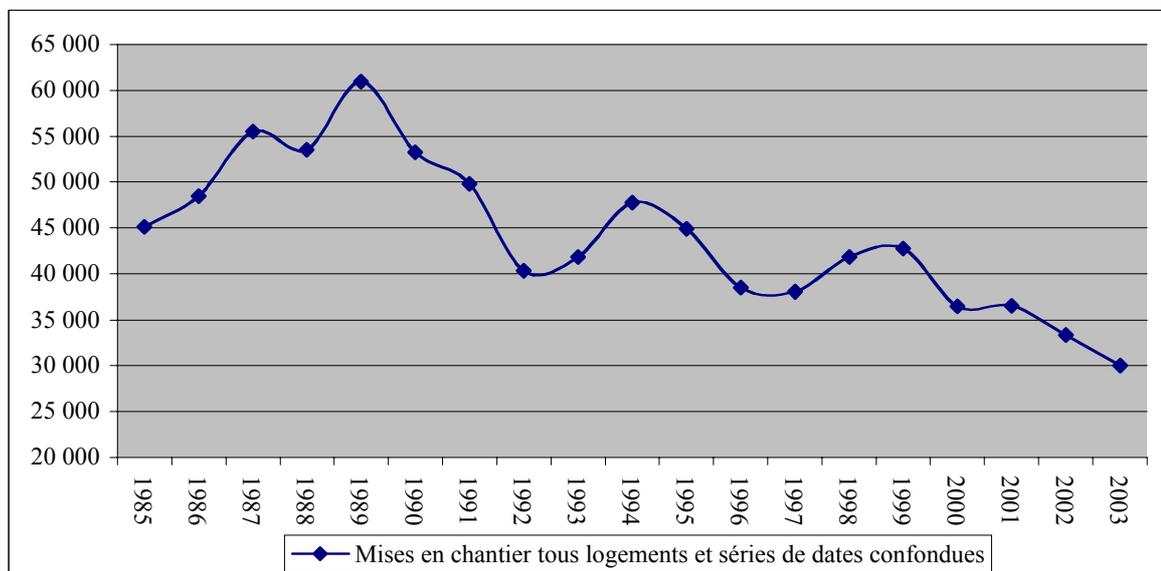
## INTRODUCTION

« La construction de logements en Ile de France est en panne » titraient les Cahiers de l'IAURIF au mois de février dernier.

Il est exact que, dans un contexte national plutôt favorable, la situation en Ile de France est préoccupante.

Les derniers chiffres fournis par les statistiques « SITADEL » de la Direction Régionale de l'Équipement montrent que, sur un an, seulement 32 829 logements ont été commencés et 35 683 permis de construire délivrés, en baisse de 10 % d'une année sur l'autre. Ces chiffres laissent penser que le chiffre 2003 ne devrait guère être supérieur à 30 000 logements commencés, soit le plus bas depuis une cinquantaine d'années.

L'examen de la courbe des mises en chantier montre d'ailleurs qu'il s'agit d'une dégradation lente et continue depuis 14 ans, qui semble s'accélérer depuis 1999.



En effet, après la relance engagée de 1986 à 1989 à l'aide de plusieurs mesures déterminantes, plus de 60 000 logements, locatifs et en accession, privés ou sociaux, étaient construits en 1989.

Depuis cette époque, malgré les sursauts de 1993 et 1998, la tendance générale est restée à la baisse, pour aboutir à une construction divisée par 2 en 14 ans, avec, d'ailleurs, des situations contrastées d'un département à l'autre.

En effet, si des départements comme la Seine et Marne ou la Seine-Saint-Denis ont vu leur construction chuter du quart et du tiers, d'autres, comme les Yvelines et l'Essonne, ont baissé de moitié. Même les Hauts-de-Seine, qui s'étaient maintenus au niveau élevé de 10 000 logements en 1998, ont diminué de moitié depuis cette date. Enfin, Paris, qui se maintenait bon an, mal an, à 5/6000 logements par an depuis 10 ans a brusquement chuté pour parvenir à seulement 1519 permis de construire délivrés depuis un an, chiffre historiquement bas depuis un demi-siècle.

Quant au logement social, si le niveau global de *production* (c'est-à-dire, le nombre de logements sociaux financés) se rétablit autour de 13.000 logements par an (après trois années historiquement basses en 98, 99 et 2000), la montée en puissance de « l'acquisition amélioration » fait baisser la *construction neuve*. Toujours est-il que, sur la dernière décennie, la baisse du nombre de logements sociaux construits ne dépasse pas quelques milliers et ne constitue donc qu'une petite part de la baisse globale.

## **Vers une crise durable du logement ?**

C'était la conclusion, pessimiste, de l'IAURIF « Si un dispositif cohérent, articulant documents de planification, politique foncière et dispositifs juridico-financiers adaptés aux caractéristiques de l'agglomération francilienne n'était pas mis en place ».

Il est vrai que les signes inquiétants se multiplient que les media n'ont pas tardé à percevoir : file interminable devant les appartements à louer, difficultés de logements pour les jeunes générations prenant leur premier emploi en Ile de France, allongement des trajets domicile – travail, difficulté pour les administrations nationales et locales pour loger leurs propres agents, ...

Mais, bien entendu, comme le montre le dernier rapport de la Fondation Abbé Pierre, ce sont les populations les plus fragiles qui sont touchées en premier, avec le retour de l'habitat précaire, voire de certains bidonvilles, certes moins importants que ceux qui avaient été éradiqués il y a trente ans, mais significatifs de l'annonce d'une vraie crise.

Le Ministre de l'équipement des transports du logement du tourisme et de la mer ainsi que de nombreux élus franciliens ont pris conscience de l'ampleur des problèmes.

Le moment est venu, comme en 1986, de relancer la construction de logements neufs, mais en l'inscrivant dans cet impératif de notre temps : le développement durable, notion particulièrement importante dans une région aussi urbanisée que l'Ile de France.

Cette relance quantitative de tous les types de logements permettra notamment de restaurer les parcours résidentiels, ce qui augmentera le taux de rotation dans le parc social, actuellement à un niveau historiquement bas, et ouvrira de nouvelles possibilités pour le logement des plus défavorisés.

Cependant, cette politique est complexe car elle doit s'attaquer à toutes les causes qui fondent "le paradoxe francilien du logement", parmi lesquelles le foncier une importance déterminante

## **Le paradoxe francilien en matière de logement.**

Le paradoxe est simple à énoncer.

- Quelle est la région française où la demande solvable de logement est la plus forte ?
- Réponse : l'Ile de France.
- Quelle est la région où la construction de logements neufs par habitant est la plus faible ?
- Réponse : encore l'Ile de France

En effet, si l'on construit 3 logements pour 1000 habitants dans la région capitale, on en construit 5,2 en Provence-Alpes-Côte-d'Azur, 6,4 en Rhône-Alpes et 8,2 en Languedoc-Roussillon.

Avec deux fois moins d'habitants, Rhône-Alpes, région pourtant très urbanisée, construit plus de logements que l'Ile de France.

Il s'agit donc, au sens économique, d'un marché imparfait, puisque à la demande la plus forte correspond l'offre la plus faible.

Certes, le marché du logement ne saurait être uniquement celui de l'offre et de la demande, et la régulation par les pouvoirs publics nationaux et locaux est indispensable, notamment à travers le financement du logement social et la politique d'urbanisme, d'aménagement et d'offre foncière.

Il n'en demeure pas moins que lorsque les termes de référence du marché sont aussi asymétriques, de graves dysfonctionnements apparaissent et la crise du logement réapparaît, comme ce fut le cas à l'issue des deux guerres et, de manière plus modérée, dans les années 1980.

Il convient cependant de demeurer optimiste : si les mesures adéquates sont prises, il est possible de dépasser rapidement les 40 000 logements par an et de retrouver à terme les chiffres avancés par le

Schéma Directeur Régional, soit 53 000 logements par an, bien répartis sur l'ensemble des départements, car c'est en zone centrale que le déficit par rapport aux prévisions est le plus grand.

Ce résultat permettrait de desserrer le marché, en observant néanmoins que, dans les grandes métropoles, le coût de l'habitat est nettement plus élevé, l'Ile de France étant d'ailleurs globalement moins chère que Londres ou même Madrid.

Cette situation, encore favorable au regard du logement et des transports urbains, constitue d'ailleurs un facteur de compétitivité, qu'il convient de préserver, au regard de l'accueil des investissements étrangers ; l'attractivité de la région-capitale est un sujet central de toute politique économique au niveau européen et international.

### **Le rôle du foncier dans la résolution du paradoxe**

La rareté et le coût du foncier dans les secteurs bien desservis sont les facteurs le plus communément cités par les acteurs publics et privés de la construction de logements pour expliquer la chute de la construction.

En réalité, il ne s'agit pas de foncier physiquement rare : on verra dans la suite du rapport que de larges possibilités foncières – plus de 3 millions de m<sup>2</sup> – peuvent être mobilisés dans la seule sphère du Ministère de l'Équipement ; il s'agit, en réalité, du foncier mis sur le marché dans le but de construire des logements qui, lui, est effectivement rare et cher, en zone agglomérée.

La responsabilité des élus au regard de leur politique d'aménagement et d'habitat dans le cadre des Plans Locaux d'Urbanisme et de la relance de l'urbanisme opérationnel est donc déterminante.

Cependant, pour que ces derniers s'engagent dans cette voie, il est nécessaire que l'État, associé à la Région et aux Départements, facilite et soutienne la démarche des maires-constructeurs.

Les nouvelles dispositions d'urbanisme ont déjà permis de simplifier l'élaboration du droit des sols dans les ZAC, qui était à l'origine de la division par trois de ce type d'opération depuis 2000.

Il s'agit à présent d'offrir aux Maires la possibilité de relancer l'habitat, dans le cadre d'opérations souvent mixtes, comportant également des activités, des commerces, des équipements publics, des espaces verts, en libérant le foncier déclassé du domaine public car devenu inutilisé.

C'est bien le sens de la mission qui m'a été confiée le 14 février 2003 par Gilles de Robien, Ministre de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer et qui fait l'objet du présent rapport.

Sur ces terrains, il est, bien entendu, totalement exclu de construire des barres et des tours comme dans les années cinquante ; il s'agit bien, au contraire, d'inscrire cette relance dans un urbanisme à dimension humaine, basé sur le quartier en zone agglomérée et sur la maison individuelle en grande couronne.

Il est clair que, malgré son ampleur, cette mobilisation des actifs fonciers ne suffira pas à répondre à tous les besoins.

Cependant, ce geste fort peut, comme en 1986, donner le signal d'une reprise générale quantitative du logement ; qu'il soit en accession ou en location sociale, intermédiaire ou libre ; mais aussi qualitative, en mettant en œuvre les techniques nouvelles de l'habitat durable, notamment au regard des économies d'énergie et de la lutte contre l'effet de serre.

## **Organisation du rapport**

Le rapport comporte trois parties :

- La première partie fait le point sur l'approche globale du foncier détenu par les collectivités et évalue les possibilités existantes dans les ZAC.
- La deuxième partie identifie dans chacun des huit départements de la région d'Ile de France les actifs fonciers du ministère de l'Équipement au sens large, incluant les établissements publics et les sociétés nationales ;
- La troisième partie enfin formule quatorze propositions, destinées à remettre, le plus rapidement possible, ce foncier sur le marché, afin de participer à la nécessaire relance de l'habitat en Ile de France ; ce recensement n'est pas exhaustif puisque le foncier dépendant des autres départements ministériels n'a pas été identifié dans le présent rapport.

Remarque : Il n'est pas aisé de convertir le nombre de m<sup>2</sup> inventorié en potentialité de construction de logements, dans la mesure où celle-ci dépendra de la politique d'urbanisme des maires et des densités moyennes observées en Ile de France, qui varient, à l'hectare, de 300 logements à Paris à 20 logements en tissu pavillonnaire de grande couronne en passant par 50 à 120 en petite couronne

## **PARTIE I : REACTIVER LE MARCHÉ FONCIER PAR LA RELANCE DE L'URBANISME OPERATIONNEL**

### **I.1 Les terrains « physiquement » disponibles**

Bien que nettement plus dense que les autres régions françaises, l'Ile-de-France ne connaît pas véritablement de pénurie de terrain, sauf au cœur de l'agglomération, c'est-à-dire à Paris et dans certaines communes limitrophes. Cette affirmation, qui pourrait paraître paradoxale, découle de façon indiscutable des récentes conclusions de l'Observatoire de la construction des espaces agricoles et naturels (OCEAN). Celui-ci constate que la consommation de ces espaces se poursuit, à raison d'environ 2.000 hectares par an, dont la moitié est destinée à la construction de logements ou d'activités et l'autre moitié à des espaces ouverts artificialisés liés souvent à l'urbanisme.

Ce sont essentiellement l'Essonne, le Val-d'Oise, le Nord de la Seine-et-Marne -c'est-à-dire la deuxième couronne - qui sont concernés par cette urbanisation, en baisse sensible depuis dix ans, mais qui représente une surface en valeur absolue non négligeable, quoique ne représentant que 2 millièmes de la surface de la région.

Un deuxième résultat est au cœur même du présent rapport, puisqu'il concerne le fichier fiscal des propriétés non bâties dont la source est la Direction générale des impôts. À l'intérieur de chaque commune, il est en effet possible d'identifier les terrains non bâtis mais susceptibles de l'être et de ventiler les propriétaires de ces terrains en trois groupes, en fonction de leur statut :

- ↳ Les personnes physiques,
- ↳ Les co-propriétés et syndicats SCI,
- ↳ Les collectivités et personnes morales.

Dans cette dernière catégorie figurent l'État, la région, le département, la commune, les offices d'HLM, les SEM, etc.

Il est donc possible d'évaluer et de localiser les terrains appartenant à ces catégories qui disposent déjà, en principe, d'un droit à construire ou pourraient le recevoir, par exemple par transformation de zones NA.

En revanche, les voies ferrées et les emprises d'autoroute, ne payant pas cette taxe, ne figurent pas sur ce fichier.

Il convient certes de recevoir avec précaution les résultats issus de ce fichier. Ils nécessitent un examen plus précis, que permet d'ailleurs le fichier informatisé en « zoomant » dans une commune particulière sur le foncier non bâti. Ce dernier est appréhendé sur au moins trois parcelles pour les particuliers, afin de se conformer aux exigences de la Commission "Informatique et Libertés" au regard de la confidentialité fiscale.

En se limitant aux collectivités locales et aux personnes morales, c'est-à-dire pour l'essentiel l'État, les Départements, les communes, les organismes HLM et les SEM, le foncier non bâti en Ile de France appréhendé fiscalement est le suivant :

## Collectivités locales et personnes morales

Département	Nombre de parcelles	Surface (m <sup>2</sup> )
Paris	897	822 830
Hauts-de-Seine	4367	3 393 826
Seine-Saint-Denis	3733	5 166 282
Val-de-Marne	3110	3 887 441
Essonne	5627	15 394 202
Yvelines	5042	8 936 804
Val d'Oise	4790	8 097 323
Seine et Marne	5225	9 371 752
Total		<b>55 070 460</b>

Il apparaît que la surface totale du foncier pour les collectivités et les personnes morales de 55.060.000 mètres carrés (5.506 hectares). Cette dernière catégorie étant principalement localisée dans la zone agglomérée de l'Ile-de-France et en villes nouvelles.

Il ne s'agit pas, bien entendu, de terrains destinés à tous recevoir de l'habitat. Les activités, les équipements publics, les commerces, les espaces verts sont également concernés. Par exemple, de vastes terrains situés au nord-est de l'Essonne et en limite de Seine-et-Marne sont les terrains résiduels de l'ex-ville nouvelle d'Evry et de la ville nouvelle de Sénart. De même les nombreux terrains au nord de la Seine-Saint-Denis sont dans le secteur de protection du bruit de Roissy et ne peuvent recevoir de l'habitat.

Enfin, nombre de ces terrains sont déjà concernés par les 789 ZAC existant en Ile de France, mais certains terrains n'ont pas de droit à construire dans le cadre des POS existants.

Il demeure que cet outil, qui peut être détaillé au niveau des sous-catégories : État, régions, départements, communes, SEM, HLM, etc, peut être un excellent moyen de guider une nécessaire action plus fine menée par les DDE et l'AFTRP pour approcher les élus concernés par un foncier public abondant et susciter la relance de l'urbanisme opérationnel qui est, comme on le verra ci-dessous, la clé de la relance du logement en Ile-de-France.

## **I.2 La relance de l'urbanisme opérationnel**

Si les terrains à bâtir sont physiquement abondants et le foncier réellement mis sur le marché aussi rare que cher, surtout dans les secteurs les mieux desservis de l'agglomération francilienne, c'est en raison de la rupture du processus de transformation de terrains potentiellement constructibles en terrains à bâtir mis sur le marché.

Il s'agit ici de la raison centrale de l'imperfection du marché foncier en Île-de-France.

L'étude récente, menée par la direction régionale de l'équipement d'Île-de-France, sur la base de la 12<sup>ème</sup> enquête ZAC au 1<sup>er</sup> janvier 2002, montre que cette rupture s'est produite en 2000. Il apparaît clairement que le changement de réglementation avec l'entrée en vigueur de la loi SRU qui a profondément bouleversé le régime des ZAC constitue l'une des principales causes de ce coup d'arrêt. En effet, dans la version promulguée en décembre 2000, la création d'une ZAC supposait de fait l'élaboration d'un PLU. Un premier correctif dans la loi sur les SEM début 2002 est passé largement inaperçu.

La loi Urbanisme et habitat et la campagne d'information menée en parallèle devraient résoudre cette difficulté qui avait conduit à faire baisser le nombre de ZAC créées d'une quarantaine en moyenne par an à 16 en 2001.

**Stock des ZAC au 1<sup>er</sup> Janvier 2002**

	ZAC en cours (1) au 01.01.2202	ZAC créées (2) depuis le 01/01/1999 avec PAZ approuvé	ZAC ayant répondu à la 12ème enquête
<b>Paris</b>	<b>26</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
Hauts-de-Seine	97	5	96
Seine-Saint-Denis	94	9	50
Val-de-Marne	137	11	134
<b>Petite couronne</b>	<b>328</b>	<b>25</b>	<b>280</b>
Seine-et-Marne	142	7	75
Yvelines	97	7	74
Essonne	105	9	57
Val-d'Oise	91	8	37
<b>Grande couronne</b>	<b>435</b>	<b>31</b>	<b>243</b>
<b>REGION au 01.01.2002</b>	<b>789</b>	<b>56</b>	<b>542</b>

Source : DRE et DDE d'Ile-de-France ORF 2002

(1) ZAC à partir de la création jusqu'à la vente totale des charges foncières

(2) ZAC créées depuis la 11ème enquête arrêtée au 31/12/1988

Ces 789 ZAC représentent une emprise au sol de 18.900 hectares à rapporter aux 167.000 hectares urbanisés en région d'Ile-de-France dont la surface totale est de 1.200.000 hectares.

### **I.3 Les surfaces encore disponibles en ZAC**

Il reste encore de fortes capacités résiduelles à mettre en chantier. Les capacités résiduelles sont ici définies comme toutes surfaces prévues dans le PAZ (programme d'aménagement de zone en vigueur) et qui n'ont pas encore été réalisées. Ce sont les surfaces prévues dans les PAZ auxquelles sont soustraites les surfaces ayant fait l'objet d'une déclaration d'ouverture de chantier.

Toutefois il faut noter que très souvent les aménageurs signalent, notamment pour les surfaces destinées à l'activité, que la surface globale offerte par les PAZ est surévaluée par rapport aux besoins réels de mise en œuvre du projet, afin de créer un peu de souplesse dans cette mise en œuvre.

Dès lors il faut considérer que les capacités résiduelles sont sans doute surestimées en termes de probabilité de production même si, sur le plan juridique, ces surfaces résiduelles pourraient sortir de terre. La SHON globale résiduelle pour 713 ZAC en cours de commercialisation s'établit à 36 millions de mètres carrés, soit 44 % de la SHON totale programmée. Ces surfaces se décomposent en :

- 5,6 millions de mètres carrés de bureaux
- 2,1 millions de mètres carrés de commerces
- 18 millions de mètres carrés destinés à l'activité industrielle
- 11, 3 millions de mètres carrés de logements.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2002, il reste en effet 115.000 logements à commencer pour 93.653 logements restants à autoriser. Cela représente environ trois ans de stock, si on se réfère à la production régionale dans et hors ZAC qui a été en 2001 d'environ 36.000 logements. La répartition géographique des capacités résiduelles en logement est légèrement en

faveur de la grande couronne avec 55.267 logements qui restent à commencer pour 50.630 logements en petite couronne. Paris, quant à lui, atteint 8.841 logements.

Au niveau départemental, les Hauts-de-Seine, avec 20.932 logements restant à commencer, se distinguent. Le Val-de-Marne dispose de 14.860 logements et la Seine-Saint-Denis a encore 14.838 logements.

En deuxième couronne, si la Seine-et-Marne a une capacité résiduelle de 23.620 logements à commencer, le Val-d'Oise de 10.507 logements, l'Essonne ne dispose plus que de 8.255 unités et les Yvelines de 12.885.

Il convient cependant de ne pas confondre le stock et le flux : il faut augmenter simultanément les autorisations à construire dans certaines ZAC et leur renouvellement, notamment dans les secteurs peu couverts (voir carte).

Il est donc clair que la relance des ZAC au niveau de l'utilisation des fortes capacités résiduelles à mettre en chantier, mais aussi de création pour effacer la crise des années 2000-2003 est une nécessité.

Mais l'urbanisme opérationnel ne se réduit pas aux grandes ZAC. Les procédures de lotissement ou de permis de construire à la parcelle sur la base des PLU peuvent également être utilisées.

Par ailleurs, le marché est l'élément central de la cadence de réalisation des ZAC en fonction du prix de la charge foncière comparé à la demande solvable dans la commune de rattachement ; il peut varier fortement d'un secteur géographique à l'autre.

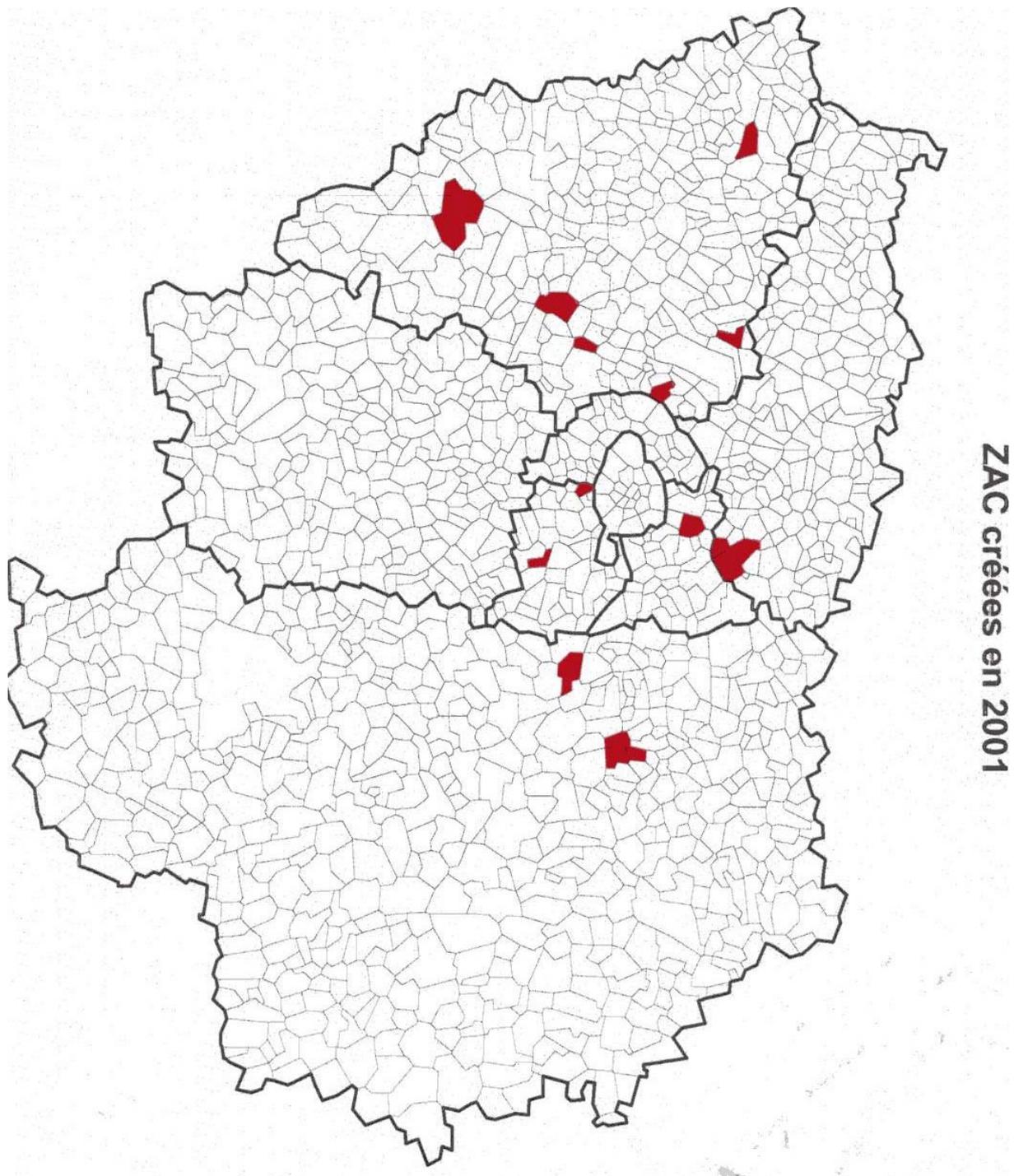
Il apparaît ainsi que l'effet psychologique de la remise sur le marché par l'État d'emprises publiques et la mise en oeuvre de procédures opérationnelles en accord avec les communes sur ces terrains, pourraient avoir un effet considérable d'entraînement, susceptible de relancer l'ensemble du processus de création de terrains à construire, aussi bien en secteurs déjà programmés que dans les nouveaux terrains

libérés dont certains sont très bien situés au regard du marché et dans l'agglomération centrale, qui souffre le plus de la pause actuelle de l'urbanisme opérationnel.

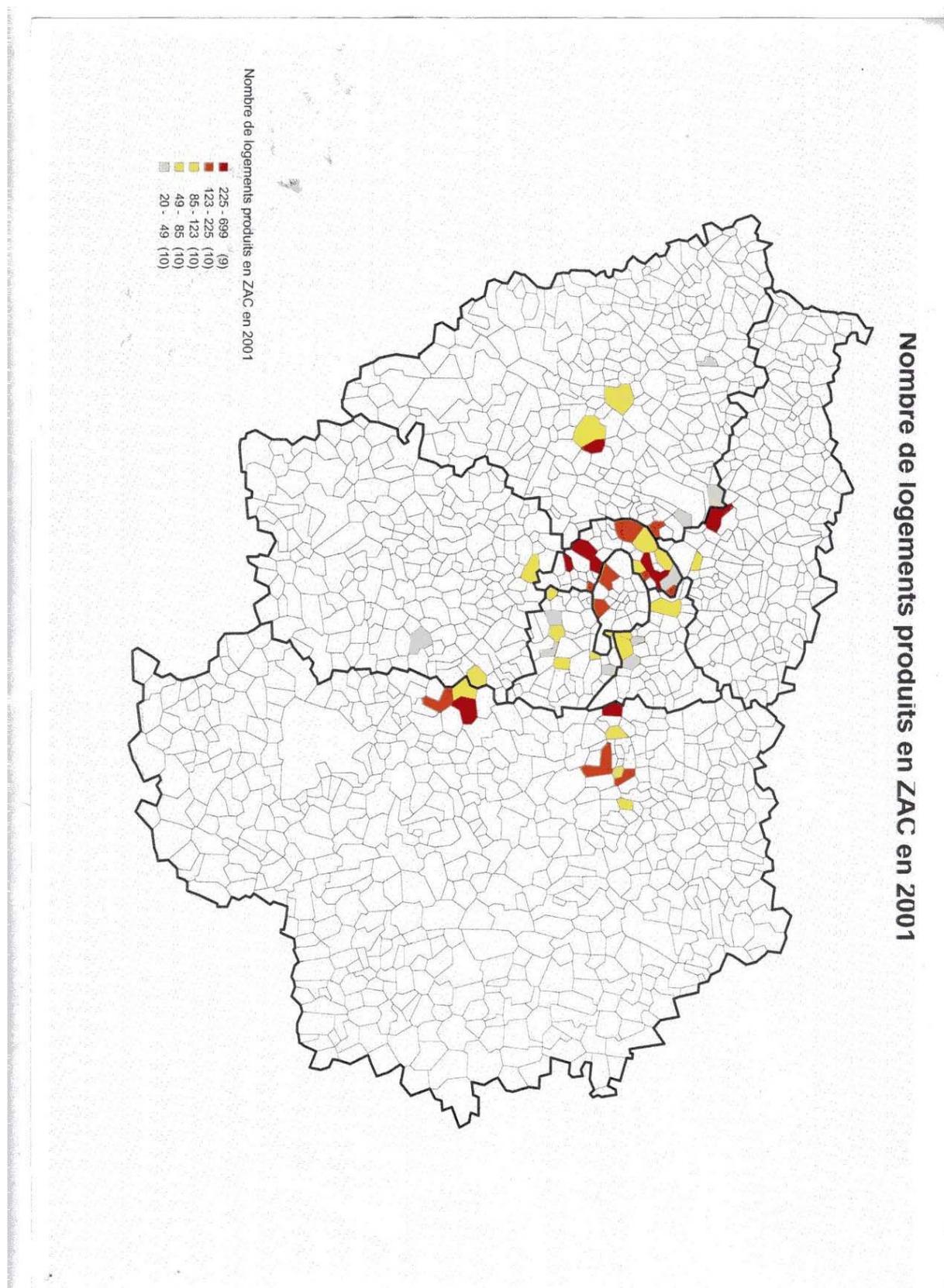
Cet effet d'entraînement a déjà été observé de 1986 à 1994, après la première relance de la recherche de foncier public. Il doit concerner non seulement les opérations programmées (ZAC, lotissements,...) mais aussi la construction en secteur diffus, moins visible mais tout aussi importante, et qui se développe dans le cadre des règles fixées par les documents d'urbanisme des communes.

## Les ZAC en Ile de France

### CARTE DES ZAC CREEES EN 2001

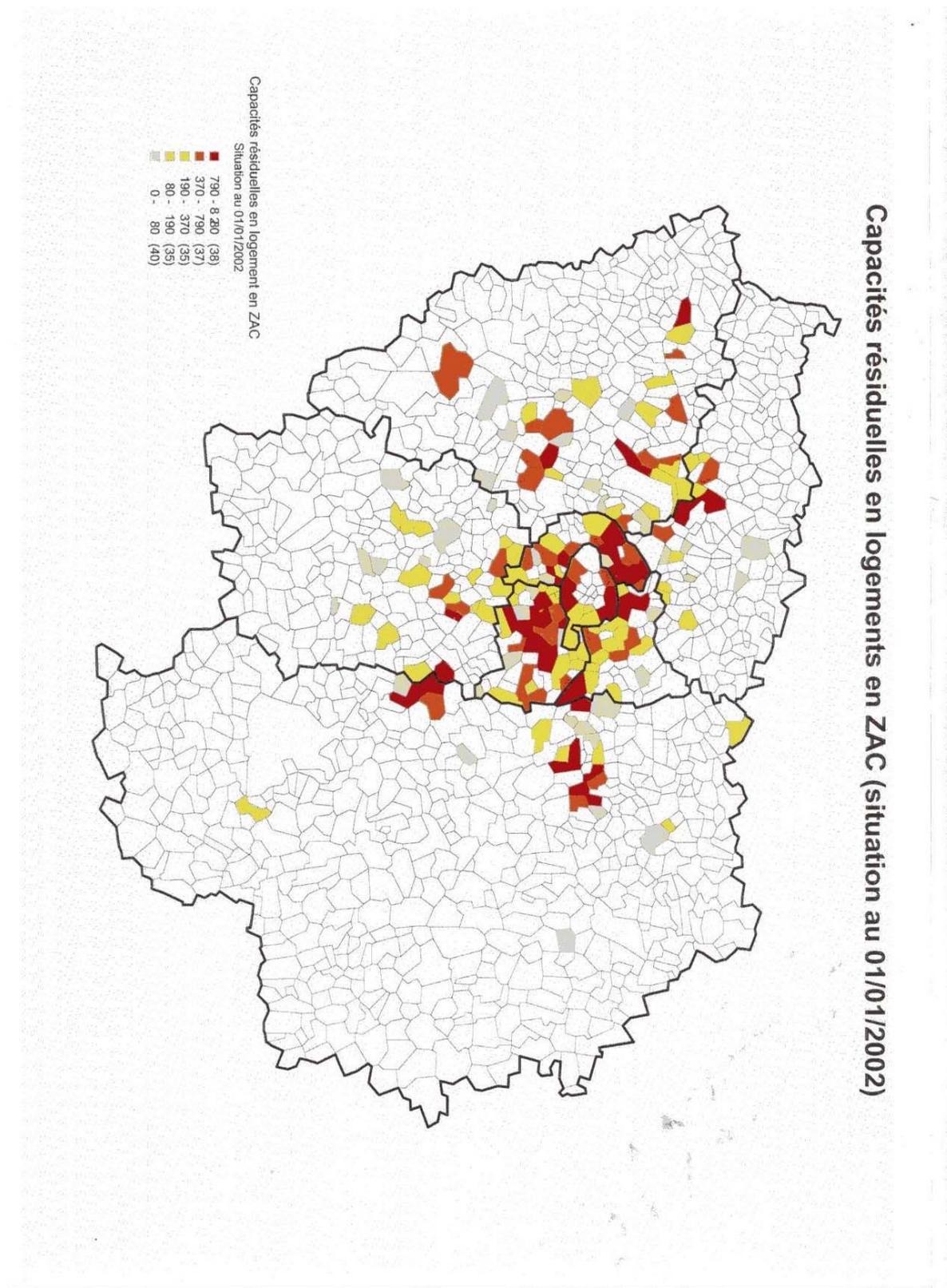


## NOMBRE DE LOGEMENTS PRODUITS EN ZAC EN 2001



## CAPACITES RESIDUELLES DE LOGEMENTS EN ZAC

Situation au 01/01/2002



## **PARTIE II - LES ACTIFS FONCIERS DU MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT A VOCATION HABITAT - EN PARTIE OU EN TOTALITÉ -**

Cette deuxième partie repère, département par département, les actifs fonciers dépendant du Ministère de l'Équipement qui pourraient être utilisés, en totalité ou en partie, dans le cadre, le plus souvent, d'opérations mixtes, pour relancer la construction de logements.

La cadence de réalisation dépendra, bien entendu, de la volonté des acteurs concernés à mobiliser ces terrains. Il s'agit, d'une part, des gestionnaires de ces terrains publics, d'autre part des élus chargés de la politique d'urbanisme dans les communes de rattachement, qui souhaiteront souvent acheter ces terrains, soit directement, soit dans le cadre de ZAC.

Cette cadence dépendra également du marché du logement, car les terrains mobilisables ne sont pas les plus nombreux dans les secteurs à forte demande comme Paris ou les Hauts-de-Seine ; le rôle des investisseurs et promoteurs publics et privés sera important.

On peut penser, cependant, que la volonté des décideurs est forte et peut se formaliser dans des conventions et protocoles impliquant les diverses parties ; un horizon à moyen terme 2010 est donc envisageable pour la dévolution et l'utilisation d'une part importante des actifs fonciers décrits ci-après, qui atteint 3 075 600 m<sup>2</sup>.

A plus long terme, qui est celui du Schéma Directeur, dont l'horizon est 2020, le patrimoine de RFF / SNCF demeure le plus susceptible de mutation ; en particulier autour des nombreuses gares de grande couronne, dont la rénovation pourrait être l'occasion d'aménagement

des quartiers de la gare générateur d'habitat nouveau, bien desservis, par essence, par les transports collectifs.

A la demande de l'auteur du rapport, la Direction déléguée à l'aménagement et au patrimoine a recensé 233 sites qui présentent un total d'environ 11 millions de m<sup>2</sup>, aujourd'hui en principe cessibles en tout ou en partie sur une période d'une quinzaine d'années, dont une partie figure dans la recherche à moyen terme évoquée ci-dessus.

Il conviendra naturellement d'analyser finement ces données brutes afin de sérier les opérations les plus intéressantes au regard de l'habitat ; il apparaît cependant qu'un vaste potentiel est disponible, et que, si la RATP a été le principal contributeur au protocole de 1994 à Paris, RFF et la SNCF seront les établissements publics les plus riches de potentialités dans les prochaines années, sur tout le territoire de l'Ile de France, avec de réelles retombées financières compte-tenu du prix de vente atteint par le foncier dans la région capitale.

Le récapitulatif des actifs fonciers a vocation habitat, en totalité ou en partie, figure dans le tableau ci-dessous, à court et moyen terme d'une part, à plus long terme d'autre part pour le patrimoine RFF / SNCF, avec les réserves indiquées ci-dessus pour ce dernier qui en est au premier stade de l'analyse sur la base de fichiers informatisés.

## Les actifs fonciers du Ministère de l'Équipement à vocation habitat

### Récapitulatif général

#### A COURT ET MOYEN TERME

(m<sup>2</sup>).

Département	Ministère de l'Équipement	RFF / SNCF	RATP	AFTRP	TOTAL
Paris	7500	223 000	53000	/	283 500
Hauts de Seine	96 000	215 000	33 000	/	344 000
Seine Saint Denis	160 000	180 000	/	556 000	896 000
Val de Marne	200 000	/	/	/	200 000
Yvelines	9500	104 000	/	431 000	544 500
Essonne	40 000	69000	5000	90 000	204 000
Val d'Oise	/	60 000	/	300 000	360 000
Seine et Marne	53 600	190 000	/	/	243 600
<b>TOTAL</b>	566 600	1 041 000	91 000	1 377 000	3 075 600

**A PLUS LONG TERME**

Patrimoine de RFF / SNCF mutable, en première analyse, hors Paris.

(m<sup>2</sup>).

Hauts-de-Seine	900 861
Seine-Saint-Denis	2 542 813
Val-de-Marne	2 399 120
Yvelines	1 752 912
Essonne	957 544
Val d'Oise	665 426
Seine-et-Marne	1 364 667
Total Ile de France (hors Paris)	<b>10 583 343</b>

Référence : Recensement des sites ferroviaires hors Paris à partir du fichier immobilier SNCF / RFF.

## VILLE DE PARIS

### Actifs fonciers du Ministère de l'Équipement à vocation logement

319 500 m<sup>2</sup>

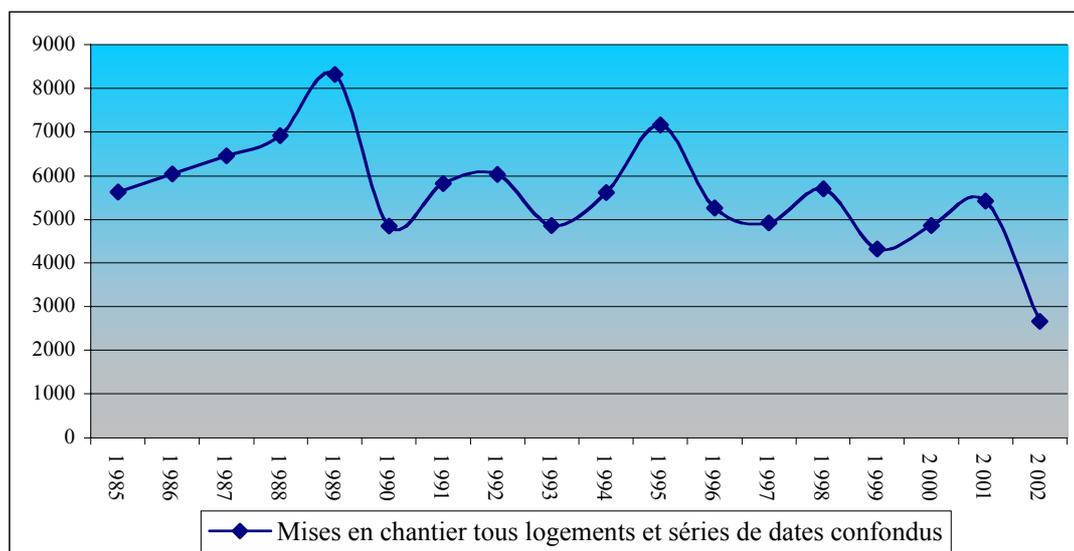
La situation du logement à Paris est des plus préoccupantes, dans la mesure où le nombre de logements commencés en 2002 est seulement de 2658 et que le nombre de permis de construire a baissé de 34 % par rapport à cette époque pour s'établir au chiffre historiquement bas de 1519 permis au 1<sup>er</sup> avril 2003, ce qui conduira à environ 1400 logements commencés contre 8000 en 1991 et encore 5500 en 2001.

PARIS (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	3	9	4	16	22	10	9	10	20	19	19	28	28	42	20
Individuel groupé	9	32	92	46	25	18	46	15	24	14	23	34	21	10	4
Total individuel	12	41	96	62	47	28	55	25	44	33	42	62	49	52	24
Collectif	5315	5513	6123	6676	8258	4539	5765	5717	4674	4844	6935	5014	4641	5274	4027
Total log ordinaires	5327	5554	6219	6738	8305	4567	5820	5742	4718	4877	6977	5076	4690	5326	4051
Résidence	306	496	237	179	11	275	5	294	143	745	185	187	230	373	277
<b>Total</b>	5633	6050	6456	6917	8316	4842	5825	6036	4861	5622	7162	5263	4920	5699	4328

PARIS (en dates de prise en compte)

Logements	2 000	2 001	2 002
Individuel pur	9	12	1
Individuel groupé	0	1	2
Total individuel	9	13	3
Collectif	4369	5034	2655
Total log ordinaires	4378	5047	2658
Résidence	485	381	0
<b>Total</b>	<b>4863</b>	<b>5428</b>	<b>2658</b>



Dans le cadre du PLH en cours d'élaboration, une relance s'avère indispensable. Certes, le foncier public est de plus en plus rare, d'autant plus que le protocole de 1994 relatif à la relance du logement à Paris avait déjà prévu une mobilisation d'un total de 21 hectares qui a été, à peu de choses près, réalisée, en particulier par la RATP, qui a fourni de gros efforts.

La carte foncière en annexe montre cependant qu'il existe encore de nombreuses emprises publiques dont la mobilisation pourrait, conjuguée avec la volonté de la Ville de réactiver les ZAC existantes et

d'en lancer de nouvelles, permettre de revenir au moins à une cadence de 4000 logements neufs par an, compensant ainsi la disparition naturelle des logements parisiens par vétusté et par regroupement.

Un nouveau protocole Etat / Ville faisant suite à celui de 1994 s'avère très opportun.

### Récapitulatif

EQUIPEMENT	7.500 m <sup>2</sup>
RATP	53.000 m <sup>2</sup>
RFF/SNCF	223.000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>283.500 m<sup>2</sup></b>

## **I Terrains du Ministère de l'Équipement.**

### **I.1 CONVENTION - LECOURBE**

Il s'agit du terrain de 13.243 m<sup>2</sup> en façade des rues de la Convention, de la Croix-Nivert, de Javel et Lecourbe dans le 15<sup>ème</sup> arrondissement, dont la Direction Générale de l'Aviation Civile était affectataire.

### **I.2 FREMICOURT**

Les terrains de la rue Frémicourt, Paris 15<sup>ème</sup> (2.000 m<sup>2</sup>) gérés par la DAFAG qui l'a concédé jusqu'en 2005 au Ministère de la culture pour y implanter une annexe de l'École d'architecture.

## **II Les terrains de la RATP.**

Quatre opérations ont été recensées pour un total de 53.171 m<sup>2</sup>.

### **II.1 CROIX-NIVERT**

(16.097 m<sup>2</sup>, 6/8, rue Charles Lecoq - 75015).

La restructuration du dépôt d'autobus de la Croix-Nivert pourrait se réaliser en reconstruisant un centre en sous-sol, sur plusieurs niveaux, et en développant une opération de logements pour financer l'infrastructure. 30.000 m<sup>2</sup> SHON pourraient être construits, soit environ 370 logements. Il reste ici à régler une opération tiroir de remisage temporaire sur un terrain voisin, ou mieux, définitif.

### **II-2 LES RECULETTES**

(12.883 m<sup>2</sup>, 2 à 12, rue des Reculettes – 75013) Une modification des ateliers permet de dégager une emprise le long de la rue, trois immeubles de 40 logements pourraient être créés sur un SHON d'environ 12.000 m<sup>2</sup> soit 120 logements au total.

### **II.3 LAGNY**

(11.191 m<sup>2</sup>. 18 à 20, rue des Pyrénées - 75020). Les besoins croissants de remisage conduisent à surélever le centre et la construction de bureaux et de logements (80 à 100) sur 19.000 m<sup>2</sup> SHON permettraient de financer l'opération.

### **II.4 SAINT-FARGEAU**

(13.000 m<sup>2</sup>. 3 à 13, rue de la Py - 75020). Une délocalisation des locaux de stockage est envisageable. Le projet consisterait à rétablir le [front d'acquis] de la rue de la Py en réorganisant la maintenance. 120 logements pourraient être construits sur 10.000 m<sup>2</sup> SHON environ.

### **III Les terrains dépendants de RFF et de la SNCF.**

223 000 m<sup>2</sup> sur 7 sites

#### **III.1 SITE DES BATIGNOLLES.**

17<sup>ème</sup> arrondissement, 240.000 m<sup>2</sup>.

Sur un site de 43 hectares. La moitié environ est susceptible de recevoir des aménagements, (espaces verts, logements, centre de tri) en plus d'un pôle logistique urbain de la SNCF.

La Ville de Paris a lancé une consultation d'urbanisme de quatre équipes d'architectes/urbanistes, mais la décision de la Ville de Paris d'être candidate aux jeux olympiques pourrait bouleverser la donne.

#### **III.2 PORTE D'AUTEUIL.**

(16<sup>ème</sup> arrondissement, 23.000 m<sup>2</sup>).

Ancien délaissé du raccordement Auteuil/Petite ceinture, ce terrain déclassé de 2,3 hectares avait fait l'objet en 1991 d'un protocole Ville de Paris/SNCF pour construire des logements et une promenade plantée. Le permis a été annulé en 1998.

#### **III.3 PLACE DE RUNGIS**

(13<sup>ème</sup> arrondissement, 32.000 m<sup>2</sup>).

Ancienne gare de marchandises sur la Petite Ceinture, le terrain de 32.000 m<sup>2</sup> est occupé par de petites activités dans le cadre de conventions d'occupation précaire. La SEM Paris rive gauche (SEMAPA) étudie l'aménagement dans le cadre d'une ZAC publique qui lui serait confiée.

### **III.4 PAJOLS**

(18<sup>ème</sup> arrondissement. 30.681 m<sup>2</sup> inclus dans une ZAC).

Celle-ci est toujours au point mort, la Ville conditionnant son accord à la suppression de la pollution des locomotives diesel dans le secteur.

### **III.5 POISSONNIERS**

(18<sup>ème</sup> arrondissement. 17.500 m<sup>2</sup> ) situés à l'ouest du faisceau principal de la gare du Nord.

Ce site de 10,5 hectares comporte 17.500 m<sup>2</sup> cessibles. La libération du site pourrait intervenir dès 2003.

### **III-6 ROTONDE/CHAROLAIS**

(12<sup>ème</sup> arrondissement, 11.844 m<sup>2</sup>) Situé au nord du faisceau de la gare de Lyon et classé en zone ferroviaire au POS ce terrain de 11.844 m<sup>2</sup> pourrait recevoir des logements.

### **III.7 LA CHAPELLE INTERNATIONALE**

(75018, 4.613 m<sup>2</sup>). Situé à l'est du réseau ferré de la gare du Nord, à proximité immédiate de la porte de la Chapelle, ce terrain de 4.613 m<sup>2</sup> pourrait recevoir quelques dizaines de logements après le départ des concessionnaires en 2004 ou 2005.

## DEPARTEMENT DES YVELINES

### Actifs fonciers du Ministère de l'équipement à vocation logement.

545 000 m<sup>2</sup>

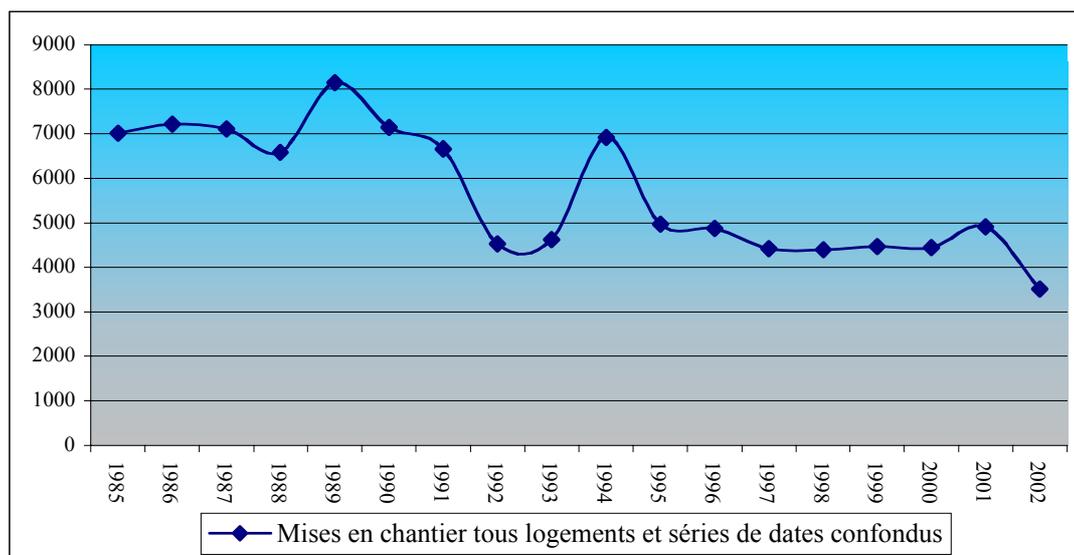
La construction du logement a baissé de moitié dans les Yvelines depuis 1994, pour atteindre environ 3.600 logements par an, ce chiffre est très insuffisant compte tenu de la forte demande liée à l'activité économique. En dehors du respect des engagements contractuels du S.A.N de Saint-Quentin en Yvelines faisant suite à la disparition de l'établissement public, il est possible de mobiliser de nombreux terrains afin de relancer le marché foncier dans la partie agglomérée du département.

YVELINES (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	2475	2024	2270	2138	2082	1832	1514	996	869	1251	1260	1150	1388	1354	1683
Individuel groupé	1700	1692	1868	1460	2453	1683	1214	853	601	986	420	623	456	358	618
Total individuel	4175	3716	4138	3598	4535	3515	2728	1849	1470	2237	1680	1773	1844	1712	2301
collectif	2835	3494	2902	2791	3617	3569	3930	2683	3160	4679	3295	3026	2428	2687	2018
Total log ordinaires	7010	7210	7040	6389	8152	7084	6658	4532	4630	6916	4975	4799	4272	4399	4319
Résidence	2	1	64	199	0	61	0	0	0	0	0	81	152	5	146
<b>Total</b>	<b>7012</b>	<b>7211</b>	<b>7104</b>	<b>6588</b>	<b>8152</b>	<b>7145</b>	<b>6658</b>	<b>4532</b>	<b>4630</b>	<b>6916</b>	<b>4975</b>	<b>4880</b>	<b>4424</b>	<b>4404</b>	<b>4465</b>

YVELINES (en date de prise en compte)

en dates de prises en compte			
Logements	2000	2001	2002
Individuel pur	1656	1556	1310
Individuel groupé	744	972	432
Total individuel	2400	2528	1742
collectif	1944	2382	1772
Total log ordinaires	4344	4910	3514
Résidence	108	0	0
<b>Total</b>	<b>4452</b>	<b>4910</b>	<b>3514</b>



## Récapitulatif

DDE	9 500 m <sup>2</sup>
AFTRP	431.000 m <sup>2</sup>
RFF/SNCF	104.000 m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>544.500 m<sup>2</sup></b>

## **I Direction départementale de l'équipement :**

Trois terrains pour 9 500 m<sup>2</sup>

La DDE est propriétaire de trois terrains de petites dimensions mais très bien situés pour y construire des logements.

### **I.1 TERRAIN DE L'EX-A 86**

En surface à Viroflay, rendu disponible par le passage en souterrain. Cinq lots peuvent recevoir environ 60 logements sur une surface totale d'environ 5.000 m<sup>2</sup> utiles.

Compte tenu de la présence de parcelles bâties appartenant aussi à L'État et louées à titre précaire, une consultation des bailleurs sociaux est en cours de préparation pour la dévolution de ces terrains.

### **I.2 PARC ROUTIER DEPARTEMENTAL**

Rue Clément Ader (en pleine ville). 2.350 m<sup>2</sup>.(partie Etat d'une parcelle de 10.000 m<sup>2</sup> environ)

La ville de Versailles est très intéressée par ce terrain pour y construire des logements sociaux. Une négociation avec le département copropriétaire du parc est nécessaire.

### **I.3 CELLULE DEPARTEMENTALE, EXPLOITATION ET SECURITE**

38, rue de l'Ermitage pour 2.185 m<sup>2</sup>.

Très bien placé également, ce terrain est occupé par deux préfabriqués et un logement vétuste inutilisable.

La Direction des routes a donné son accord pour transférer la cellule visible du Château. L'avis de l'architecte des Bâtiments de France sera nécessaire pour le permis de construire.

## **II AFTRP,**

Deux sites, dont l'un de grande dimension pour 431 000 m<sup>2</sup>.

L'AFTRP est propriétaire, avec l'État de plusieurs terrains intéressants sur les communes de Montesson et d'Andrésy, acquis par préemption dans les zones à urbaniser en priorité (ZUP) dans les années soixante.

### **II.1 PLAINE DE MONTESSON**

417.000 m<sup>2</sup>.

Après échange avec le département (parc urbain) et la région (activité maraîchère maintenue), l'État est propriétaire de 29,60 hectares et l'AFTRP de 12,10 hectares dans le secteur prévu au schéma directeur de la boucle de Montesson pour être urbanisé après réalisation de l'échangeur A-14.

Les zones à dominante habitat se trouvent dans le prolongement des zones d'habitat actuelles. Un programme mixte habitat/activité a été mis au point par la commune dans le cadre de son développement durable en compatibilité avec les propositions du schéma directeur local lui-même compatible avec le schéma directeur régional de l'Ile de France. Si l'échangeur est effectivement réalisé, des ZAC, communales ou intercommunales pourraient alors voir le jour pour la réalisation concrète des plans établis

### **II.2 ANDRESY**

14.113 m<sup>2</sup>. Acquis par préemption en ZAD.

Situés dans la ZAC des Coteaux qui fait l'objet d'un contentieux avec la société ESPACE CONSEIL. La vente du terrain AFTRP dans le cadre de la ZAC purgée de son contentieux pourrait permettre de relancer la construction de logements. Ceci suppose, comme le souligne la mairie, une réflexion complète prenant en compte la dimension paysagère.

### **III Réseau Ferré de France/SNCF**

Quatre sites pour 104.000 mètres carrés.

#### **III.1 ANDRESY, QUARTIER DE LA GARE**

RFF est propriétaire de 11.200 m<sup>2</sup> dans le quartier de la gare. Un lotissement communal peut être envisagé sur la base d'un programme bureaux/logements. La réflexion est déjà avancée sur ce dossier.

#### **III.2 MAREIL-MARLY**

Quartier de la Gare, 20.000 m<sup>2</sup>.

Dans le cadre de l'ouverture de la grande ceinture Ouest, des aménagements autour de la gare s'avèrent indispensables.

La Mairie souhaite les inclure dans un projet d'urbanisme général comprenant des logements sociaux.

#### **III.3 JOUY-EN-JOSAS**

Quartier de la gare, 12.600 m<sup>2</sup>. Un aménagement prévoyant des logements, en particulier sociaux est possible et souhaité par la municipalité.

#### **III.4 TRAPPES**

60.000 m<sup>2</sup>.

Les emprises foncières importantes (60 hectares) de la SNCF et de RFF sur Trappes font l'objet de discussions entre l'État (SGOU, DRE, DDE) et le S.A.N au titre de la préparation du contrat de développement.

Il paraît utile de conduire un parti d'aménagement conjuguant le développement de l'activité Fret de la SNCF par le ferroutage avec une zone d'activités et un secteur d'habitation dans la zone la plus favorable, qui est évalué, à ce stade l'étude, à 10% de l'emprise, soit 60.000 m<sup>2</sup>.

## DEPARTEMENT DE SEINE SAINT DENIS

### **Actifs fonciers du Ministère de l'équipement à vocation logement.**

896 000 m<sup>2</sup>

La Seine-Saint-Denis, après une chute de la construction de logements (qui étaient le plus souvent des logements sociaux, de 6.500 en 1990 à 3.300 en 2001/2002) est en voie de redressement. Cela résulte de la requalification de la Plaine Saint-Denis, d'abord au niveau activité : de nombreux bureaux sont en construction, mais également de l'amorce d'une politique plus équilibrée, comprenant une action en faveur de l'accession et de l'habitat privé, comme à Saint-Denis.

À cet égard la constitution de l'Établissement public « Plaine de France » a eu des effets positifs dans la mesure où celui-ci a fait adopter une stratégie de développement des parcours résidentiels dans le cadre du programme d'actions à moyen terme du 4 avril 2003, qui concerne les 30 communes et des deux départements de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise.

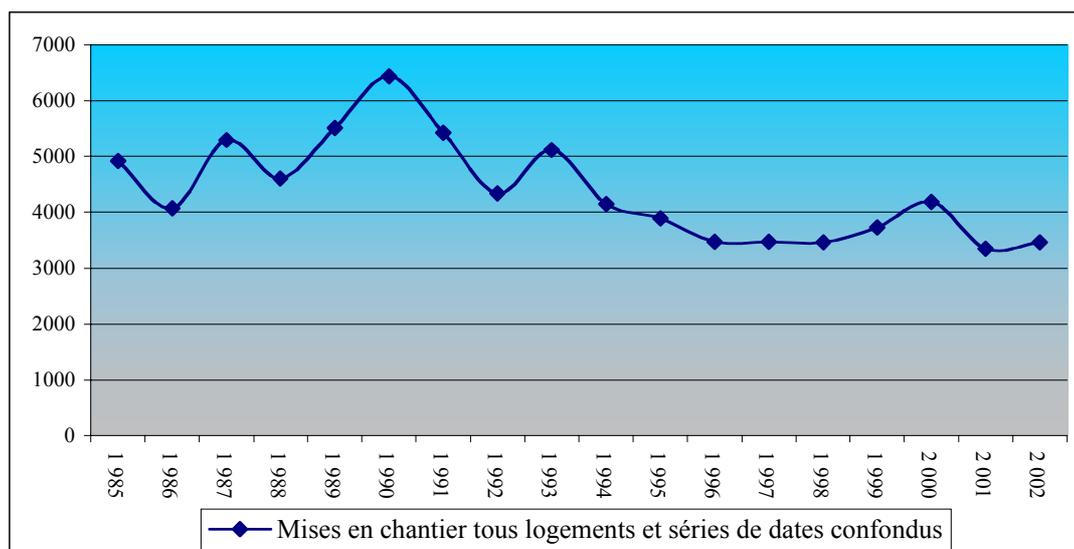
Des programmes de logements sont notamment prévus dans le cadre de la SEM « Plaine commune » pour le compte de sept communes aux larges possibilités foncières.

## Seine Saint Denis (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	903	870	851	835	661	618	506	416	371	462	439	441	406	369	478
Individuel groupé	431	299	767	396	492	288	225	344	207	289	224	165	230	197	438
Total individuel	1334	1169	1618	1231	1153	906	731	760	578	751	663	606	636	566	916
collectif	3554	2889	3678	3374	4361	5481	4702	3580	4301	3396	3194	2850	2833	2645	2332
Total log ordinaires	4888	4058	5296	4605	5514	6387	5433	4340	4879	4147	3857	3456	3469	3211	3248
Résidence	31	10	0	0	0	53	0	0	240	0	36	13	0	249	478
<b>Total</b>	4919	4068	5296	4605	5514	6440	5433	4340	5119	4147	3893	3469	3469	3460	3726

## Seine Saint Denis (en dates de prises en compte)

Logements	2 000	2 001	2 002
Individuel pur	505	496	460
Individuel groupé	304	398	372
Total individuel	809	894	832
collectif	3007	2386	2236
Total log ordinaires	3816	3280	3068
Résidence	366	71	393
<b>Total</b>	4182	3351	3461



En ce qui concerne les actifs fonciers du Ministère de l'équipement utilisables partiellement à vocation logement, ils concernent essentiellement la DDE, l'AFTRP et RFF/SNCF.

### Récapitulatif

m<sup>2</sup>

DDE	160 000
AFTRP	556 000
RFF / SNCF	180 000
Total	896 000

## I Direction départementale de l'équipement

**160 000 m<sup>2</sup>.**

### **I-1 AUTOROUTE A 103**

L'essentiel des terrains gérés par la DDE concerne les délaissés d'autoroutes et en grande partie l'autoroute A-103. Selon les décisions qui seront prises à la suite de l'étude des déplacements dans ce secteur que le ministre a demandé au préfet de région, une part de ces terrains pourrait éventuellement être réaffectée à des programmes de logements.

Quoi qu'il en soit, les réserves inscrites au plan d'occupation des sols sur les cinq communes concernées sont de 1.142.000 m<sup>2</sup> dont 252.491 m<sup>2</sup> de parcelles non bâties ont été acquises et 49.867 m<sup>2</sup> de parcelles bâties, en tout environ 30 hectares.

Par ailleurs, 16.150 m<sup>2</sup> ont été acquis sur Noisy-le-Grand, bien qu'aucune réserve ne figure au plan d'occupation des sols.

	réserves inscrites au POS	Nbre de parcelles acquises	surface acquise	Nbre de parcelles bâties	Surfaces des parcelles bâties
Villemonble	79000	39	62544	8	6690
Rosny-sous-Bois	51000	44	48346	15	21757
Neuilly-Plaisance	62000	51	38068	9	6064
Neuilly-sur-Marne	950000	143	103533	29	15356
Total	1142000	277	252491	61	49867
Noisy-le-Grand		8	16150	0	0

Il paraît donc nécessaire que la Direction des routes se prononce rapidement sur l'opportunité soit d'abandonner l'A-103 soit de définir avec la Région un projet plus réduit dont l'étude permettrait de définir les terrains qui peuvent être remis sur le marché après négociation avec les cinq communes concernées pour prévoir des projets d'aménagement incluant une proportion d'habitat. On a estimé au tiers de la surface acquise le délaissé d'emprise pratiquement utilisable.

Signalons que l'A-103 traverse, à Neuilly sur Marne, le nord du grand hôpital de Maison Blanche qui, avec l'hôpital de Ville-Évrard, constitue une opportunité foncière de grande dimension qui, si l'APHP (Assistance Publique-Hôpitaux de Paris) en était d'accord, pourrait faire l'objet d'un programme d'aménagement très intéressant à vocation paysagère et habitat.

### **I.2 AUTOROUTE A-87 A CLICHY-SOUS-BOIS**

(20.700 m<sup>2</sup>). Il s'agit de délaissés de l'autoroute A-87 représentant une superficie de 2,07 hectares dans un secteur pavillonnaire traditionnel.

La Mairie a souhaité la requalification du quartier en lotissements et accepté le projet d'un aménagement. L'AFTRP a été chargée par la DDE, le 20 décembre 2000, de vendre au mieux à des acquéreurs.

### **I.3 DIVERS DELAISSES D'EMPRISES ROUTIERES**

20 000 m<sup>2</sup> sur cinq sites.

Plusieurs terrains, certains bien desservis, sont disponibles dans les communes suivantes :

- La Courneuve, 2.014 m<sup>2</sup>, rue de Valmy à proximité du RER B,

- Bobigny, 3.751 m<sup>2</sup>, avenue Paul Vaillant Couturier à proximité de la gare routière et métro,
- Montfermeil, 3.000 m<sup>2</sup>, 2, avenue des Pinsons à proximité d'une ligne RATP et de la gare de Gagny,
- Neuilly-sur-Marne, 10.064 m<sup>2</sup>, rue de l'Empereur à proximité d'une ligne RATP. (Une vérification reste à effectuer sur ce terrain)

## **II L'AFTRP**

556 000 m<sup>2</sup> sur quatre sites

### **II.1-COMMUNE DE STAINS**

(70.000 m<sup>2</sup>)

L'État (FNAFU) et l'AFTRP possèdent environ 70.000 m<sup>2</sup> au sud-ouest de la commune, au lieu-dit « Le clos Hanet ». Ces terrains sont classés en zone NA.

La commune envisage la restructuration urbaine du Clos Saint-Lazare et il serait possible de mettre au point avec la commune un projet global sur ces terrains prévoyant une voirie douce de liaison prolongeant l'avenue Nelson Mandela, mais également un programme de logements après accord de la commune.

## **II.2 COMMUNE DE SEVRAN**

(350.000 m<sup>2</sup>).

Ensemble foncier appartenant à l'État (26 hectares) et à l'AFTRP (9 hectares). Ces parcelles ont été achetées sous DUP en 1964 pour la réalisation d'ensembles immobiliers industries/logements.

Bien entendu, il n'est pas question de reprendre ces projets. Un accord avec la commune, après l'abandon du projet de multiplex en 1999, pourrait être recherché autour d'un programme prévoyant des activités mais aussi de l'habitat en préservant l'assiette foncière de la voie de désenclavement Est (ex A-87) classée en zone NA. Une modification du PLU est nécessaire pour l'urbanisation du terrain.

La commune privilégie aujourd'hui la réalisation d'activités et d'équipements publics sur ce terrain.

## **II.3 COMMUNE DE VILLETANEUSE**

(16 000 m<sup>2</sup>)

71.200 m<sup>2</sup> acquis par l'État au nord de l'Université de Paris 13, à l'est de la rue des Haras pour le projet universitaire de Deuil-Villetaneuse abandonné depuis longtemps. Ces terrains constituent une réserve foncière actuellement utilisée pour des jardins familiaux. Au plan d'occupation des sols approuvé, une unité de 1,6 hectares, comprise dans le périmètre de la ZAC du centre ville, pourrait recevoir de l'habitat à moyen terme.

## **II.4 COMMUNE D'AUBERVILLIERS**

(120.000 m<sup>2</sup>).

Le Fort d'Aubervilliers, d'une surface totale de 268.180 m<sup>2</sup> appartient à l'AFTRP pour une surface de 24,76 hectares et au Ministère de la Défense Nationale pour 2 hectares.

Il est remarquablement situé, à 2 kilomètres de la porte de la Villette, à proximité de la Cité de Sciences et de l'Université de Saint-Denis. L'espace est actuellement occupé par des activités diverses, cirque Zingaro, parking d'intérêt régional, jardins familiaux. 12 hectares sur les 24 sont loués à titre précaire et pourraient faire l'objet d'un projet d'aménagement déjà étudié par l'AFTRP avec environ 1.000 logements, 40.000 m<sup>2</sup> de surface d'activité, 50.000 m<sup>2</sup> d'équipement.

### **III RFF/SNCF**

180 000 m<sup>2</sup> sur quatre sites

#### **III.1 PANTIN**

(100 000 m<sup>2</sup>).

RFF / SNCF possèdent 197.400 m<sup>2</sup> sur « Pantin Local » dont la moitié pourrait recevoir de l'habitat.

Ce terrain proche de Paris est essentiellement occupé par des entrepôts dans la partie nord du site (fret, SERNAM et concessionnaires). Une restructuration s'avère possible prévoyant des activités, des bureaux et du logement avec création d'une voie de contournement du RD 20.

Ce secteur, proche du centre ville et de la gare d'Eole, a un rôle central pour la politique d'urbanisme de Pantin

#### **III.2 LA PLAINE SAINT-DENIS**

(50 000 m<sup>2</sup>).

Sur un site de 601.499 m<sup>2</sup> occupé par la SNCF, 124.363 m<sup>2</sup> pourraient être réutilisés dont 50.000 m<sup>2</sup> pour l'habitat. L'occupation actuelle est constituée en dehors du faisceau ferré de l'ouest de terrains et d'entrepôts gérés par des concessionnaires.

Le sol est probablement, par endroits, pollué (locomotives diesel)

Classé en zone UI, le site devrait recevoir essentiellement de l'activité et le bâtiment du dépôt de la Plaine est à conserver à la demande des collectivités.

Cependant la forte croissance de bureaux et d'activités dans le secteur de la Plaine va poser le problème de l'équilibre habitat/emploi. Une réflexion sur le réaménagement du site est donc à mener.

**Remarque :** *Il convient de signaler à cette occasion que les projets de pôles urbains de fret doivent s'inscrire dans une stratégie globale du fret en Ile de France. Une telle stratégie concrétisée par un schéma directeur du fret devra permettre d'identifier clairement les terrains nécessaires à cette activité et ceux qui peuvent être mobilisés pour le logement.*

### **III.3 SAINT-OUEN**

30.000 m<sup>2</sup>

Le site, au total 260.716 m<sup>2</sup>. entre le quai de la Seine et le boulevard Victor Hugo 150.000 m<sup>2</sup> sont occupés par des entrepôts, des immeubles vétustes (activités de bureaux), la CPCU (Compagnie Parisienne de Chauffage Urbain).

Le sol est sans doute pollué par les locomotives diesel dans le secteur SNCF. Ailleurs, sauf au sud-ouest du site, une zone d'habitation le long du quai de Seine et du Boulevard Victor Hugo et de la rue Ardouin semble possible à condition de désenclaver l'intérieur de l'îlot.

Ces terrains font partie intégrante des projets de renouvellement urbain de la ville de St Ouen.

### III.4 ÉTABLISSEMENT PUBLIC DE LA PLAINE DE FRANCE.

Les perspectives sont nombreuses et énumérées dans certains projets du programme d'action approuvé en avril 2003. Les secteurs nord du territoire présentent des opportunités foncières mais se situent pour l'essentiel dans la zone de bruit de Roissy, en dehors de Louvres, où un terrain SNCF/RFF de 8 hectares pourrait permettre une opération de logements intéressante à négocier avec le Maire qui souhaite également des activités.

Le reste du territoire possède de grandes friches industrielles ; la construction de logements passe par des actions d'acquisitions foncières suivies de dépollution puis d'actions d'aménagements dans le cadre de ZAC. Le financement de cette action est prévu dans la convention financière État/Région et il conviendrait de lui donner une priorité dans les budgets 2003 et 2004.

Enfin, les conventions d'équilibre habitat/activités (1 m<sup>2</sup> pour 1 m<sup>2</sup> ) déjà en cours sur Saint-Ouen, Saint-Denis et Montreuil pourraient être étendues à d'autres communes du secteur de l'établissement public d'aménagement

Dans le périmètre de l'Établissement public d'aménagement, une mention particulière pour la SEM Plaine commune qui mène une action dynamique sur plusieurs secteurs de la Plaine, notamment au Landy, à la porte d'Aubervilliers sur la ZAC Christino Garcia

L'aménagement a tout d'abord concerné les activités dans un secteur touché par la désindustrialisation mais compte à présent des programmes de logements diversifiés, dont de l'acquisition.

2.500 à 3.000 logements sont prévus dans les cinq ans, ce qui est certes insuffisant pour l'équilibre habitat/emploi, mais constitue une démarche qu'il convient d'encourager dans le cadre la Convention foncière État/Région (article 20 du contrat de plan)

## DEPARTEMENT DES HAUTS DE SEINE

### Actifs fonciers du Ministère de l'équipement à vocation logement.

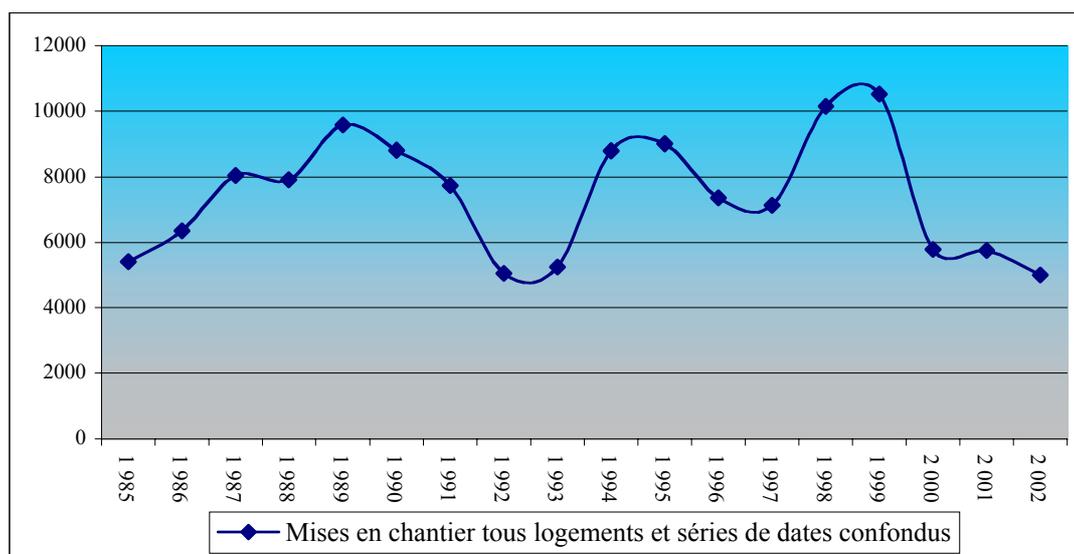
344 000 m<sup>2</sup> et 3500 logements programmés dans l'EPA Seine-Arche.

Le département des Hauts-de-Seine joue un rôle central dans toute la politique du logement en Ile-de-France compte tenu du poids et de la qualité de ses emplois tertiaires, notamment sur les périmètres de l'établissement public d'aménagement de La Défense, de Seine-Arche et prochainement sur les emprises des terrains RENAULT au centre du département. Si la construction de logements a été divisée par deux en 4 ans, elle tend cependant à se stabiliser un peu au-dessus de 5.000 logements depuis 2001.

Hauts de Seine (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	257	301	267	281	275	233	209	169	132	182	176	123	155	205	204
Individuel groupé	367	76	78	102	155	217	167	94	112	96	102	79	82	78	199
Total individuel	624	377	345	383	430	450	376	263	244	278	278	202	237	283	403
collectif	4667	5861	7301	7387	9015	8238	7364	4646	4583	8236	8732	7140	6900	9491	9377
Total log ordinaires	5291	6238	7646	7770	9445	8688	7740	4909	4827	8514	9010	7342	7137	9774	9780
Résidence	107	114	398	139	137	114	0	136	421	276	0	17	0	373	742
<b>Total</b>	5398	6352	8044	7909	9582	8802	7740	5045	5248	8790	9010	7359	7137	10147	10522

en dates de prises en compte			
Logements	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2 002</b>
Individuel pur	162	177	183
Individuel groupé	121	186	213
Total individuel	283	363	396
collectif	5502	5200	4557
Total log ordinaires	5785	5563	4953
Résidence	0	183	46
<b>Total</b>	<b>5 785</b>	<b>5 746</b>	<b>4 999</b>



Il est nécessaire et possible d'augmenter ce chiffre dans les prochaines années par mobilisation des actifs fonciers gérés par la DDE, l'EPAD, l'établissement public Seine-Arche, le Réseau Ferré de France, la SNCF, la RATP.

## Récapitulatif

DDE	71 000
EPAD	25 000
RFF / SNCF	215 000
RATP	33 000
<b>Total</b>	<b>344 000</b>

EPA Seine-Arche : 3500 logements programmés

## **I Direction Départementale de l'Équipement**

71 000 m<sup>2</sup> sur cinq sites.

### ANTONY

- A 86 – chemin de Châtenay et rue des Crocheteurs. 1,09 ha. Zone UD du POS. Projets de logements en cours d'étude.
- Les bas Graviers Zone UD du POS nombreux projets à l'étude.

CLICHY-St OUEN Boulevard urbain Port de Gennevilliers - périphérique  
Parcelles Boulevard du Gal Leclerc, rue Antonin, rue Morel. Le droit des sols devra être défini dans les PLU de ces communes.

BAGNEUX Rue du Moulin Blanchard et Ledru Rollin. Projet de ZAC du Moulin Blanchard et projets de jardins familiaux.

St Cloud rue Dailly - Avenue Eugénie

## **II Établissement Public d'Aménagement de La Défense**

25 000 m<sup>2</sup>

L'EPAD est en voie de terminer sa mission, mais peut néanmoins contribuer quelque peu à la relance du logement dans le périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN). Il s'agit tout d'abord de 10.000 m<sup>2</sup> de logements en bordure de la ZAC Danton où la ville de Courbevoie doit par ailleurs réaliser 300.000 m<sup>2</sup> de bureaux et 150.000 m<sup>2</sup> de logements.

Le projet est techniquement prêt (permis déposé) et pourrait démarrer après accord entre les maires de Puteaux et de Courbevoie.

Par ailleurs, la convention logements/bureaux signée par l'État avec la mairie de Puteaux dans le cadre de l'opération de bureaux du promoteur HRO prévoit la réalisation d'environ 60.000 m<sup>2</sup> de logements. L'EPAD et la ville sont propriétaires de terrains dans le quartier des Bergères qui pourrait faire l'objet d'une ZAC logements. D'ores et déjà, 15.000 m<sup>2</sup> de logements sur le périmètre OIN pourraient être lancés.

### **III Etablissement public d'aménagement Seine-Arche**

3500 logements

Le protocole État/Ville de Nanterre du 9 mai 2000 prévoit la construction de 3.500 logements sur le périmètre de l'établissement, dont 700 dès 2004 dans la mesure où un certain nombre de conditions seraient réunies :

- Règlement de la fiscalité des transferts d'actifs immobiliers entre l'établissement public d'aménagement de La Défense et Seine Arche.
- Planning des transferts d'actifs immobiliers entre l'EPAD et Seine Arche, à respecter.
- Aménagement de l'ancien tracé de la route nationale 314 qui bloque la réalisation des logements de la terrasse numéro 12.
- Libération des terrains à proximité de la préfecture des Hauts-de-Seine, qui empêchent la réalisation de trois des 17 terrasses prévues au projet avec de nombreux logements.
- Livraison du foncier public de l'échangeur A 14/A 86 après réalisation des bretelles B3 et B6 qui permettra la réalisation des logements du secteur Hoche (terrasses 3 et 14)

## **IV RFF/SNCF**

215.400 m<sup>2</sup> sur deux sites.

### **IV.1 NANTERRE - PERIMETRE DE L'OPERATION D'UN TERRAIN D'INTERET NATIONAL "SEINE-ARCHE"**

200 000 m<sup>2</sup> sur « la Folie Atelier ».

À deux encablures de l'Arche, la SNCF et RFF disposent d'un patrimoine important abritant diverses activités : concessionnaires fret, centre de formation, terrain sportif du comité d'établissement. Ces terrains sont aujourd'hui loués à des concessionnaires privés : ferrailleurs, épaves automobiles, granulats, ... En dehors du terrain qui accueillera les futurs ateliers de la RATP, le devenir d'une vingtaine d'hectares demeure imprécis.

Un « centre de logistique urbaine » sur une des gares a été évoqué. Il faut étudier son opportunité dans le cadre d'une stratégie du fret en Ile de France (voir III.2)

La libération des terrains situés à l'entrée de la ville de Nanterre, protégés du bruit de la voie de Saint-Lazare par les futurs ateliers RATP et les terrains de sport déplacés vers le nord, fournirait une grande chance de développement pour des logements bien desservis par le RER, l'autobus et le futur tramway.

### **IV.2 CLAMART, ANCIENNE COUR DES MARCHANDISES,**

15.400 m<sup>2</sup> SHON potentiel 28.000 m<sup>2</sup>.

Le terrain, bien desservi, présente une contrainte technique due à la pollution du sol.

## **V RATP**

33 000 m<sup>2</sup> sur deux sites.

### **V.1 ANTONY-CROIX DE BERNY.**

25.000 m<sup>2</sup>

Au lieu-dit La Croix de Berny, la RATP dispose de 12 hectares d'équipements sportifs. Le projet consiste à urbaniser les parcelles longeant l'A 86 avec des bureaux (30.000 m<sup>2</sup>) protégeant du bruit 250 logements soit environ 25.000 m<sup>2</sup>. Les équipements sportifs seraient déplacés vers le nord du site et modernisés. Il serait nécessaire d'en tenir compte lors de la révision du schéma directeur de la région d'Ile-de-France (SDRIF) et de modifier en conséquence le PLU.

### **V.2 SCEAUX - GARE RER DE ROBINSON**

8.000 m<sup>2</sup> (propriétaire État)

Occupé par des ateliers et bureaux, facilement libérables, le terrain fait partie d'une étude de réaménagement général, menée avec la ville, qui souhaite réaliser un marché, des activités et du logement. Le SHON projeté est de 10.000 m<sup>2</sup> où pourraient s'implanter 120 logements.

## **DEPARTEMENT DU VAL DE MARNE**

### **Actifs fonciers du Ministère de l'équipement à vocation logement.**

200 000 m<sup>2</sup>

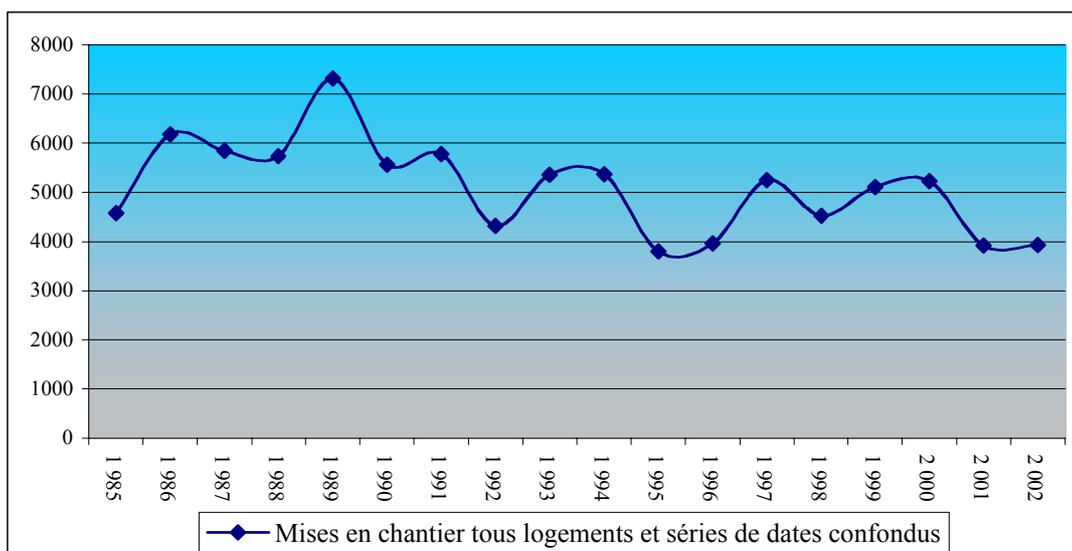
Après avoir culminé à plus de 7.000 logements en 1989, la construction de logements dans le Val de Marne connaît un fort déclin pour se situer aujourd'hui en dessous de 4.000 logements.

En particulier, sur le secteur stratégique Seine Amont, malgré l'application de la convention Etat/Région (art. 20 du contrat de plan), jusqu'à maintenant, seulement trois opérations ont pu être engagées à Alfortville, Vitry et Choisy le Roi. Le « décollage » de ce territoire n'est pas encore pleinement engagé. Une action intercommunale dynamique et coordonnée est nécessaire.

Il faudrait peut-être s'inspirer de la création de l'établissement public de la Plaine de France qui regroupe 30 communes et qui est en mesure, sous la conduite des élus, de mener une action durable d'aménagement ; une action analogue apparaît également nécessaire en Seine-amont pour re-qualifier ce site stratégique à large potentiel en continuité de la grande opération « Seine-Rive gauche » de la ville de Paris.

Val de Marne	en dates réelles														
	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Logements															
Individuel pur	686	668	664	696	832	774	613	448	401	387	442	369	379	408	468
Individuel groupé	386	408	1057	594	992	448	498	176	97	143	156	251	141	365	488
Total individuel	1072	1076	1721	1290	1824	1222	1111	624	498	530	598	620	520	773	956
collectif	3362	5067	4131	4321	5250	4342	4680	3683	4656	4752	3206	3347	4300	3371	3799
Total log ordinaires	4434	6143	5852	5611	7074	5564	5791	4307	5154	5282	3804	3967	4820	4144	4755
Résidence	147	36	0	131	242	8	0	13	208	88	0	0	431	382	358
<b>Total</b>	4581	6179	5852	5742	7316	5572	5791	4320	5362	5370	3804	3967	5251	4526	5113

en dates de prises en compte			
Logements	2 000	2 001	2 002
Individuel pur	525	445	419
Individuel groupé	294	409	335
Total individuel	819	854	754
collectif	3986	2834	3130
Total log ordinaires	4805	3688	3884
Résidence	423	229	43
<b>Total</b>	5228	3917	3927



## Récapitulatif

m<sup>2</sup>

DDE	200 000
RFF /SNCF	Fort potentiel, non analysé en détail

## **I Direction départementale de l'équipement**

200.000 m<sup>2</sup>.

Les terrains éventuellement disponibles pour recevoir, en partie, de l'habitat concernent les terrains initialement prévus pour quatre grands projets autoroutiers et figurent au schéma directeur de 1965 : Déviation de la RN 4 à Chennevières et Ormesson. Liaison entre A 4 et RN 4 à Villiers et Champigny. Liaison entre les déviations de la RN 4 et de la RN 6 à Chènevières, Ormesson et Sucy. Déviation de la RN 6 à Limeil-Brévannes, Valenton et Villeneuve Saint-Georges.

Les trois derniers constituant le tracé de l'ex A 87, rocade intermédiaire entre A 86 et la Francilienne pour laquelle la mission chargée de l'audit des grandes infrastructures a émis l'avis suivant :

*« La rocade A 87 avait été prévue à l'origine pour s'insérer entre les deux autres rocades mentionnées ci-dessus. Avec le temps, les pouvoirs publics ont toutefois abandonné toute velléité d'aménagement sur certains tronçons, tout en maintenant des projets d'aménagement en axes à caractéristiques quasi autoroutières sur les autres sections. Or il apparaît aujourd'hui vain de vouloir aménager aussi radicalement les sections non-abandonnées en sachant que leurs extrémités risquent d'être raccordées à un réseau aux caractéristiques fondamentalement différentes ».*

La mission considère donc qu'il est nécessaire de redéfinir le projet d'ensemble associé aux sections de l'ancien projet de rocade A 87.

Il paraît en effet clair que cet ancien projet, avec ses sections en surface à deux fois trois voies et des échangeurs, notamment celui de Chennevières, largement dimensionné, ne peut plus être réalisé.

Un projet plus modeste est donc à définir avec le département du Val-de-Marne (cette voie à vocation à être décentralisée dans le domaine départemental) et la Région, qui pourraient être co-financeurs.

Il en est de même pour la déviation de la RN 4 à Chennevières et Ormesson.

Les emprises figurant aux plans d'occupation des sols pour 1.516.000 m<sup>2</sup> sont donc trop dimensionnées. Les propriétés acquises par l'État, soit 642.000 m<sup>2</sup>, vont dégager de nombreux délaissés que l'on peut estimer en première approximation à environ le tiers du total, soit 200.000 m<sup>2</sup>

Les espaces traversés dans les communes sont d'intérêt inégal au regard de la construction de logements, mais certains secteurs sont intéressants, notamment au nord de l'ex-A 86 sur Chènevières. D'autres, concernés par un plan d'exposition au bruit de l'aéroport d'Orly, ne sont pas utilisables pour l'habitat.

**I-1 RECAPITULATIF DES EMPRISES PAR COMMUNE ET PAR OPERATION**

Commune	Emprise réservée par opération (en m <sup>2</sup> )				Emprise réservée (total)
	Liaison A4 /RN4	Déviations RN4	Liaison entre les déviations des RN4 et RN6	Déviations RN6	
Villiers sur Marne	110 900				110 900
Champigny sur Marne	167 000 ( ? parcellaire à préciser)				167 000
Chennevières sur Marne		233 200	96 000		329 000
Ormesson		68 000	52 000		120 000
Sucy en Brie			204 300		204 300
Limeil Brévannes				300 000	300 000
Valenton				160 000	160 000
Villeneuve Saint Georges				125 000	125 000
Totaux par opération	277 900	301 200	352 300	585 000	1 515 400

## I-2 RECAPITULATIF DES PROPRIETES ACQUISES PAR L'ÉTAT PAR COMMUNE ET PAR OPERATION

Commune	Emprise réservée par opération (en m <sup>2</sup> )				Emprise réservée (total)
	Liaison A4 /RN4	Déviaton RN4	Liaison entre les déviations des RN4 et RN6	Déviaton RN6	
Villiers sur Marne	74 400				74 400
Champigny sur Marne	80 500				80 500
Chennevières sur Marne		80 600	38 600		119 200
Ormesson		1 100	18 200		19 300
Sucy en Brie			5 800		5 800
Limeil Brévannes				144 800	144 800
Valenton				146 000	146 000
Villeneuve Saint Georges				52 000	52 000
Totaux par opération	154 900	81 700	62 600	342 000	642 000

## **II – RFF / SNCF.**

De nombreuses emprises ferroviaires existent dans le Val de Marne, mais à ce jour il n'existe pas d'études précises sur les secteurs qui pourraient éventuellement être déclassés au profit d'opérations comportant de l'habitat.

Une attention nouvelle devrait être apportée à ces secteurs par RFF et la SNCF.

Une première analyse figure dans l'analyse des terrains mutables par la Direction de l'Aménagement et du Patrimoine, qui a recensé 2 399 120 m<sup>2</sup> dont une grande partie ne semble pas être utilisable pour l'habitat mais plutôt pour des activités comme à Villeneuve Saint Georges

## DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

### **Actif foncier du Ministère de l'équipement à vocation logement**

204.000 m<sup>2</sup>.

Après avoir culminé à près de 8.000 logements par an en 1988 – 1989, la construction a été divisée par deux et se situe depuis dix ans au niveau de 4.000 logements par an, ce qui est insuffisant pour un département qui comporte au Nord le pôle de recherche de dimension européenne Massy-Saclay.

L'établissement public d'aménagement d'Evry a été dissous ; l'AFTRP est bénéficiaire de la convention de sortie de l'opération d'intérêt national au regard du foncier et de la poursuite d'aménagement des ZAC où il reste de nombreuses possibilités foncières de construction de logements. Mais c'est surtout l'état du marché de l'habitat dans le secteur qui conditionne la cadence de réalisation.

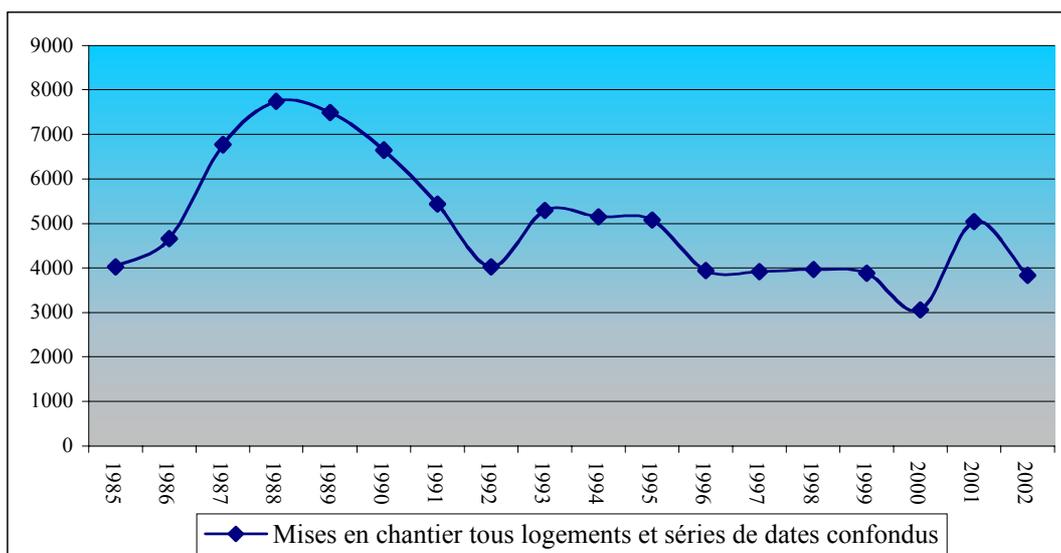
En dehors de la zone d'Evry, le foncier sous tutelle du Ministère de l'équipement n'est pas considérable car c'est traditionnellement le Ministère de la défense (centre de Brétigny par exemple) ou l'Université d'Orsay qui ont beaucoup investi depuis longtemps dans ce département.

On peut cependant déceler au nord de l'Essonne, c'est-à-dire dans la partie la plus peuplée, quelques opportunités ; RFF / SNCF a également un fort potentiel.

## Essonne (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	2037	2320	2802	2793	2295	2150	1755	1106	967	1296	1484	1359	1346	1361	1565
Individuel groupé	771	1283	2897	2502	2529	1732	1294	1057	571	815	731	401	749	774	843
Total individuel	2808	3603	5699	5295	4824	3882	3049	2163	1538	2111	2215	1760	2095	2135	2408
collectif	1159	1003	1032	2440	2666	2774	2395	1860	3761	3046	2756	2179	1822	1830	1477
Total log ordinaires	3967	4606	6731	7735	7490	6656	5444	4023	5299	5157	4971	3939	3917	3965	3885
Résidence	58	55	36	4	0	0	0	2	0	0	114	0	1	0	3
<b>Total</b>	4025	4661	6767	7739	7490	6656	5444	4025	5299	5157	5085	3939	3918	3965	3888

en dates de prises en compte			
Logements	2000	2001	2002
Individuel pur	1284	1581	1241
Individuel groupé	465	975	841
Total individuel	1749	2556	2082
collectif	1248	2493	1579
Total log ordinaires	2997	5049	3661
Résidence	63	0	168
<b>Total</b>	3060	5049	3829



## Récapitulatif

m<sup>2</sup>

DDE	40 000
RATP	5 000
RFF / SNCF	69 000
AFTRP	90 000
<b>Total</b>	<b>204 000</b>

## **I Direction départementale de l'équipement**

40.000 m<sup>2</sup>.

Il s'agit, comme dans le Val-de-Marne ou la Seine-Saint-Denis, d'emprises autoroutières largement dimensionnées au schéma directeur de 1965 et qui seraient soit abandonnées au prochain schéma soit fortement réduites pour être reversées dans la voirie locale.

A cet égard, le rapport de l'ingénieur général des Ponts et Chaussées Pierre Farran, dans le cadre de la mission d'audit, donne des indications intéressantes :

### **I.1 AUTOROUTE A 126 ENTRE SAINT-QUENTIN-EN-YVELINES ET PALAISEAU.**

Cette liaison de 18 kilomètres était prévue pour être élargissable à deux fois trois voies. La mission d'audit recommande de conserver la section Palaiseau RN 118 et de proposer au département des Yvelines d'aménager le RD31 en prolongement.

Une étude de l'AFTRP sur les propriétés de l'État dans ce secteur a été réalisée. À partir de ces documents, il sera possible d'examiner dans le cadre d'un nouveau projet ce qui pourra être utilisé pour une vocation d'habitat, notamment pour le logement des étudiants de ce vaste campus de l'Université Paris-Orsay.

Il n'est donc pas possible aujourd'hui de fournir une estimation.

### **I.2 AUTOROUTE A 6/RN 6.**

La mission de l'ingénieur général Farran indique pour cette liaison :

*« Au même titre que les projets BIP, VDO et déviation de Villeneuve-Saint-Georges, la mission estime que le projet de liaison entre*

*l'autoroute A 6 et la RN 6 pose la question d'ensemble de la solution qui doit être retenue pour les rocades A 86 et A 104.*

*La rocade A 87 avait été prévue à l'origine pour s'insérer entre les deux autres rocades mentionnées ci-dessus.*

*Avec le temps, les pouvoirs publics ont toutefois abandonné toute velléité d'aménagement sur certains tronçons, tout en maintenant des projets d'aménagement en axes, à caractéristiques quasi autoroutières sur les autres sections. Or il apparaît aujourd'hui vain de vouloir aménager aussi radicalement les sections non-abandonnées en sachant que leurs extrémités risquent d'être raccordées à un réseau aux caractéristiques fondamentalement différentes.*

*La mission considère donc qu'il est nécessaire de redéfinir le projet d'ensemble associé aux sections de l'ancien projet de rocade A 87.*

*Elle propose donc que la réalisation de la liaison A 6/RN 6 par l'État telle qu'elle est aujourd'hui prévue ne soit pas retenue à l'horizon temporel de l'audit ni que l'État puisse examiner avec les collectivités locales, si celles-ci le souhaitent, dans un délai plus rapproché la possibilité de leur confier la maîtrise d'ouvrage des tronçons significatifs notamment la section RN 6/RN 7 de cette liaison ».*

Il est clair que ces nouveaux projets locaux n'ont pas besoin de l'emprise initiale. Si nous excluons les terrains de grandes dimensions dont est propriétaire Aéroport de Paris et qui sont impropres à l'habitat, le foncier géré par la DDE et recensé par l'AFTRP se monte, sur la seule commune d'Athis-Mons, où la déviation tangente traverse la partie urbaine, à 120.000 m<sup>2</sup> dont une partie évaluée à ce stade de l'étude au tiers soit 40.000 m<sup>2</sup> pourrait être constructible.

## **II RATP.**

5.000 m<sup>2</sup>

### **GARE RER DE PALAISEAU.**

De dimensions moyennes, ce site appelle un projet de rétablissement d'une continuité urbaine entre le centre ville et l'entrée de la ville.

Ce site est actuellement classé en emprise ferroviaire, mais la municipalité souhaite étudier un parti d'aménagement comprenant des logements et des activités.

Le propriétaire des terrains est l'État (Ministère de l'Équipement).

## **III RFF/SNCF**

### **III-1 GARE RER D'ORSAY.**

9.000 m<sup>2</sup>

Mitoyen de la gare RER d'Orsay, ce terrain est classé constructible au plan d'occupation des sols mais pour des activités. Pourtant l'étude d'une opération de logements ou de résidences étudiants, sur une partie du terrain, mériterait d'être engagée.

### **III-2 GARE DE MASSY**

60 000 m<sup>2</sup>

A plus long terme, plus d'un million de m<sup>2</sup> sur 60 sites seraient susceptibles de mutation sur les gares de l'Essonne, et méritent une analyse plus fine, notamment à Massy, 129 000 m<sup>2</sup>, dont on a estimé à la moitié, soit 60 000 m<sup>2</sup> l'actif RFF mobilisable à moyen terme.

## **IV AFTRP**

90.000 m<sup>2</sup>

### **IV-1 EVRY.**

L'agence foncière et technique de la Région parisienne a repris de l'ex-établissement public d'Evry des actifs fonciers et des ZAC comportant des programmes de logements à réaliser. 60.000 m<sup>2</sup> dans la ZAC du centre urbain d'Evry, 4.000 m<sup>2</sup> dans la ZAC Evry 1, 10.000 m<sup>2</sup> dans la ZAC des Aunettes, 6.000 m<sup>2</sup> dans la ZAC des Folies à Lisse.

Au total, 70.000 m<sup>2</sup> pourraient être réservés aux logements en fonction de la demande.

### **IV.2- BRUYERES-LE-CHATEL.**

L'agence foncière et technique de la Région parisienne est propriétaire de 3,07 hectares à proximité immédiate d'une zone pavillonnaire. Ces terrains font l'objet d'une convention précaire d'occupation. Deux hectares pourraient être réservés à l'habitation soit dans le cadre d'une ZAC soit dans le cadre d'un lotissement en coopération avec la commune qui réfléchit à l'aménagement de ce secteur dans le cadre d'une ZAC avec création notamment d'une zone d'activité artisanale de 24 hectares.

## **DEPARTEMENT DE SEINE ET MARNE**

### **Actifs fonciers du Ministère de l'équipement à vocation logement**

243.600 m<sup>2</sup> et 21.000 logements potentiels d'ici 2010 dans les villes nouvelles de Marne-la-Vallée et Sénart.

Le département de la Seine-et-Marne qui rassemble 514 communes sur une surface un peu inférieure à la moitié de la région, est le seul à connaître une croissance démographique soutenue en Ile-de-France avec une population de 1.194.000 Seine et Marnais en 2000, en croissance de 1,14 % d'un recensement à l'autre.

La production neuve de logements qui avait fléchi de 9.000 à 5.600 en 1998 est en hausse constante pour atteindre près de 7.000 logements en 2002. C'est le seul département d'Ile-de-France dans ce cas, ce qui montre l'attractivité grandissante de la Seine-et-Marne dont la structure, souvent organisée en grappes de villages, correspond bien au désir des nouveaux urbains, en particulier les jeunes ménages.

Par ailleurs la présence de deux villes nouvelles très actives, Marne-la-Vallée et Sénart, n'est pas pour rien dans le dynamisme de la construction (2.500 logements par an au total).

Le problème du foncier physiquement disponible ne se pose donc pas avec la même acuité qu'en petite couronne.

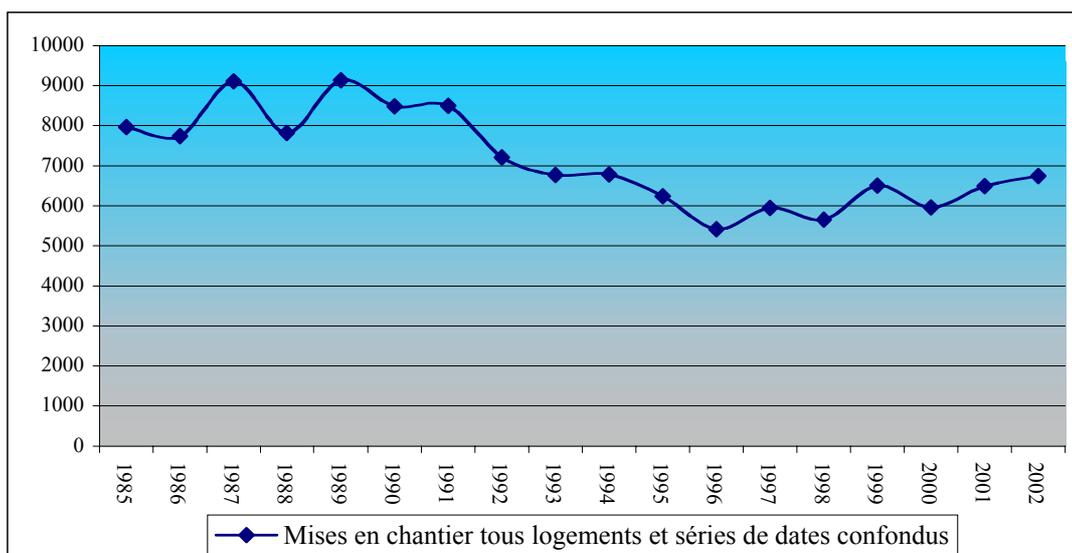
C'est plutôt la capacité de transformer celui-ci en terrains à bâtir qui pose problème compte-tenu du financement des équipements collectifs liés au logement (écoles, crèches, etc.) dont le coût peut dissuader les communes de mener une politique active d'habitat.

Ceci est particulièrement vrai dans les villes nouvelles qui possèdent des réserves foncières importantes, comme on le verra ci-dessous.

### SEINE ET MARNE (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	3321	3826	4357	3511	3382	3028	2708	1939	1676	2003	1815	2090	2111	2104	2465
Individuel groupé	2015	1627	2212	1830	1616	1493	1458	779	807	744	986	631	1290	1149	1336
Total individuel	5336	5453	6569	5341	4998	4521	4166	2718	2483	2747	2801	2721	3401	3253	3801
collectif	2587	2280	2518	2471	3942	3918	4317	4503	4296	4047	3449	2698	2548	2407	2537
Total log ordinaires	7923	7733	9085	7811	8940	8439	8483	7221	6779	6794	6250	5419	5949	5660	6338
Résidence	39	1	20	0	188	45	8	0	4	0	0	0	0	0	169
<b>Total</b>	7962	7734	9105	7811	9128	8484	8491	7221	6783	6794	6250	5419	5949	5660	6507

en dates de prises en compte			
Logements	2000	2001	2002
Individuel pur	2522	2166	2070
Individuel groupé	1224	1201	1364
Total individuel	3746	3367	3434
collectif	2217	3034	2649
Total log ordinaires	5963	6401	6083
Résidence	2	96	674
<b>Total</b>	5965	6497	6757



## Récapitulatif

m<sup>2</sup>

DDE	3 600
DGAC	48 000
Port Autonome de Paris	2000
RFF / SNCF	190 000
<b>Total</b>	<b>243 600</b>

Villes nouvelle de Marne la Vallée et Sénart : 21 000 logements programmés

### **I Direction départementale de l'équipement.**

3.600 m<sup>2</sup>

Le patrimoine privé de la DDE est modeste : 2.200 m<sup>2</sup> à Melun, 1.410 m<sup>2</sup> à Brie-Comte-Robert.

### **II Direction générale de l'aviation civile.**

48.000 m<sup>2</sup>

À proximité de l'aéroport local Coulommiers voisin, la DGAC possède de nombreux terrains sur lesquels il convient de s'interroger au regard de leur utilité aéronautique.

Bien entendu une faible proportion de ces terrains pourrait le cas échéant recevoir de l'habitat à doses modérées. On a estimé, à titre purement indicatif, à 10 % les terrains utilisables soit environ 48.000 m<sup>2</sup>.

### **III Port Autonome de Paris**

2.000 m<sup>2</sup>

La direction du Port Autonome de Paris, a indiqué que les terrains dont elle disposait étaient à vocation purement portuaire et souvent inondables à l'exception de 2.000 m<sup>2</sup> signalés pour mémoire.

## **IV RFF / SNCF**

190.000 m<sup>2</sup>

### **IV-1 CHELLES**

120 000 m<sup>2</sup>

De vastes et anciennes emprises ferroviaires (24 hectares) sont destinées à être aménagées dans le cadre d'une ZAC par la SEM Chelles Avenir.

La mairie a prévu la création de 1400 logements, le reste étant occupé par des bureaux, des commerces et des services.

### **IV-2 MITRY-MORY**

Sur un foncier analysé de 277 647 m<sup>2</sup>, 70 000 m<sup>2</sup> environ doivent pouvoir muter à moyen terme.

## V Ville nouvelle de Marne-la-Vallée

Compte tenu de la politique foncière à long terme menée dans les secteurs des villes nouvelles, il n'y a pas encore de problèmes fonciers difficiles. La production de logement à Marne la Vallée se situe à un bon niveau : environ 2.000 logements par an dont environ 1.600 dans les ZAC de l'établissement public.

Logements engagés

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
Sect.1	250	250							
Sect.2	315	135	80	85	0	99	50		
Sect.3	904	881	837	630	615	700	700	650	500
Sect.4	751	778	719	650	655	550	550	425	575
<b>Total</b>	<b>2220</b>	<b>2044</b>	<b>1636</b>	<b>1365</b>	<b>1270</b>	<b>1349</b>	<b>1300</b>	<b>1075</b>	<b>1075</b>

Les faibles taux d'intérêt, la qualité résidentielle croissante des secteurs III et IV et les disponibilités foncières immédiatement opérationnelles expliquent cette situation favorable.

Cependant, afin de maintenir la cadence de construction d'au moins de 2.000 logements par an à partir de 2004, c'est le problème du soutien financier aux communes en forte croissance démographique qui se pose.

Jadis les aides spécifiques aux villes nouvelles (dotation globale d'équipement spécifique permettant de subventionner jusqu'à 30 ou 40 % du coût des équipements communaux - différés d'amortissement diminuant la charge de l'emprunt) permettaient aux collectivités de mieux supporter le coût d'une urbanisation accélérée.

Aujourd'hui, ces aides n'existent plus (la dotation globale d'équipement a été supprimée - le différé est faible). Seul subsiste le « moyen d'équilibre », aide de l'État servant à combler un déficit du budget de

fonctionnement. Il ne paraît pas possible de recréer, 15 ans après, des aides spécifiques de l'État aux villes nouvelles.

En revanche, une aide financière accordée conjointement par l'État et la région au profit des communes ayant un taux de construction de logements neufs élevé pourrait être étudié. Ce pourrait être une subvention d'investissement aux équipements rendus nécessaires par la croissance de la population (groupes scolaires, gymnases, crèches, etc...).

Il convient de noter à cet égard que dans le cadre du « contrat territorial Marne-la-Vallée » financé par la région, la région accepte déjà de financer certains équipements comme des médiathèques mais refuse, jusqu'à présent, de financer des groupes scolaires ou des crèches.

Une telle aide, ciblée et temporaire, serait bien adaptée aux problèmes de communes comme Bussy-Saint-Georges, Mont-Evrin ou Chanteloup-en-Brie. Elle pourrait être présentée comme une modalité particulière du contrat État/Région dans son article 20.

## **VI Ville nouvelle de Sénart.**

Le patrimoine foncier de l'État constitué depuis sa création via l'AFTRP et l'établissement public d'aménagement auquel vient s'ajouter celui concerné par les ZAD pour réserves foncières représentent un levier important pour la ville nouvelle.

3.200 hectares sont sous maîtrise publique dont 600 hectares pour le logement. 300 hectares sont cessibles à court terme soit un potentiel de 4.500 logements avec une densité brute de 15 logements à l'hectare.

À moyen terme, 300 nouveaux hectares à vocation logements peuvent être ouverts à l'urbanisation dans le cadre du schéma directeur de Sénart dont 60 hectares en 2004 dans la ZAC de la Plaine du Moulin à Vent sur Cesson et Vert-Saint-Denis (potentiel de 800 logements dans les cinq ans).

Dans les années à venir, les ZAC de Nandy, de Clés-Saint-Pierre, de Ville-Perche à Tigery, peuvent permettre la création de 3 à 4.000 logements. L'État touche ainsi les dividendes de sa politique foncière à long terme, mais il convient de souligner que la création et la programmation des ZAC dépendent désormais des dispositions des PLU qui relèvent de la compétence des communes. Celles-ci souhaitent à juste titre, conserver l'urbanisation à taille humaine organisée en villages peu denses, autour du remarquable pôle de vie que constitue le très réussi Carré Sénart.

Elles souhaitent également le développement parallèle de l'habitat et de l'emploi (taux d'emploi de 0,6 contre 1 à Marne la Vallée).

Enfin, le même problème qu'à Marne la Vallée se pose avec le financement des équipements publics, notamment scolaires. Si ces problèmes sont résolus, il sera possible de passer d'une cadence d'environ 800 à 1 000 logements par an, qui n'auront aucun mal à se commercialiser, compte tenu de la forte demande dans ce secteur maintenant très recherché par les investisseurs.

## DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

### Actifs fonciers du Ministère de l'Équipement à vocation logement

360 000 m<sup>2</sup>

Après avoir culminé en 1987 à 7000 logements par an, la construction de logements diminue régulièrement depuis cette époque pour aboutir à un point bas de 3000 logements par an en 2000 – 2001.

Une certaine remontée était cependant constatée en 2002 avec plus de 4000 logements commencés, mais les documents statistiques « SITADEL » au premier trimestre 2003 font à nouveau apparaître une baisse de 33 % des autorisations de construire, ce qui s'avère préoccupant. Ce département a, en effet, besoin de logements neufs, pour accueillir de nombreux jeunes ménages.

Faute de relance, il est à craindre que le débordement sur le département de l'Oise ne se poursuive, avec, pour corollaire, le mitage des espaces ruraux interstitiels.

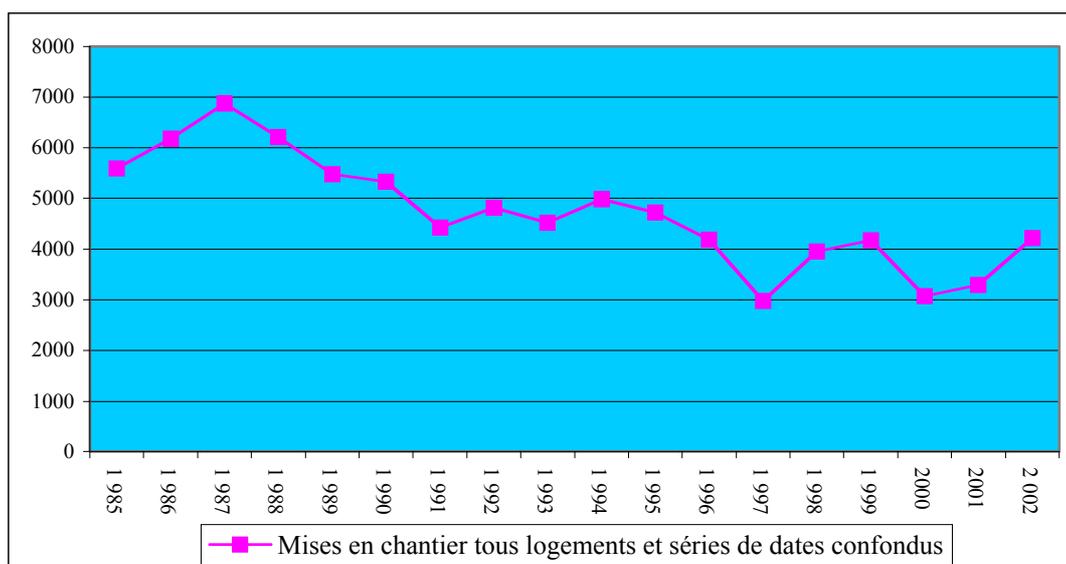
Il faut noter la relative faiblesse des terrains à bâtir sous maîtrise des collectivités ou des personnes morales, par rapport à d'autres départements, sauf sur la partie Est du département, qui se situe malheureusement dans le périmètre de bruit de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle.

La recherche de terrains publics mobilisables s'est donc révélée quelque peu décevante, en dehors des terrains sous maîtrise AFTRP, qui sont considérables.

## VAL D'OISE (en dates réelles)

Logements	1985	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
Individuel pur	1619	1584	2177	1900	1895	1744	1230	953	699	1087	940	837	280	1322	1337
Individuel groupé	1895	2196	2615	2333	1665	1259	1111	1201	771	719	885	629	595	659	714
Total individuel	3514	3780	4792	4233	3560	3003	2341	2154	1470	1806	1825	1466	875	1981	2051
collectif	2067	2408	2090	1986	1918	2328	2040	2661	3053	3124	2894	2715	2100	1968	2091
Total log ordinaires	5581	6188	6882	6219	5478	5331	4381	4815	4523	4930	4719	4181	2975	3949	4142
Résidence	6	1	1	0	0	0	44	0	0	49	1	0	0	2	30
<b>Total</b>	<b>5587</b>	<b>6189</b>	<b>6883</b>	<b>6219</b>	<b>5478</b>	<b>5331</b>	<b>4425</b>	<b>4815</b>	<b>4523</b>	<b>4979</b>	<b>4720</b>	<b>4181</b>	<b>2975</b>	<b>3951</b>	<b>4172</b>

Val d'Oise	en dates de prises en compte		
Logements	<b>2000</b>	<b>2001</b>	<b>2002</b>
Individuel pur	702	1373	1102
Individuel groupé	496	534	371
Total individuel	1198	1907	1473
Collectif	1825	1384	2720
Total log ordinaire	3023	3291	4193
Résidence	52	4	23



## Récapitulatif

m<sup>2</sup>

DDE	np
AFTRP	300 000
RFF / SNCF	60 000
<b>Total</b>	<b>360 000</b>

## I Direction Départementale de l'Équipement

Les informations sur ce point restent à compléter.

## II AFTRP

580 000 m<sup>2</sup>

## **II-1 COMMUNE DE CORMEILLES EN PARISIS**

Le patrimoine de l'Etat situé au Sud et à l'est du territoire communal représente une superficie de 58 hectares 46 ares dont la majeure partie avait été acquise avant la création de la ZAD Etat.

Le territoire est classé en zone d'urbanisation future (NA) au POS approuvé le 12 Février 1998.

L'aménagement prévu doit être réalisé dans le cadre d'une ZAC qui devrait, compte tenu de l'ampleur de l'opération, se réaliser sur une quinzaine d'années et s'intégrer dans l'opération dite « des Bois Rochefort » d'une superficie de 110 hectares environ, laquelle pourrait recevoir des programmes d'habitat conséquents mais aussi des activités et des commerces dans le respect d'une charte de qualité environnementale.

On a estimé à 30 ha le patrimoine de l'Etat mobilisable à l'horizon 2010. Cette opération semble exemplaire au regard du développement durable ; l'AFTRP a été choisie comme aménageur par la municipalité.

## **II-2 COMMUNE DU PLESSIS BOUCHARD**

55 000 m<sup>2</sup>

Le patrimoine de l'Etat représente une superficie de 38,2 hectares situés à l'Est de la commune, au lieu dit « la Hurée » et au sud de la plaine de Boissy.

23,7 hectares sont classés au SDRIF en espaces urbanisés.

La SEMAVO, missionnée par la commune, doit réaliser une zone artisanale de 3 hectares au Sud de la plaine de Boissy. Les terrains d'Etat sont en cours de cession.

Pour le reste, le POS prévoit majoritairement des activités sur un parc de 12 hectares et une zone NA de 5,5 hectares.

Compte tenu de sa situation exceptionnelle, à l'orée de la vallée de Montmorency, la possibilité d'un rééquilibrage du ratio habitat / activité est à examiner.

### **RFF / SNCF**

60 000 m<sup>2</sup>

De très nombreuses emprises existent dans le Val d'Oise, à Argenteuil, Auvers sur Oise, Taverny, Saint Gratien, Sannois, etc...qu'il conviendrait d'analyser plus en détail afin d'en déterminer les parties mutables.

En retenant seulement celles de ces emprises qui ont déjà fait l'objet de projets de gare, on aboutit déjà un total de 60 000 m<sup>2</sup>.

C'est donc un secteur où la capacité d'étude de RFF , de la SNCF et de ses filiales spécialisées devra être mobilisée en priorité.

## **PARTIE III - LES PROPOSITIONS.**

La deuxième partie du rapport s'est efforcée d'identifier les actifs fonciers du ministère de l'Équipement<sup>1</sup> mobilisables à court et moyen terme (3,075 millions de m<sup>2</sup>) et d'esquisser ceux utilisables à plus long terme (10 millions de m<sup>2</sup> environ en provenance de RFF / SNCF).

Ce n'est qu'une première étape dans la mesure où il s'agit à présent de les utiliser au service d'une politique de l'habitat, c'est-à-dire de conduire une série d'actions d'urbanisme opérationnel, en parfait accord avec les maires concernés ; en effet, toute entreprise n'ayant pas le soutien des élus, sur les territoires de leur ressort, serait certainement vouée à l'échec.

L'État, pour sa part, insistera sur l'intérêt de prévoir une part significative d'habitat sur les terrains libérés.

Par ailleurs, compte tenu du nombre des opérations à conduire - plusieurs centaines, dont certaines de grande ampleur - et de la longueur des procédures de production de terrains à bâtir par les lotissements, les ZAC, ou les permis de construire sur la base des PLU, il est clair que la réalisation de la totalité de ces actifs immobiliers va s'étaler sur une quinzaine d'années, à l'exemple de la mission pour la réalisation des actifs immobiliers du ministère de la Défense qui, depuis 13 ans, libère les emprises militaires inutilisées avec régularité : 120 à 150 dossiers pour 50 millions d'Euro chaque année, toujours en parfait accord avec les municipalités concernées.

---

<sup>1</sup> Le présent rapport ne concerne pas les actifs des autres départements ministériels

Quinze propositions réparties en trois groupes sont donc avancées pour conduire à bonne cadence la mobilisation des actifs fonciers.

### **Groupe de propositions A :**

Toutes les propositions du groupe A ont pour objectif de mobiliser à court terme, les terrains identifiés les plus facilement utilisables en accord avec les municipalités.

#### **Proposition A-1**

**Constituer, sous l'autorité du Préfet de région, une mission rattachée au Préfet, directeur régional de l'équipement, de mobilisation des actifs fonciers de l'État.**

Cette mission, dirigée par un cadre A+ et comportant au moins quatre ingénieurs et urbanistes, aura une finalité semblable à celle de la MRAI, mais une structure déconcentrée puisque, d'une part, elle s'appuiera sur les bureaux fonciers des Directions Départementales de l'Équipement pour la cession des emprises routières. Par ailleurs, elle coordonnera et facilitera l'action des grands acteurs immobiliers que sont la SNCF et Réseau Ferré de France, la RATP, l'Agence Foncière et Technique de la région parisienne, les villes nouvelles, dans la réalisation de leurs actifs fonciers.

Ces différents maîtres d'ouvrages publics seront réunis en collège au sein de la mission pour échanger leurs informations.

Cette mission sera également le correspondant en Ile-de-France du groupe de pilotage ministériel réunissant la Direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction, la Direction des routes, la Direction des affaires financières et de l'administration générale.

### **Proposition A-2**

**Pendre contact le plus rapidement possible avec les maires sur le territoire desquels sont situés les terrains identifiés dans ce rapport comme éventuellement utilisables pour la relance de l'habitat à court et moyen terme.**

Cette prise de contact se fera au niveau des Directions départementales de l'équipement pour les terrains gérés par le ministère et par les directions concernées de Réseau Ferré de France, de la SNCF, de la RATP, de l'Agence Foncière et Technique de la région parisienne.

Plusieurs municipalités sont déjà, parfois depuis longtemps, informées de l'existence de ces opportunités ; il s'agit donc essentiellement de faire passer le message de la volonté du Ministre de l'équipement et du logement de remettre, le plus vite possible, dans le circuit foncier ces terrains au service de leurs politiques locales, d'urbanisme et d'aménagement. Dans ce cadre, la relance de l'habitat est prioritaire, mais peut se conjuguer avec l'accueil des activités, des équipements publics ou des espaces verts.

### **Proposition A-3**

**Etablir trois conventions liant le Ministère de l'Équipement, des Transports, du Logement, du Tourisme et de la Mer à la RATP, la SNCF, RFF afin de programmer la dévolution du foncier inutilisé.**

Ces conventions fixeraient, à l'horizon 2010, la surface totale que les établissements publics s'engageraient à mettre sur le marché foncier francilien avec un échéancier annuel prévisionnel à partir de 2004. Il s'agirait ainsi d'étendre à l'Ile de France le type de protocole déjà signé

en 1994 avec la RATP qui concernait Paris et qui a obtenu d'excellents résultats.

A la différence de ce dernier, les conventions ne comporteraient que des engagements globaux, pouvant être déclinés pour chaque opération, importante dans le cadre de protocoles locaux impliquant le Ministère et proposés au B-4 ci-dessous.

#### **Proposition A-4**

**Demander à la Direction des routes et à la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France, en liaison avec la Direction de l'aménagement, de la ville et des transports du Conseil régional d'Île-de-France et avec l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région d'Île-de-France, de revisiter certains anciens projets d'autoroutes.**

Il résulte, en effet, de la mission d'audit des grandes infrastructures, que plusieurs de ces projets doivent être revus, après concertation avec les élus concernés, notamment la Région et les Départements, afin de réviser leurs caractéristiques en prenant en compte des exigences nouvelles différentes du parti autoroutier initialement envisagé.

Cette révision libérera vraisemblablement des délaissés d'emprise conséquents qui de surcroît, d'après la jurisprudence, ne font plus partie du Domaine public et sont donc immédiatement cessibles sans déclassement. La révision envisagée du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Île-de-France rend cette démarche urgente et conditionne la réalisation des actifs fonciers correspondants, dont certains sont situés en zone agglomérée et peuvent recevoir des opérations de logement.

### **Proposition A-5**

#### **Adapter le Code des Domaines afin d'accélérer la vente des actifs fonciers à destination de l'urbanisme et de la construction.**

En effet, en vertu de l'article L-53 du Code des Domaines de l'État, les immeubles définitivement inutiles aux services civils ou militaires doivent être remis au service des domaines qui, après déclassement, sont vendus par adjudication publique, ce qui est particulièrement long compte tenu du plan de charge de la Direction des services fiscaux. Cela concerne essentiellement les DDE et l'Agence Foncière et Technique de la région parisienne, mais aussi la RATP qui occupe souvent des terrains d'État affectés au Syndicat des Transports d'Ile de France STIF).

Deux voies peuvent être utilisées :

- La première voie consiste à appliquer l'article R-139 du Code des Domaines qui précise que les immeubles bâtis ou non bâtis appartenant à l'État peuvent être cédés à l'amiable sur les instructions du ministre intéressé et après avis favorable du Ministre chargé du logement, lorsqu'ils sont destinés à être utilisés pour la réalisation d'urbanisme et de construction. Cependant, il faudrait, pour rendre cet article efficient, que les établissements publics de l'État, créés en application de l'article L-321 du Code de l'Urbanisme, soient habilités à mener ces négociations à l'amiable et à faire établir par les notaires les actes de cession. Les Domaines restant évidemment compétents pour établir les estimations et contrôler le bon déroulement de la vente.
- Cela concerne en premier lieu, l'Agence Foncière et Technique de la région parisienne.

- Il semble qu'une simple circulaire du Premier ministre soit suffisante. Elle pourrait également préciser que le choix du cessionnaire serait réalisé après mise en concurrence, sur la base d'un cahier des charges établi par l'État en concertation avec la collectivité locale où est situé le bien et avec l'assistance de l'établissement public concerné.
- En revanche la deuxième voie demande une modification du Code des Domaines, puisqu'elle consiste à étendre au Ministère de l'équipement (et le cas échéant à d'autres ministères) les dispositions du décret du 19 mai 1987, article premier, qui constitue l'article R-148-3 du Code des Domaines :  
*« L'aliénation des immeubles domaniaux reconnus inutiles par le Ministre de la défense a lieu par voie d'adjudication publique. Toutefois la cession peut être consentie à l'amiable dans les cas suivants :*  
*1- Lorsque la valeur vénale de l'immeuble n'excède pas un million de francs.*  
*2- Lorsqu'une précédente adjudication a été infructueuse.*  
*3- Lorsque la commune sur le territoire de laquelle est situé l'immeuble, le département de la situation du bien ou un établissement public de coopération intercommunale agissant dans l'exercice de ses compétences, s'engage à acquérir l'immeuble et à en payer le prix dans un délai fixé en accord avec le Ministre de la défense. »*

Il convient de noter l'importance de ces dispositions qui sont absolument nécessaires à une action dynamique de mise sur le marché des terrains publics.

En ce qui concerne RFF et la SNCF, le problème est différent et provient de la difficulté, compte tenu de leur plan de charge, des services fiscaux départementaux à établir les estimations du prix des terrains, surtout en cas d'aménagement mis au point avec les maires.

La seule solution pour une dévolution rapide est d'impliquer, comme à la MRAI, la Brigade Nationale de Documentation et d'Évaluation domaniale (BNED) dépendant elle-même de la Direction Nationale des Interventions Domaniales (DNIO).

Un accord sur cette intervention est à rechercher entre le Ministère de l'Équipement et le Ministère des Finances.

### **Proposition A-6**

#### **Augmenter le potentiel d'étude et de maîtrise d'œuvre de Réseau Ferré de France.**

La création de RFF, intervenue en 1997, présente de réels avantages. Il est cependant urgent de définir avec précision la répartition des actifs fonciers entre l'établissement public et la société nationale. C'est la finalité de la mission en cours de Monsieur Vigouroux. Il est également nécessaire de renforcer la capacité de RFF à mobiliser rapidement les nombreuses emprises susceptibles de mutation.

Il s'agit d'un véritable changement de dimension, puisque le chef du service immobilier de RFF ne dispose que de quatre chargés d'études sur tout le territoire national, alors que les opérations d'aménagement sont, surtout en Île-de-France, particulièrement complexes à mener. L'équipe de RFF devra donc être renforcée. Elle devra également pouvoir s'appuyer sur les filiales spécialisées de la SNCF en entrant dans leur conseil d'administration. Il s'agit de l'AREP, bureau d'étude pluridisciplinaire de 220 personnes : ingénieurs, économistes, urbanistes, architectes et de « Espaces ferroviaires aménagements ». Elle pourrait également nouer des coopérations avec les services immobiliers de la SNCF qui auront récemment vu leur organisation clarifiée dans le cadre d'une direction immobilière de la SNCF.

Réseau Ferré de France devra pouvoir également s'appuyer sur la commande directe d'études d'aménagement ou sur des missions

d'assistance à maîtrise d'ouvrage de bureaux d'études publics et privés ou de sociétés d'économie mixte. RFF pourrait également monter des opérations en partenariat avec des acteurs immobiliers publics ou privés.

### **Proposition A-7**

**Veiller, dans le cadre de la loi organique 2001-692 du 01/08/2001 relative aux lois de finances portant réforme de l'ordonnance de 1959, à ce que la récupération des produits de cession continue à bénéficier, dans le cadre d'une loi de finance, au rattachement au profit du budget concerné, conformément à la circulaire du Premier ministre du 21 février 1992.**

D'ores et déjà, le faible montant des cessions réalisées d'emprises dépendant du ministère de l'Équipement (1,2 million d'Euro en 2002 pour la direction des routes en Île-de-France) résulte en partie de l'absence de circuits financiers courts entre le bureau foncier de la Direction départementale de l'équipement et le produit de la vente.

En application de la circulaire du 21 février 1992, 90 % de celle-ci revient au ministère, sauf pour les terrains FNAFU. Cela permet, pour la direction des routes, de procéder aux acquisitions foncières anticipées de terrains réservés aux projets futurs du schéma directeur d'aménagement et d'urbanisme d'Ile-de-France et d'abonder les maigres crédits de gestion des propriétés de l'État au titre de l'investissement routier. Il faut constater déjà que les bureaux fonciers des Directions départementales de l'équipement ne perçoivent pas suffisamment le lien entre la vente de parcelles et les crédits qui leur sont alloués ; c'est pourtant l'une des raisons du succès de la MRAI dont les crédits d'études sont directement liés à son activité de cession immobilière.

La mission régionale envisagée dans la proposition A-1 devra donc se pencher sur ce problème, mais si, au nom de l'unité budgétaire, les dispositions de la circulaire du 21 février 1992 devaient être supprimées, il est clair que la motivation des gestionnaires publics s'en trouverait durablement affectée.

### **Groupe de propositions B :**

#### **Il s'agit de contracter avec les collectivités qui décideront d'une politique active de l'habitat sur les sites concernés.**

Les maires constructeurs ont, en effet, à affronter des difficultés de trois ordres :

- Politique, car la construction de nouveaux logements, même en cas de décroissance démographique de la commune, est souvent mal acceptée par les habitants ;
- Technique, car les procédures d'urbanisme opérationnel sont souvent complexes et demandent un grand professionnalisme si l'on veut éviter l'annulation de différents actes par les tribunaux administratifs ;

et surtout

- financière.

En effet, la construction de bureaux rapporte tout de suite une taxe professionnelle ; elle est certes moins intéressante pour les nouvelles activités tertiaires, compte-tenu de la réforme de la taxe professionnelle, mais n'engendre pas de besoins d'équipement public. En revanche, la construction de logements induit automatiquement la réalisation conjointe de crèches, d'écoles primaires, d'équipements sportifs, etc. que la taxe d'habitation ne suffit pas à financer.

L'État, associé à la région d'Ile-de-France, doit être en mesure d'aider les maires construisant des logements, oeuvrant ainsi pour les nouvelles générations qui sont celles qui ont le plus de mal à se loger.

### **Proposition B-1**

#### **Actualiser la convention entre l'État et la région portant coordination et mise en œuvre des politiques foncières en Île-de-France.**

En application de l'article 20 du contrat de plan, cette convention prévoit que l'État apportera 705 millions de francs, soit 107,5 millions d'Euro, dont 305 millions de francs soit 46,5 millions d'Euro inscrits au contrat de plan et 400 millions de francs soit 60 millions d'Euro de crédits additionnels dont 230 millions de francs soit 35 millions d'Euro pour les villes nouvelles.

Les crédits consacrés aux villes nouvelles de Marne la Vallée et Sénart permettent d'alléger, par différés d'amortissement, les équipements publics des collectivités qui construisent près de 9 % du total des logements franciliens. Les crédits 2003 pourraient être insuffisants pour remplir les engagements et, si cette situation se confirmait au cours de la période 2004/2006 des prochains contrats pluriannuels, elle réduirait fortement les perspectives de construction en villes nouvelles.

En revanche, les 305 millions de francs (*46,5 millions d'Euro*) inscrits au contrat de plan pour les huit autres secteurs stratégiques semblent se consommer plus lentement que prévu.

Un point financier est donc à faire fin 2003 pour décider, avec la Région, d'éventuels redéploiements en faveur de secteurs autres que les 8 secteurs stratégiques où la volonté communale de construire des logements dans des ZAC se concrétiserait.

### **Proposition B-2**

**Favoriser, dans le cadre du fonds de solidarité de la région d'Ile de France (FSRIF) et de la Dotation Globale de Fonctionnement (DGF) les communes qui conduisent une politique dynamique de l'habitat.**

Les modalités actuelles de calcul de répartition du FSRIF concernent essentiellement l'incitation à la création de logements sociaux.

Il est proposé d'y ajouter la création de logements locatifs libres et intermédiaires dans la mesure où la pénurie est générale et qu'une relance globale peut favoriser les parcours résidentiels en augmentant ainsi les flux d'entrée dans le parc social, notamment pour ceux qui en ont le plus besoin.

Par ailleurs, tout type de logement induit des dépenses nouvelles pour l'accueil de nouveaux habitants, qu'il paraît équitable de compenser.

Une réflexion est à mener avec la Direction générale des Collectivités Locales sur un mode de calcul incitatif.

Cette réflexion pourrait être étendue à la D.G.F.

### **Proposition B-3**

**Généraliser la convention d'équilibre habitat/activité aux communes Ile-de-France ayant de nombreux projets de bureaux.** Le décret du 26 avril 2000 a modifié la procédure de l'agrément particulière à l'Île-de-France, en introduisant la procédure de convention d'équilibre habitat/activité passée entre la collectivité et le Préfet de département. Ces conventions prévoient un ratio de mètres carrés de SHON logement en contrepartie de mètres carrés de bureaux

ou d'activités (3 pour 1 par exemple dans les Hauts-de-Seine, 1 pour 1 à Saint-Denis)

Utilisée au départ pour le rééquilibrage de l'activité en faveur de l'Est francilien, cette procédure pourrait devenir un outil courant de régulation dans les communes connaissant un fort développement de locaux d'activité, en agissant, bien entendu, avec mesure pour éviter de gêner la requalification de certaines friches industrielles. Ainsi -après les douze communes des Hauts-de-Seine, puis Montreuil, Saint-Ouen, Saint-Denis en Seine-Saint-Denis, Massy en Essonne - d'autres communes pourraient être conventionnées, dont Paris, afin d'utiliser la procédure d'agrément au service d'une politique de création de logements cohérente avec celle de locaux d'activité et de bureaux.

#### **Proposition B-4**

**Concrétiser dans les communes, où existent de vastes terrains publics, les engagements réciproques de l'État et des collectivités par le biais d'un protocole sur l'habitat.**

Il s'agit, dans les collectivités où la mobilisation des terrains et leur aménagement s'effectuera sur une durée de plusieurs années, d'acter les engagements réciproques des parties en déclinant ainsi au niveau local les conventions globales avec la RATP, la SNCF, de Réseau Ferré de France proposées au A-5 ci-dessus.

Ces protocoles pourraient être annexés aux PLH.

Notons que c'est un tel protocole signé le 17 mars 1994 entre le Premier Ministre et la Ville de Paris qui a permis la mobilisation de 21 hectares de terrain public dans la capitale et qui pourrait être suivi d'un nouveau protocole qui concernerait essentiellement la SNCF et RFF sur la période 2004-2010.

### **Proposition B-5**

#### **Inscrire cette relance de l'habitat dans le cadre du développement durable.**

Il ne s'agit pas de satisfaire à une mode, mais d'apporter un aspect qualitatif concret à la nécessaire relance quantitative du logement. En particulier, le problème majeur de la dépollution de certains sites SNCF devra recevoir des réponses financières adaptées par l'intervention de l'ADEME, par la relance des financements européens dans les secteurs de revitalisation industrielle ou d'opérations connexes à la politique de la ville découlant de la démolition programmée des barres et des tours.

En effet d'une part, une grande partie de l'Ile-de-France est éligible aux financements européens dans le cadre de l'objectif 2.

Le document unique de programmation pour l'Ile-de-France (DOCUP) prévoit notamment :

- Dans son axe 1 : le financement d'études d'aménagement et de promotion collective des territoires,
- Dans son axe 2 : le financement d'actions de réaménagement et de reconversion des friches et des zones industrielles et commerciales qui comprend naturellement des actions de dépollution des sols.

Par ailleurs, quatre zones d'Ile-de-France sont par ailleurs éligibles aux crédits résultant du programme d'initiative communautaire URBAN II. Il s'agit de Clichy-Montfermeil, Le Mantois, Grigny-Viry et le Val de Seine.

Ce nouvel habitat pourrait rechercher la haute qualité environnementale par l'implication de partenaires qui comme EDF-GDF sont désireux de mettre en oeuvre les technologies les plus performantes dans ce nouvel habitat.

Enfin, le PUCA pourrait lancer un concours qui permettrait de susciter, par le choix des meilleurs projets, l'émulation des acteurs publics et privés.

Une certification ISO 14-001 serait recherchée par les grands aménageurs, en particulier l'AFTRP et les villes nouvelles.

## **Groupe de propositions C :**

### **Au-delà de la mobilisation à court et moyen terme, poursuivre, sur le long terme, la politique foncière publique en Île-de-France.**

Si la construction de logement est encore dynamique dans les deux dernières villes nouvelles ainsi qu'à Saint-Quentin en Yvelines et Cergy, c'est que l'État a su, parallèlement aux schémas directeurs de 1965, 1976 et 1995, mettre en place une politique d'anticipation foncière permettant de maîtriser les terrains longtemps à l'avance.

Cette politique est certainement à poursuivre dans les territoires à enjeux de l'Île-de-France : les dix sites stratégiques ainsi que tous les secteurs où existe une pression forte à l'urbanisation, en fonction par exemple de la réalisation de nouvelles infrastructures de transport.

Elle prendrait cependant une forme différente compte tenu de la décentralisation et devrait donner à la Région des responsabilités et des moyens accrus au regard de la politique foncière, élément clé de l'aménagement du territoire régional.

#### **Proposition C-1**

### **Prolonger les ZAD (Zones d'Aménagement Différé) qui viennent à caducité en 2004 mais sur un périmètre plus ciblé.**

Ces ZAD, dont les préemptions sont exercées par l'Agence Foncière et Technique de la Région parisienne au nom de l'État, permettent pour un coût faible au regard de l'enjeu, d'éviter le mitage des espaces ouverts d'Île-de-France dont 2000 hectares sont déjà consommés chaque année d'après l'étude « Océan » de la Direction régionale de l'équipement d'Île-de-France.

## **Proposition C-2**

### **Créer un établissement public foncier à ressources propres en Ile-de-France sur la base de l'article L-321-1 et suivants du Code de l'urbanisme.**

Ces établissements publics fonciers existent déjà en Basse Seine (1968) en Métropole Lorraine (1973), dans le Nord-Pas-de-Calais (1990), en Rhône-Alpes Est. Financés par une taxe spéciale d'équipement de faible impact fiscal, ils ont fonctionné à la satisfaction générale et ont à présent des portefeuilles conséquents de terrains dont la vente, par un effet « revolving » leur permet à présent de diminuer le montant de la TSE (Taxe Spéciale d'Équipement) qui les finance.

Cet établissement public foncier, dont le Conseil d'administration serait composé exclusivement d'élus, constituerait un outil central de la politique foncière régionale.

Il ne serait pas concurrent de l'Agence Foncière et Technique de la Région parisienne qui continuerait à gérer les ZAD État et qui a su se créer une forte réputation d'aménageur public susceptible, notamment, de reprendre, comme à Evry, les sorties des villes nouvelles après leur achèvement...

Enfin, il pourrait être l'outil opérationnel de l'article 20 du contrat de plan en se substituant progressivement au mécanisme de subventionnement du déficit des ZAC dans les secteurs stratégiques.

Il nourrirait enfin les statistiques de l'Observatoire régional du foncier, notamment pour ce qui est des prix de transaction des opérations.

### **Proposition C-3**

#### **Etudier la possibilité de conjuguer la couverture de certaines grandes infrastructures en zone centrale avec la construction de logements.**

Paris et les communes limitrophes sont traversées par des infrastructures ferroviaires et routières dont l'ancienneté ne saurait faire oublier les réelles nuisances supportées par les riverains et les effets de coupure dans le tissu urbain, notamment entre Paris et sa banlieue.

Certains programmes de couverture figurent au contrat de plan mais ne permettent de régler qu'une faible partie du problème.

Il serait donc judicieux d'étudier la couverture des infrastructures en tranchées dans une optique d'utilisation de la surface ainsi récupérée pour des projets d'urbanisme comportant de l'habitat autour d'espaces plantés.

Cela pourrait concerner notamment des tranchées de largeur moyenne, comme celle de Saint Lazare pour la SNCF, de certains tronçons des RER A et B pour la RATP, du périphérique (Porte de Vincennes par exemple), de certaines autoroutes radiales.

Bien entendu, la rentabilité économique de l'opération sera le facteur déterminant de sa réalisation effective.

Cependant, la forte hausse récente de la charge foncière en zone centrale, en particulier dans Paris intra muros, d'une part, les progrès techniques dans la conception des dalles lourdes qui en diminuent le coût, d'autre part, sont désormais en mesure de faire atteindre le seuil de rentabilité à de nombreux projets.



En définitive, il apparaît que la mise en œuvre rapide des propositions énumérées ci-dessus serait de nature à accélérer fortement la vente des actifs fonciers dépendant du Ministère de l'Équipement et à contribuer de façon décisive à la relance sous toutes ses formes de l'habitat en Ile de France en conjurant ainsi le retour d'une crise du logement de grande ampleur.

## **PERSONNALITES RENCONTREES**

### Assemblée Nationale :

Gilles Carrez,  
Rapporteur Général du Budget

### Cabinet du Premier Ministre :

Olivier Coustet,  
Conseiller technique

### Cabinet du Ministre de l'Équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer

Alain Lecomte,  
Directeur adjoint du Cabinet  
Nicolas Samsoen,  
Conseiller technique  
Etienne Crépon,  
Conseiller technique

### Préfecture de la Région Ile de France :

Bertrand Landrieu, Préfet de Région

### Conseil général des Ponts et Chaussées

Claude Martinand, Vice-Président  
Raphaël Slama

### Direction générale de l'habitat, de l'urbanisme et de la construction (DGHUC)

François Delarue, Directeur général  
Luc Vasselín, Chef du bureau IUH/3

### Direction des routes (DR)

Thierry Louis, Sous-Directeur R/IR  
Jean-Paul Montay-Bugnicourt, R/IR-IDF

### Direction des affaires financières et de l'administration générale (DAFAG)

Philippe Cèbe, Directeur  
Luc Crozier, A.G./M.P.I.

Direction des Transports terrestres (DTT)

Patrice Raulin, Directeur

Thierry Carriol, Bureau T.F.2

Secrétariat général des grandes opérations d'urbanisme (SGGOU)

Hervé Dupont, Secrétaire général

Direction régionale de l'Équipement

Bertrand Méary,

Préfet, Directeur régional

Jean-Jacques Chevalier,

Directeur de Cabinet

François Noisette,

Directeur de la division de  
l'urbanisme

Josette Delpiano, Directrice de la  
division de l'habitat

Yves Geffrin,

Directeur de la division des  
infrastructures

Conseil économique et social Régional d'Ile-de-France

Jean-Claude Boucherat,

Président

Réseau Ferré de France (RFF)

Jean-Pierre Duport,

Président, Directeur général

Anne Florette, Chef du service du  
patrimoine, de l'aménagement et  
des transports

Claude Brun, Chef de la mission  
activités-agréments

Marie-Antoinette Basciani-Funestre,  
Observatoire du Foncier

Guy Planes, chargé de mission  
auprès du directeur de la division  
de l'urbanisme

Société Nationale des Chemins de Fer Français (SNCF)

Paul Mingasson,  
Secrétaire général  
Jean-Marie Duthilleul,  
Directeur délégué à l'aménagement  
et au patrimoine  
Philippe Benech,  
Responsable de la valorisation du  
patrimoine

Régie autonome des Transports Parisiens (RATP)

Anne-Marie Idrac,  
Présidente-Directrice générale  
Jean-Marie Lienart,  
Directeur du département du  
patrimoine

Préfecture de Paris

Olivier Filliette, Sous-Directeur de  
l'habitat et du logement  
Pascale Rieu, Chef du bureau  
logement  
Philippe Chantre, adjoint au Chef du  
bureau logement

DDE des Hauts-de-Seine

Lucien Bollotte, Directeur  
François Renvoisé, Directeur-adjoint  
Yannick Tondut, Directeur adjoint

DDE de Seine-Saint-Denis

Pierre Verdeaux, Directeur  
Marie-France Boulay, Directrice  
adjointe  
Nicolas Recotillon, Chef du service  
grands travaux

DDE du Val de Marne

Louis Ruelle, Directeur  
Patrice Moriceau, Chef du service  
programmation et finances  
Michel Sitruk, Directeur-adjoint  
Smaïn Aouadj, chargé de mission  
Yves Cauvin, subdivisionnaire

DDE des Yvelines

Jacques Frémiot, Directeur  
Michel Labrousse, Directeur-adjoint  
Véronique Demoulin, Moyens  
généraux  
Catherine Tartar, Secrétaire générale  
adjointe

DDE de l'Essonne

Jean Panhaleux, Directeur

DDE de Seine-et Marne

Elisabeth Dupont-Kerlan, Directrice

Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP)

Bruno Verdon, Président, Directeur  
général  
Anne Bain, Directrice de l'ingénierie

Observatoire Régional du Foncier (ORF)

Georges Cavalier, Président

Institut d'aménagement et d'urbanisme de la région d'Ile-de-France  
(IAURIF)

Hervé Gay, Directeur Général  
Gérard Lacoste, Directeur-adjoint

Établissement public Le Mantois

Franck Borotra, Président

Établissement public d'aménagement de La Défense (EPAD)

Christian Bouvier, Directeur Général

Établissement public Seine-Arche

Michel Calen, Directeur Général

Établissement public Plaine de France

Alain Rouillard, Directeur général

Liliane Sardais, Directrice générale-adjointe

SEM Plaine Commune

Jean-Claude Bordigoni, Directeur général

Mission pour la réalisation des actifs Immobiliers (MRAI)

Jacques Brucher, Chef de la Mission

Espaces Ferroviaires

Jean-Michel Dupeyrat, Directeur général

Etudes foncières A.D.E.F.

Marc Kaszynski

Bertrand Avril

Cellule économique d'Ile-de-France

Jean-François Roubaud, Président

## **Remerciements**

L'auteur remercie la Direction régionale de l'Équipement pour l'aide apportée à la confection du rapport et des annexes, et en particulier le Préfet Bertrand Méary, Jean-Yves Chatalic, Hervé Vibert, Youssouf Konaté et Dominique Gadret-Le Gouguec.

Il remercie également Christine Gauthier – Terres Neuves – pour la contribution à la production du rapport.