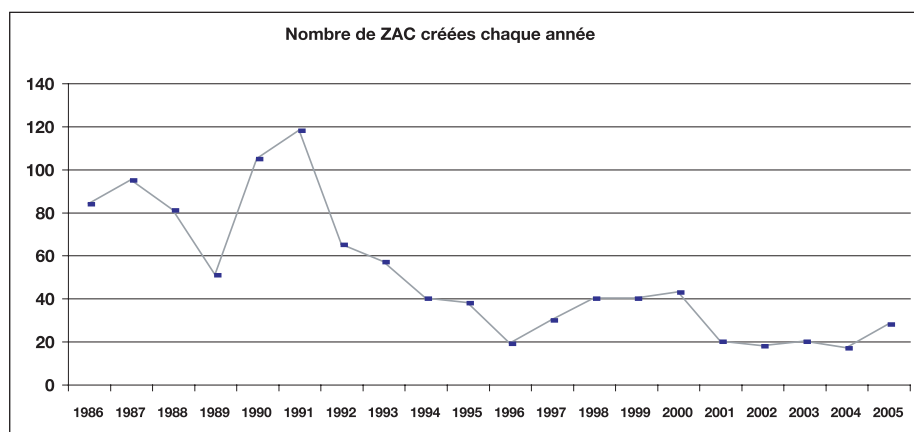


36 000 logements autorisés par an dans la période 1999-2003, induisant une diminution du mouvement d'urbanisation des espaces naturels et agricoles, dont la consommation a pu être estimée à 1 761 hectares par an entre 1994 et 1999, puis à 1166 hectares par an entre 1999 et 2003, bien inférieure au seuil de 1 750 ha fixé par le SDRIF de 1994 pour le développement des nouvelles extensions urbaines.

Ce double constat montre que ces décelérations ne résultent pas d'un manque de disponibilités foncières. Elles résultent essentiellement d'un déficit de projets opérationnels permettant la mise sur le marché de ces disponibilités foncières, comme le montre la diminution spectaculaire du nombre de créations de zones d'aménagement concertées depuis le début des années 1990, illustrant la désaffection de nombre de collectivités locales pour les initiatives d'urbanisme opérationnel. Le nombre de créations annuelles n'a pas dépassé 20 ZAC depuis 2000. Au 1^{er} janvier 2005, il restait 88 000 logements à commencer pour 73 000 restant à autoriser, ce qui représente environ 2 ans de stock pour une production annuelle de 32 000 logements et 1 an et demi de stocks pour une production annuelle de 60 000 logements. Par ailleurs en 2004, sur les 525 ZAC actives réparties sur 307 communes, des droits à construire ont été réalisés dans seulement 171 ZAC et 120 communes.

Même si l'objectif d'organisation polycentrique du territoire francilien n'a pas été remis en cause depuis 1994, les forts déséquilibres internes que connaît la région demeurent. On constate non seulement que la construction de logements, et notamment de logements sociaux, est restée nettement inférieure aux besoins, mais aussi que l'offre dans le parc social a tendance à se concentrer géographiquement. En 2005, une bonne moitié du parc social se trouve



Source : enquêtes sur les ZAC de 1986 à 2005 (NB pour 2005 20 ZAC et 7 en concertation)

concentrée dans 8,5% des communes franciliennes. On doit noter, dans le même sens, que, même plus faible que prévu, l'urbanisation nouvelle a moins utilisé les zones urbanisables inscrites au SDRIF et a eu tendance à s'implanter, soit dans les enclaves non bâties, au détriment de certains espaces constitutifs de la ceinture verte, soit aux franges déjà urbanisées, soit encore, à un rythme bien supérieur aux prévisions, dans les "bourgs et villages", en contradiction avec le principe de développement modéré qu'avait fixé le SDRIF de 1994 à leur endroit.

Enfin, les prix des terrains constructibles ont connu des augmentations sensibles. C'est ainsi, par exemple, que les prix des terrains à bâtir vendus entre 1996 et 2004 ont augmenté d'environ 20% dans la petite couronne (de 400 €/m² à plus de 500 €/m²) et d'environ 33%, au-delà, dans les pôles urbains de la région (de 120 €/m² à plus de 160 €/m²).

LES PROPOSITIONS DE L'ORF

La possibilité de maîtriser le foncier conditionne toute stratégie d'aménagement territorial, qu'il s'agisse de protéger les espaces sensibles, d'assurer la disponibilité des terrains nécessaires à la mise en oeuvre des projets de développement, d'organi-

ser et d'orienter les extensions urbaines (qui ne doivent pas être synonymes d'étalement anarchique), en assurant une meilleure adéquation de l'offre à la demande, en optimisant l'utilisation de l'espace et en prévenant le dérapage des coûts dû aux anticipations à la hausse.

Dans un contexte francilien marqué durablement par un décalage critique, tout à la fois quantitatif, qualitatif et spatial, entre l'offre et la demande de logements abordables, par la raréfaction de l'offre foncière mobilisable et par l'envolée du prix des terrains, dont le poids relatif dans le coût des immeubles construits ne cesse de s'élever, les enjeux fonciers présentent une ampleur et une acuité exceptionnelles. Le nouveau SDRIF et le futur CPER doivent donc porter une attention particulière à la question foncière.

Pour nourrir la stratégie qu'ils doivent développer en la matière, les travaux réalisés ces dernières années par l'ORF peuvent et doivent être utilement mis à profit. La présente note a pour objet d'en extraire, en première analyse, les principales lignes d'action. Elle pourra être évidemment développée ou complétée à la demande et en tant que de besoin.

1. Mieux connaître pour mieux agir : améliorer la transparence des marchés fonciers et le repérage des opportunités foncières

Il reste, à l'évidence, beaucoup à faire pour améliorer la connaissance des marchés fonciers dans la région. Il ne s'agit pas seulement de mettre les responsables, à tous les niveaux, en mesure de décider mieux et plus vite, mais aussi de réduire l'opacité des marchés, dès lors que cette opacité joue un rôle non négligeable dans le comportement attentiste des détenteurs de terrains et dans la forte inertie du processus de retour à l'équilibre des prix. Car si l'effet multiplicateur des prix du foncier dans une conjoncture orientée à la hausse est de nature purement économique, l'effet de cliquet qui retarde leur reflux dans une conjoncture orientée à la baisse n'est qu'un mécanisme de psychologie collective. L'amélioration de la connaissance des marchés fonciers devrait donc être une priorité régionale forte, afin de faciliter la mise en œuvre des projets, leur évaluation et leur suivi.

L'observation attentive des marchés fonciers doit s'effectuer simultanément à une double échelle territoriale : la plus large, débordant même, sur les franges de l'Ile-de-France, les frontières administratives régionales, pour apprécier les grandes tendances et les faire connaître aux différents acteurs de l'aménagement, mais aussi, à l'échelon de chacun des territoires de projets ou des secteurs à enjeux, pour accéder à une connaissance fine et précise, à la parcelle, des réalités locales.

Il faut bien entendu s'intéresser en l'espèce au fonctionnement des marchés fonciers en analysant leur articulation avec les marchés immobiliers et réunir les données permettant d'éclairer les politiques d'"offre foncière" (repérage des principales disponibilités foncières et des terrains mutables). Mais parce qu'il n'est plus concevable de produire des

espaces urbains sans tenir compte de l'environnement dans lequel ils s'inscrivent, ni des façons nouvelles que les citoyens ont de les utiliser, il faut aussi s'efforcer d'appréhender la typologie et la localisation de la demande.

La connaissance de l'offre devrait être facilitée par la nouvelle rédaction de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, inscrite dans le projet de loi "ENL" en cours d'examen par le Parlement : *"L'administration fiscale est tenue de transmettre gratuitement, à leur demande, aux services de l'Etat, aux collectivités locales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 321-4 et L. 321-6 du code de l'urbanisme, les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement"*.

Dans un rapport paru en 2003, sous le titre "Faisabilité d'un tableau de bord", l'ORF a défini ce que devrait être cet outil régional permanent d'aide à la décision en matière de politique foncière et de régulation des marchés, ainsi que les conditions nécessaires à sa constitution et à son exploitation. L'ORF confirme la nécessité d'aller vers la mise en place de cet outil en soulignant l'importance des enjeux économiques et sociaux qui s'attachent à sa mise en place.

2. Relancer l'urbanisme opérationnel, clef de la production de terrains utilisables

Les travaux de l'ORF ont mis en évidence le décalage persistant entre la relative abondance des terrains susceptibles d'être aménagés et construits, et la rareté et la cherté de

ceux qui sont effectivement proposés à la vente. Ils montrent que le ralentissement de la production de foncier aménagé tient moins à la pénurie physique des terrains mobilisables qu'à l'insuffisance des initiatives prises par les autorités locales pour les mobiliser, faute de volonté politique. Dans un rapport paru en 2003, sous le titre "Disponibilités et repérage des terrains mutables", l'ORF a mis l'accent sur le fait que la crise de la construction actuelle résulte plus du déficit de projets de territoires, du manque de projets urbains, que de la rareté des terrains à construire. Le rapport Pommellet a confirmé ce diagnostic en mai 2005, soulignant *"la rupture du processus de transformation de terrains potentiellement constructibles en terrains à bâtir susceptibles d'être remis sur le marché"* et concluant à la nécessité d'une relance de l'urbanisme opérationnel.

Il est indispensable de développer, partout où c'est souhaitable et possible, des projets d'aménagement structurants et moteurs. Il faut aider à cet effet les maires bâtisseurs et réconcilier les autres avec l'acte de construire. Le développement de l'intercommunalité de projet observé ces dernières années en Ile-de-France peut favoriser la mise en œuvre d'actions foncières à la bonne échelle. Mais le rythme actuel d'émergence des projets reste incompatible avec la pressante réalité des besoins.

Une relance rapide et ambitieuse des opérations d'urbanisme est d'autant plus nécessaire qu'il faut compter avec le temps long de l'aménagement. Entre le moment où l'on décide d'engager une opération et le moment où les logements réalisés sont effectivement disponibles, il peut s'écouler entre deux et cinq ans, parfois dix ans ou plus. On sous-estime souvent ces délais de réaction, pourtant lourds de conséquences. Tout retard pris dans la mise en place d'une stratégie foncière ou dans l'engagement d'un projet d'aménagement ne man-

quera pas de différer durablement la mise sur le marché de nouveaux terrains et de repousser d'autant la réalisation des programmes qu'ils ont vocation à accueillir.

L'ORF souligne l'intérêt que présentent, dans cette perspective d'une relance rapide de l'urbanisme opérationnel, la mobilisation accélérée des terrains dont disposent l'Etat et les collectivités territoriales, ainsi que la création projetée, dans des zones à forts enjeux, de périmètres d'OIN (opérations d'intérêt national).

3. Développer des stratégies foncières au service des projets d'aménagement

Dans un rapport paru en 2005, sous le titre "Action foncière des collectivités publiques", l'ORF montre que les interventions foncières publiques ne peuvent être pleinement opérationnelles que si elles procèdent d'une vision stratégique à long terme, anticipatrice et globale, du devenir des disponibilités foncières, développée par chaque collectivité territoriale, en veillant à la bonne articulation entre les visions stratégiques locales, intercommunales et régionales.

Le repérage et l'approche des gisements fonciers doivent en effet s'organiser en fonction de la nature des différents projets à mettre en œuvre. C'est notamment à l'appui de chacun des projets d'aménagement, même encore à l'état d'ébauche, que peuvent être efficacement développées des stratégies concrètes de mobilisation foncière qui associent, dès la conception du projet, les différentes parties prenantes et conjuguent les efforts des autorités publiques des différents niveaux.

Or jusqu'ici, les stratégies mises en place par les intercommunalités franciliennes ont privilégié le développement économique, et seules quelques-unes de ces intercommunalités ont défini des stratégies foncières préalables, dépassant la saisie d'opportunités. Pour diverses rai-

sons, les intercommunalités éprouvent des difficultés à conduire une réflexion globale sur leur foncier. Le défaut de savoir-faire en matière d'ingénierie foncière n'est pas la moindre de ces raisons. L'ORF insiste sur le besoin de promouvoir, à l'échelon local, une culture du foncier et de l'ingénierie foncière et d'accompagner les intercommunalités désireuses de développer des outils et des compétences en la matière, afin notamment de maîtriser l'évolution du prix des terrains sur les secteurs à enjeux.

L'ORF insiste également sur la nécessité d'intégrer la définition d'une stratégie foncière dans toute démarche de planification spatiale, ainsi que sur le besoin d'un emboîtement effectif entre les documents de planification à tous les échelons territoriaux (SDRIF, SCOT, PLU). Enfin, parce que la question de l'approvisionnement foncier est en général négligée par le PLH et que le lien entre le PLH et le PLU reste le plus souvent très lâche, notamment lorsqu'il s'agit d'un PLU mono communal, l'ORF recommande de veiller à une meilleure articulation entre ces deux documents.

4. Mieux maîtriser la consommation de l'espace périurbain

L'objectif de construire 60 000 logements par an qui doit être retenu par le nouveau SDRIF pour répondre à la crise immobilière qui continue de sévir en Ile-de-France ne manque pas de poser la question de la maîtrise de la consommation de l'espace. Construire durablement davantage de logements implique tout à la fois de mobiliser, en zone dense, des sites déjà urbanisés à recomposer (en veillant à combattre la dualisation sociale des territoires), de conforter, en zone intermédiaire les pôles à vocation structurante (villes nouvelles et autres espaces à forte potentialité) et d'accepter enfin que l'agglomération s'étende et consomme des espaces agricoles et naturels, tout en restant extrêmement

vigilant à la modération de cette extension urbaine et à la préservation de l'écosystème francilien.

Ce triple objectif invite à rechercher une densification raisonnée de l'urbanisation nouvelle. Elle doit privilégier les lieux de vie déjà porteurs des aménités et des services urbains, autour des nœuds de transports en commun existants ou à créer, mais aussi pouvoir s'insérer à une échelle plus fine dans des tissus urbains où l'offre peut répondre à la demande. Ce triple défi de devoir construire beaucoup plus, tout en prévenant l'étalement anarchique de l'agglomération en tache d'huile, s'inscrit dans une démarche de développement durable, capable de valoriser un territoire sans le dégrader ni en faire un lieu d'exclusion, et préservant des dommages et des risques auxquels un "mitage" pourrait conduire à plus ou moins long terme.

Dès lors la volonté de densifier ne doit pas seulement répondre au souci d'optimiser quantitativement l'usage du sol par une offre nouvelle de droits à construire, en développant des agrégats urbains qui échappent à la logique de la dissémination. La recherche de la densification doit s'accompagner d'une ambition forte quant à la qualité des formes architecturales à produire tant pour l'habitation que les activités et les espaces publics, ainsi que de leur qualité d'usage, en vue de recréer une unité formelle et sociale menacée.

Il convient en particulier, de promouvoir une pédagogie active autour du concept de densification, qui reste la source de bien des malentendus, en s'appuyant sur les nombreuses réalisations récentes d'habitat dense de qualité, qui donnent pleine satisfaction à ceux qui y vivent.

5. Associer des partenaires publics et privés en amont des opérations d'aménagement

En définissant leurs stratégies foncières, les autorités locales peuvent avantageusement nouer des partenariats avec des acteurs publics et privés qui ont une connaissance et des savoir-faire à apporter en matière d'ingénierie, de gestion du risque, de faisabilité économique, de montage financier et juridique. Plus les partenaires d'un projet seront associés tôt dans le cycle de l'aménagement, plus les délais de conception et de réalisation seront raccourcis et les risques, de toute nature, réduits en conséquence.

Le développement de tels partenariats de production peut s'appuyer sur les outils existants, mais il exige un travail d'animation préalable avec l'ensemble des acteurs susceptibles de s'impliquer. Il prend donc du temps et il a un coût, ce dont les élus doivent tenir compte.

5

Dans un rapport paru en octobre 2005, sous le titre "Acteurs publics et privés : les pratiques partagées", l'ORF suggère de favoriser le développement d'une culture partagée à l'échelle du territoire régional, notamment par le biais de rencontres interprofessionnelles, et de créer des lieux d'échanges et de débat entre acteurs permettant de faire évoluer les idées sur l'aménagement, de développer des approches de marchés et une culture de partenariat.

6. Favoriser les études préalables

Les études de définition d'une stratégie foncière doivent permettre d'intégrer les conditions de faisabilité et de mise en œuvre opérationnelle d'un projet d'aménagement. La connaissance des structures foncières et l'analyse des marchés fonciers à l'échelle des territoires de projet constituent donc des éléments déterminants de toute stratégie de maîtrise foncière. Dans un rapport paru

en octobre 2005, sous le titre "Extension et renouvellement urbains : les enjeux, les coûts et les outils", l'ORF insiste sur le besoin de repenser le cadre conceptuel d'élaboration des projets en développant des études de faisabilité préalables à la définition du parti d'aménagement et de son contenu programmatique. C'est aux collectivités territoriales, s'appuyant éventuellement sur des experts intervenant en assistance à maîtrise d'ouvrage, qu'il appartient de piloter ce travail d'anticipation et de veiller à ce que la passation ultérieure éventuelle, à leur initiative, de concessions d'aménagement⁽¹⁾ ne puisse conduire à déstructurer le processus de réflexion en segmentant la démarche d'études. Le recours aux marchés de définition peut faciliter ce passage du stade des études préalables à la phase opérationnelle.

L'ORF souligne, dans le même esprit, la nécessité de développer des expertises approfondies sur chacun des sites de renouvellement urbain à enjeux forts identifiés dans le SDRIF, en vue d'appréhender par avance les impacts de toute nature de ces opérations, ainsi que l'importance de la pérennité des structures d'expertise et d'ingénierie qui interviennent dans le cadre de ces projets d'envergure.

7. Mettre des outils performants au service des projets de développement

➔ 7.1. Afin d'éviter des hausses de prix consécutives à des comportements spéculatifs, il convient d'instaurer des mesures de protection et d'anticipation en accompagnement de la révision du SDRIF. Il s'agit de maîtriser les effets que pourrait avoir l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux sites dans le cadre de la révision du schéma directeur, alors même que les anciennes ZAD mises en place par l'Etat sont venues à terme. Cette anticipation passe par une réflexion sur l'affectation des sols à l'échelle des territoires de pro-

jet et la mise en œuvre d'une politique volontariste de constitution de prix de référence sur les sites à enjeux, politique qui nécessite des ressources financières suffisantes et pérennes. C'est ainsi, par exemple, que les potentiels de mutation des sites desservis par les transports en commun devraient être systématiquement étudiés, en précisant les moyens nécessaires à leur mobilisation. Dans le même esprit, l'ORF a mis l'accent, depuis plusieurs années, sur le manque d'outils suffisamment opérationnels et de ressources dédiées pour traiter les tissus urbains à recycler.

➔ 7.2. Le constat reste aujourd'hui celui de l'insuffisance des crédits dédiés, qui sont loin d'être à la hauteur des enjeux fonciers. Par ailleurs, en complément des moyens financiers déjà directement opérationnels, d'autres dotations spécifiques doivent pouvoir être mobilisées pour financer des actions foncières d'anticipation, répondant à un projet d'aménagement régional d'importance exceptionnelle, justifiant de recourir au portage foncier, malgré son coût élevé.

Dans plusieurs rapports, l'ORF a rappelé la nécessité de créer une ressource financière pérenne, destinée à soutenir la constitution de réserves foncières ou l'acquisition préalable de terrains qui présentent un caractère stratégique pour l'aménagement de certains secteurs, dans l'attente d'une définition fine du projet.

L'établissement public foncier régional et les trois établissements publics fonciers départementaux⁽²⁾ (Yvelines, Hauts-de-Seine, Val d'Oise), dont la procédure de création vient d'être simultanément engagée, devrait permettre de répondre à cette attente, leur financement devant être assuré par la taxe d'équipement spécifique aux établissements publics fonciers, l'EPF régional, devant en outre bénéficier d'une majoration de la taxe spé-

(1) Dans le cadre de la loi du 20 juillet 2005

(2) Les projets de décrets de création préparés par l'Etat ont déjà été adressés aux différents demandeurs

ciale d'équipement instituée au profit de la région Ile-de-France par la loi du 2 août 1961.

L'ORF se félicite de la constitution de ces outils dotés de toutes les compétences foncières prévues par l'art. L 321-1 du code de l'urbanisme. Il lui paraît souhaitable que le futur EPF régional affiche clairement, le moment venu, les démarches qu'il veut promouvoir, au service des politiques foncières des collectivités territoriales, dans le cadre d'un programme d'actions pluriannuel permettant de favoriser la régulation et la modération des prix des terrains et de mettre en cohérence la stratégie foncière conduite au niveau régional avec les interventions foncières publiques, notamment celles des départements et des communes ou de leurs groupements. Des accords contractuels et des conventions de mandat devraient constituer les instruments privilégiés de la mise en œuvre de la stratégie foncière régionale à l'échelle locale.

d'aménagement, cofinancées par l'Etat et la Région, d'autre part. Cette convention vient à échéance, comme le CPER, à fin 2006. L'ORF suggère que soit maintenu, en articulation avec l'intervention éventuelle des Etablissements publics fonciers, un dispositif de subvention globale aux opérations d'aménagement structurantes, dont l'équilibre économique est souvent difficile à assurer, notamment dans les territoires où une requalification urbaine est nécessaire.

➔ 7.4. Dans un rapport paru en octobre 2005, l'ORF s'est efforcé d'identifier les "obstacles fiscaux et financiers à la mobilisation du foncier" et a proposé d'aménager les outils fiscaux, notamment en prenant mieux en compte l'accroissement de la population dans le calcul de la DGF, ou encore en intégrant dans le calcul de la cotisation au fonds de solidarité de la région Ile-de-France un indice basé pénalisant les collectivités qui n'accueillent pas de logements alors qu'elles en auraient les capacités.

L'ORF recommande d'encourager les maires à construire, non seulement en révisant toutes les dispositions qui pénalisent les maires constructeurs mais aussi en favorisant les maires qui construisent, lesquels doivent disposer des moyens de faire face aux charges que représente l'accueil de nouveaux habitants. Plus généralement encore, l'ORF considère que la prise en compte des objectifs d'aménagement dans la fiscalité locale, foncière et immobilière, aujourd'hui quasi totalement déconnectés, contribuerait à fluidifier le marché des terrains constructibles.

Pour sa part, l'ORF reste déterminé à prolonger et à approfondir les réflexions qu'il a engagées et à apporter à la préparation de la révision du SDRIF et à l'élaboration du prochain contrat de projets Etat-Région toute contribution complémentaire que les pouvoirs publics jugeraient utile de lui demander.

L'ORF considère que les établissements publics fonciers ont également un rôle à jouer dans l'amélioration de la connaissance des marchés fonciers, dans le développement d'actions pédagogiques auprès des élus, dans l'aide à la définition de stratégies foncières locales, voire dans le cofinancement d'études de faisabilité.

➔ 7.3. La convention passée entre l'Etat et la Région en juin 2001 "portant coordination et mise en œuvre des politiques foncières en Ile-de-France" prévoit notamment de faire bénéficier les opérations d'aménagement et de renouvellement urbains structurantes, dans les dix territoires prioritaires définis par le Contrat de plan Etat-Région 2000-2006, d'aides au portage foncier amont, d'une part, et de subventions d'équilibre aux opérations

LISTE DES RAPPORTS PRODUITS PAR L'ORF DEPUIS 1999

1999	- Ingénierie foncière : sécurisation et montage financier des opérations d'aménagement - Echelle régionale/locale : quels outils de coordination pour mettre en œuvre un aménagement cohérent ?
2000	- L'intervention foncière en zone centrale : le DPU - Concertation et contentieux de l'urbanisme
2001	- Pollution des sols et recyclage urbain
2003	- Actualisation du répertoire des ZAC - Les obstacles à la mobilisation du foncier - Disponibilités foncières et repérage des terrains mutables - Les nouvelles pratiques de l'aménagement en Ile-de-France - Faisabilité d'une observation foncière
2004	- Comment mobiliser le foncier en Ile-de-France ? (actes du colloque du 13/11/03)
2005	- Action foncière des collectivités publiques - Obstacles fiscaux et financiers à la mobilisation du foncier - Acteurs publics et privés : les pratiques partagées - Extension et renouvellement urbains : les enjeux, les coûts et les outils - Note de l'ORF n° 1 - Bilan de la 13 ^e enquête ZAC au 1 ^{er} janvier 2003 - Note de l'ORF n° 2 - Bilan de la 14 ^e enquête ZAC au 1 ^{er} janvier 2004
2006	- Actes du colloque du 13 octobre 2005 - Note de l'ORF n° 3 - Bilan de la 15 ^e enquête ZAC au 1 ^{er} janvier 2005



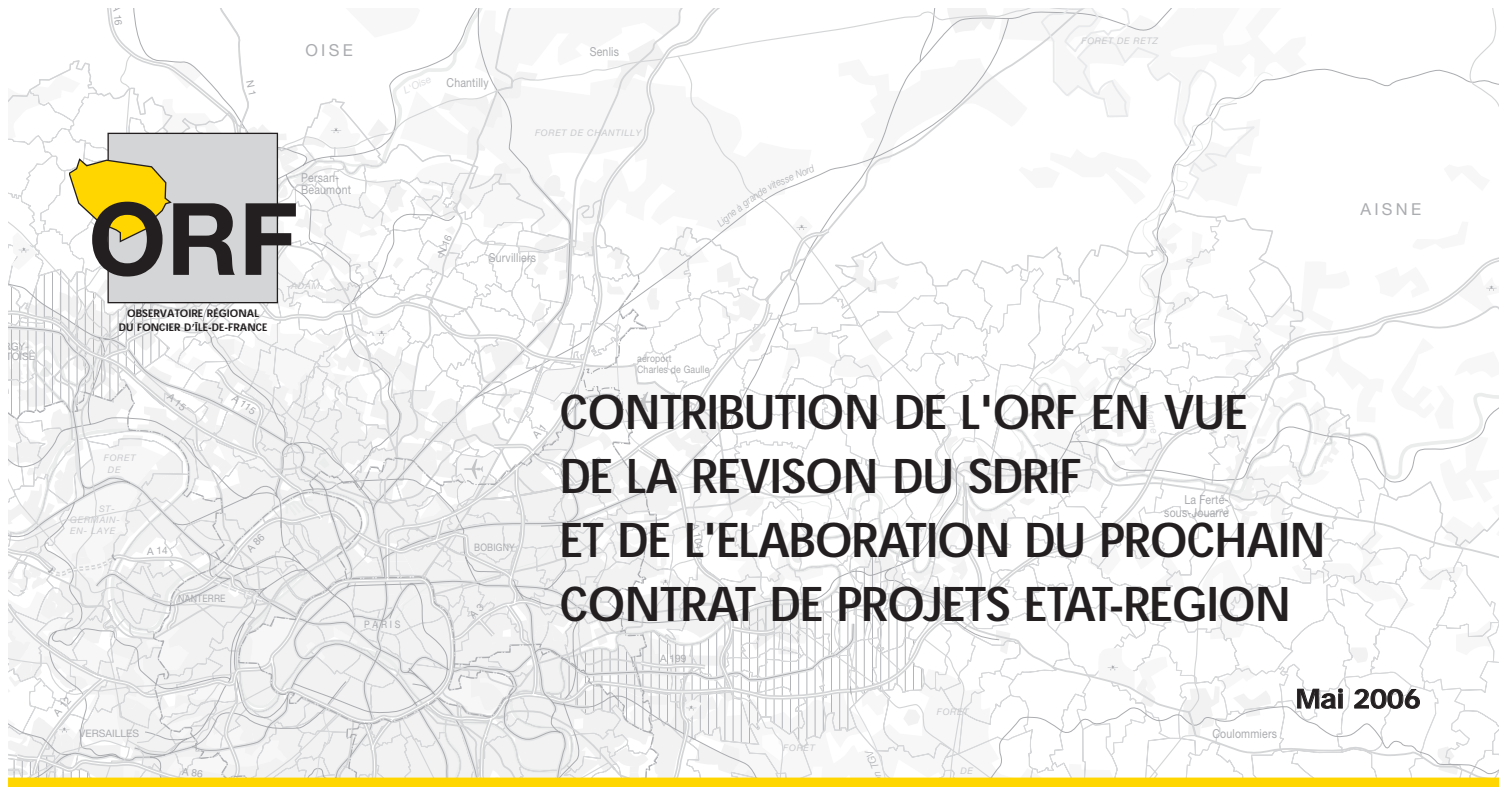
Association Loi 1901 - regroupant Élus, Professionnels et Administrations

Siège social : 33 rue Barbet de Jouy - 75007 Paris

Secrétariat général permanent :

IAURIF - 15 rue Falguière - 75740 Paris cedex 15 - Tél : 01.53.85.76.81 - Fax : 01.53.85.76.83 - E.mail : amelie.fillastre@iaurif.org

DREIF - 21-23 rue Miollis - 75732 Paris cedex 15 - Tél : 01.40.61.86.07 - Fax : 01.40.61.85.85 - E.mail : marie-antoINETTE.basciani-funestre@equipement.gouv.fr



CONTRIBUTION DE L'ORF EN VUE DE LA REVISION DU SDRIF ET DE L'ELABORATION DU PROCHAIN CONTRAT DE PROJETS ETAT-REGION

Mai 2006

LES ENJEUX FONCIERS DU DEVELOPPEMENT DE L'ILE-DE-FRANCE

UN CONSTAT SUCCINCT DE LA SITUATION FONCIERE EN ILE-DE-FRANCE

1

L'Observatoire régional du foncier d'Ile-de-France (ORF), créé en 1987 et restructuré en 2001, rassemble, sous la forme d'une association loi de 1901, tous les acteurs de la politique foncière dans la région : administrations de l'Etat, Région, départements, communes, professionnels de l'aménagement et de l'immobilier (promoteurs constructeurs, lotisseurs, AFTRP, notaires, organismes HLM, EPA,...), grands propriétaires fonciers, personnes qualifiées.

L'objet de l'association est double : d'une part, collecter et diffuser les informations relatives à l'évolution des marchés fonciers franciliens, d'autre part engager des débats permettant d'approfondir collectivement les problèmes qui se posent autour de la question foncière.

Lieu d'échanges et de propositions, l'ORF constitue et anime des groupes de travail inter partenaires sur des thèmes de fond et publie les fruits de leurs réflexions. Depuis 1999, une vingtaine de rapports (Cf. liste en annexe) ont été produits, comportant de nombreuses propositions relatives aux modalités de l'observation foncière, aux outils de l'action foncière, au montage des opérations d'aménagement, à la promotion des savoir-faire des acteurs publics et privés ainsi qu'à la diffusion des bonnes pratiques.

Le présent document, établi à l'issue de l'assemblée générale du 3 mai 2006, s'efforce de tirer la quintessence de ces différents travaux et de caractériser les enjeux fonciers du développement régional, dans la perspective de la révision du SDRIF et de l'élaboration du futur contrat de projets Etat-Région, auxquels les membres de l'ORF, dans leur diversité, croient utile d'apporter leur contribution.

La consommation des espaces urbanisables a été globalement moindre que ce que prévoyait le SDRIF de 1994. Ce schéma directeur prévoyait la création de 17 901 hectares de terrains urbanisables et 33 785 hectares de terrains partiellement urbanisables pour accueillir l'extension urbaine. Le bilan de la consommation effective de ces espaces, établi à partir du mode d'occupation du sol de 2003, montre que 11 982 hectares de terrains urbanisables et 26 790 hectares de terrains partiellement urbanisables n'étaient pas encore consommés en 2003, la majeure partie de ces espaces se situant en grande couronne.

Le fort ralentissement de la construction de logements a provoqué une baisse sensible de la consommation des espaces naturels et agricoles. Le rythme de construction de logements est passé de 48 000 logements autorisés par an dans la période 1990-1994 à