

Ecofrictions

La chasse aux terrains à bâtir en Ile-de-France



L'Ile-de-France est la région de France où l'on construit le moins, avec 3,5 logements neufs par an pour 1 000 habitants. Les schémas directeurs ont beau fixer des objectifs ambitieux - par exemple d'édifier 60 000 logements par an, voire 70 000, selon la volonté affichée par le président de la République, Nicolas Sarkozy, rien n'y fait. Depuis 1994, la production dépasse rarement 35 000 unités par an, 38 000 la meilleure année (2009), alors qu'elle atteignait 71 000 logements dans les années 1970. Selon les collectivités locales, ce sont les terrains à bâtir qui manquent.

" C'est archifaux ! Il n'y a pas toujours des terrains vierges, mais on trouve beaucoup de terrains industriels à reconvertir pour refaire la ville sur la ville, s'insurge Jean-Luc Laurent, le président de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (Epfidf), maire (PS) du Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne) et chargé de l'action foncière à la Région. Il faut simplement de la volonté politique et des financements, et notre établissement public est un outil efficace. "

L'Epfidf, créé par l'Etat en septembre 2006, rachète des terrains dans des secteurs stratégiques pour les revendre à prix coûtants aux collectivités afin qu'elles y édifient des logements, dont 30 % dans l'habitat social. Il dépense pour cela 200 millions d'euros par an et anticipe, d'ici à 2013, d'engager 1,6 milliard d'euros, ce qui permettrait d'acheter 400 à 500 hectares pour construire 30 000 logements en sept ans.

" En 2008, nous avons combattu la crise en rachetant 15 % à 30 % moins cher des terrains aux promoteurs qui abandonnaient leurs programmes les uns après les autres et nous avons relancé des opérations comme à Chelles, à Aulnay, à Bagnolet ", raconte Gilles Bouvelot, directeur général de l'Epfidf.

Cette action n'est pas négligeable, mais elle ne s'exerce pas dans trois départements de la région parisienne sur huit - les Hauts-de-Seine, les Yvelines et le Val-d'Oise - qui n'ont pas voulu s'associer à l'Epfidf et ont créé leur propre outil. Cette situation illustre la difficile coopération régionale sur ce thème sensible.

Une autre idée, ancienne, pour mobiliser du foncier est de valoriser les 4 000 hectares de friches ferroviaires que Réseau ferré de France (RFF) n'utilise plus. Le produit de la vente de ces terrains, qui a représenté 120 millions d'euros en 2009, est en outre affecté à l'entretien des voies qui en ont bien besoin. Ces terrains sont intéressants car souvent bien situés, centraux et près des gares. A Paris, ils ont accueilli la plupart des grandes opérations d'aménagement de ces dernières années, quitte à construire par-dessus les voies, comme c'est le cas à Paris-Rive gauche, Bercy, aux Batignolles ou, au nord, dans la ZAC Claude-Bernard.

Pour la période 2008-2012, la SNCF s'est engagée à céder une centaine de sites aux collectivités locales pour y créer entre 5 000 et 6 000 logements ; RFF est disposé à libérer 250 sites pour 15 000 logements, dont 30 % à 40 % dans le secteur social. Ces engagements tardent cependant à se concrétiser car les collectivités locales et les opérateurs ferroviaires ont du mal à se mettre d'accord sur le coût de libération de terrains où il faut, parfois, déplacer un aiguillage, un dépôt ou un transformateur. Ils ont également du mal à s'entendre sur le programme de constructions, déterminant dans la fixation du prix de vente car plus le projet est ambitieux et plus le terrain est cher.

Pour aplanir ces difficultés, Jean-Louis Borloo, ministre de l'énergie et de l'écologie, également en charge du logement et de l'aménagement, a créé en mars 2008 le Conseil national de valorisation ferroviaire, présidé par Thérèse Cornil, directrice pendant seize ans de la Semapa Paris-Rive gauche. Sa médiation a déjà permis de débloquer une vingtaine de dossiers.

RFF avait ainsi saisi ce conseil pour un terrain situé au Raincy, une des rares communes " bourgeoises " de

Seine-Saint-Denis, déficitaire en logements sociaux (4,5 %) : " *RFF proposait 150 logements sociaux mais nous nous sommes accordés sur un projet mixte de 80 logements, dont 20 sociaux, plus une centaine de logements étudiants, comptabilisés comme sociaux* ", résume le maire (UMP) de la commune, Eric Raoult.

Isabelle Rey-Lefebvre

© Le Monde

◀ **article précédent**

Au Royaume-Uni, la lune de miel politique...

article suivant ▶

Warren Buffett vend une grande partie...