

### Troisième principe : construire et réhabiliter

La construction, aussi importante soit-elle, n'apportera jamais à elle seule une réponse aux besoins d'une population aussi nombreuse et diverse. C'est aussi à une meilleure gestion et à une amélioration du parc existant qu'il faut travailler.

Il faudra notamment tenter de répondre aux trois questions suivantes:

#### • Comment inciter les collectivités locales à favoriser la construction de logements ?

La nécessité du partenariat conduit à développer les politiques contractuelles.

En réponse aux aides au logement et à la réalisation par l'Etat et la Région de nouveaux équipements structurants (métro, RER, infrastructures routières), les communes devraient modifier leurs documents d'urbanisme et réaliser des ZAC qui développent largement la construction de logements.

Dans le cadre de ces opérations, l'équilibre entre les types de logements (social, intermédiaire et non aidé) devrait également être recherché par voie contractuelle.

Une coopération intercommunale volontaire à l'échelle d'un bassin d'habitat serait particulièrement adaptée à ce type de politique.

#### • Comment dégager des terrains pour le logement social?

Face à l'envol du prix des terrains en zone centrale, l'apport par le budget de l'Etat de subventions foncières ne peut constituer l'unique réponse. Au delà de la contribution complémentaire fournie par les collectivités locales, il existe d'autres outils : la mobilisation de terrains publics et la péréquation des charges foncières dans le cadre des procédures de ZAC.

Sur le premier point et dans le prolongement des mesures récemment décidées dans Paris, on peut s'interroger sur l'opportunité d'étendre à toute la région le principe d'une libération progressive et coordonnée de certaines emprises publiques. Ceci, bien sûr, en évitant la « mise aux enchères » des terrains concernés et en prévoyant une affectation équilibrée des sols.

Sur le second point, l'utilisation de la péréquation foncière en faveur du logement social ne devrait-elle pas être systématique dans les ZAC ?

Les experts de l'Etat posent la question de la possibilité d'étendre cette politique en dehors des ZAC. Ceux de l'IAURIF et de l'APUR rappellent l'existence de la taxe locale d'équipement et du droit de préemption urbain.

### • Comment gérer et adapter le parc existant ?

L'effort de réhabilitation des logements sociaux doit être vigoureusement poursuivi. Nombre de ces immeubles, construits à l'économie, demanderont dans les prochaines années un effort important d'entretien.

Il conviendra de veiller aux effets pervers que peuvent avoir certaines de ces opérations. Par exemple l'éviction des plus démunis dans un but de rééquilibrage social des quartiers en crise ou, à l'inverse, le départ des ménages les plus solvables à la suite d'une augmentation de loyers liés au conventionnement.

La réhabilitation du parc privé s'effectue spontanément dans les quartiers en cours de valorisation. Ailleurs, le maintien en l'état des logements construits après 1948 commence à poser problème et nécessitera la mise en oeuvre d'actions spécifiques, par exemple une éventuelle extension du champ d'intervention de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (ANAH).

Un autre problème à traiter rapidement est celui du maintien de la fonction locative sociale d'immeubles détenus par des propriétaires privés. Les opérations d'acquisition-réhabilitation permettent de répondre à un certain nombre de cas. Il semble indispensable d'amplifier l'action en faveur du maintien de la vocation sociale de ces immeubles.

La gestion du parc existant passe aussi par la recherche d'une meilleure fluidité du marché immobilier. Cela suppose par exemple de rapprocher les conditions financières et fiscales d'achat des logements neufs et anciens. L'extension à l'ancien, en faveur des jeunes ménages, du prêt conventionné pour un premier achat fournit une piste intéressante.

### Renforcer les structures d'observation de l'habitat

L'information est un facteur essentiel d'amélioration du fonctionnement d'un marché aussi complexe. Ne faudrait-il pas renforcer les structures d'observation et d'évaluation existantes (observatoires des loyers...) et mieux les coordonner pour définir une politique globale d'habitat adaptée ?

### Mobiliser les terrains nécessaires

## Engager une vraie politique foncière

La réussite du schéma directeur de 1965 a reposé, pour une bonne part, sur la mise en œuvre d'une politique foncière ambitieuse engagée très tôt, avant même la présentation officielle du schéma. C'est parce qu'il y a eu une maîtrise foncière de grande ampleur qu'ont pu être réalisées dans de bonnes conditions les villes nouvelles, les bases de loisirs et les grandes infrastructures.

Dans un contexte décentralisé, l'élaboration d'un nouveau schéma directeur rend nécessaire, davantage encore, la relance d'une politique foncière volontaire qui est en sommeil depuis près d'une décennie.

Les experts de l'Etat rappellent que les mesures décidées récemment permettent la reconstitution de réserves foncières en grande couronne, par utilisation de la procédure de zone d'aménagement différée (ZAD). Ils posent en outre la question de l'opportunité d'étendre cette procédure dans les zones urbaines ou urbanisables.

De leur côté, les experts de l'IAURIF rappellent que le Conseil régional a proposé que les ZAD ne soient créées que sur avis conforme des communes concernées.

### Agir vite, à double titre, curatif et préventif

## Renforcer le traitement des quartiers en cours de dégradation

Sans attendre les effets du nouveau projet d'aménagement sur la restructuration, le rééquilibrage et le développement économique des différents espaces, il est fondamental d'amplifier la politique de développement social et urbain, afin d'éviter l'apparition de nouvelles zones d'exclusion et de marginalisation.

Les programmes à mettre en œuvre portent sur :

- la réhabilitation de l'habitat,
- la politique d'attribution des logements,
- la formation,
- le développement d'activités économiques,
- le maintien du commerce,
- le développement de la vie sociale et culturelle.

Ces programmes appellent le soutien actif des collectivités et des associations locales. Ils doivent être renforcés par des actions qui relèvent d'une autre échelle et s'intègrent dans le projet d'aménagement régional : transports, grands équipements, opérations d'urbanisme, etc.

Il est donc absolument indispensable de lier l'élaboration du schéma directeur et la politique du développement social et urbain. Celle-ci a connu un nouvel élan avec la politique des «contrats de ville» et la signature du contrat de plan Etat-Région. Ce dernier prévoit des actions de développement social et urbain dans 47 quartiers (le précédent plan avait porté sur 28 sites seulement).

Cette politique ne devrait-elle pas être étendue à titre préventif à d'autres zones en dépression économique et sociale ?

De même, est-il possible de profiter des futurs grands pôles de développement pour diffuser leur potentiel de richesse économique, urbaine et sociale dans les zones déprimées avoisinantes ? Et comment créer ces grandes zones de solidarité ?

## Améliorer l'environnement et le cadre de vie

**Promouvoir la qualité du cadre de vie à toutes les échelles**

En s'affirmant comme une grande métropole mondiale, en se transformant et en étendant son urbanisation, l'Île-de-France ne doit perdre ni son identité ni son charme, ni devenir un territoire distendu et destructuré.

C'est pourquoi ces questions devront être traitées comme des enjeux majeurs du schéma directeur régional, sous deux aspects complémentaires : la protection et la mise en valeur, d'une part, la création de paysages urbains nouveaux de qualité, d'autre part.

Un principe directeur devra guider l'ensemble des actions : à partir de la trame foncière ordonnatrice des paysages, maintenir et mettre en valeur l'originalité et la diversité des sites urbains et ruraux. Cela suppose notamment de :

- définir un plan régional des sites et des paysages ;
- faire entrer la dimension «composition urbaine» dans les documents d'urbanisme. Ceux-ci se préoccupent surtout du zonage et des droits

des sols. Or la qualité de l'architecture courante modèlera très largement l'évolution du cadre urbain. Les constructions doivent être guidées par des règles claires d'implantation et de gabarit inscrites dans les plans d'occupation des sols ;

- concevoir les infrastructures de transport comme des éléments du paysage urbain. Il faudra tout particulièrement veiller à la qualité des nouveaux tracés des TGV et des autoroutes qui ouvrent les portes de l'Ile-de-France ;

- mettre en œuvre des plans ambitieux de composition urbaine affirmant l'identité des grands sites nouveaux d'aménagement. Après les grands chantiers architecturaux, et au même titre, il faut entreprendre des grands projets urbains et paysagés, en particulier dans les secteurs stratégiques ;

- reconquérir largement les berges et les abords des fleuves et des canaux, pour en faire, comme dans Paris intra-muros, des éléments ordonnateurs du paysage de la ville.

### **Protéger et mettre en valeur les espaces les plus sensibles**

En termes de protection des espaces, des documents d'urbanisme peuvent constituer une réponse satisfaisante s'ils sont clairs et sans ambiguïté.

Mais le futur schéma directeur doit, en plus, être l'occasion de montrer comment les aires urbaines et les espaces naturels font partie d'un même écosystème régional. Il doit désigner avec précision les espaces protégés et renforcer les prescriptions qui s'y appliqueront.

Il s'agira :

- d'inscrire le projet de ceinture verte dans le nouveau schéma directeur régional, avec indication des territoires concernés, des objectifs visés et des moyens de mise en œuvre ;

- d'élaborer des schémas directeurs locaux sur les secteurs naturels les plus menacés. Ils constitueront des chartes d'aménagement pour les collectivités locales et seront appuyés par des contrats avec l'État et la Région ;

- de poursuivre dans les départements une politique des espaces naturels sensibles. La définition des zones de préemption sera un outil de sa mise en œuvre concrète.

## Organiser l'activité agricole autour des villes

La conduite, avec la profession agricole, d'une réflexion en vue de déterminer les conditions d'exploitation des «zones naturelles intersticielles» de la ceinture verte est une démarche essentielle.

Il s'agira aussi de protéger et valoriser les grands espaces extérieurs menacés par le «mitage», et dont la vocation agricole doit être clairement affirmée.

Pour cela, il faut envisager :

- l'inscription au schéma directeur régional et aux schémas directeurs locaux d'une protection durable de certaines zones agricoles de taille et de caractéristiques suffisantes pour y maintenir une activité agricole rentable ;
- l'acquisition par les collectivités publiques de territoires agricoles fragiles en vue de leur maintien soit en espace agricole, soit en espace ouvert de détente et de loisirs ;
- l'acquisition et l'aménagement de bois et de forêts privés, ou l'accord contractuel pour leur ouverture au public ;
- la création éventuelle d'autres parcs naturels régionaux ;
- enfin, l'aménagement de l'espace naturel pour favoriser détente, loisirs, sports et tourisme, en s'appuyant sur le patrimoine existant.

## Prévenir les dangers de pollution et les risques majeurs

La maîtrise du cycle de l'eau pour satisfaire l'ensemble des usagers (alimentation et assainissement, etc.) nécessitera encore des investissements importants, compte tenu du retard accumulé. Elle devra se traduire en un schéma régional, privilégiant la gestion rationnelle des ressources et la protection de l'environnement (traitement local des eaux usées, amélioration des filières de traitement, etc.).

La lutte préventive contre la pollution atmosphérique et les nuisances phoniques devra être intégrée à la conception des infrastructures et des zones d'activités.

De même, face à l'augmentation préoccupante des déchets ménagers et industriels, une mise à jour de l'esquisse du schéma régional sera nécessaire. Elle devra privilégier les solutions réduisant la production de déchets et développant leur recyclage.

Un schéma régional d'exploitation des ressources du sous-sol est indispensable pour favoriser l'exploitation des carrières, limiter leur impact sur l'environnement et développer des réaffectations utiles à l'aménagement régional (plans d'eau, parcs urbains, etc.).

Enfin, la prévention des risques majeurs devra être prise en compte dans l'élaboration du nouveau schéma directeur. Qu'il s'agisse des zones inondables, des zones tampons protectrices autour des installations à risque, ou de la circulation et du stockage des produits dangereux, une politique spécifique est indispensable.

---

## Accueillir 100 000 étudiants supplémentaires

### Construire 7 à 10 universités

L'accueil de 100 à 150 000 étudiants supplémentaires d'ici l'an 2000 pose clairement le problème de la localisation et de la conception de 7 à 10 universités nouvelles en Ile-de-France.

Ces nouvelles universités nécessitent des équipements (transports notamment), de l'espace pour des logements (étudiants, professeurs...) et pour des laboratoires, un bon cadre de vie et, dans le domaine des sciences et des techniques, des structures d'échange avec les entreprises (technopôles, pépinières d'entreprises...). Insérées au mieux dans la ville afin de profiter des services urbains, elles lui apportent en retour dynamisme et vie.

Les universités nouvelles doivent donc être implantées dans les grands pôles de développement de la région, notamment dans les villes nouvelles, et participer ainsi à la structuration du territoire.

### Réaménager les universités existantes

A l'immense effort de création de capacités nouvelles doit encore s'ajouter l'indispensable amélioration des universités existantes, dégradées et sous-dimensionnées.

Le schéma de développement universitaire doit être conçu en étroite liaison avec le nouveau schéma directeur : il doit être un des éléments de ce dernier et y figurer explicitement.

### Dégager les financements nécessaires

La réalisation de ce programme, en dix ou quinze ans, pose un problème de recrutement du corps enseignant. Il pose aussi un problème financier (de l'ordre de 750 millions de francs par an) qui, actuellement, n'est pas résolu.

La Région et les départements sont déjà sollicités par l'Etat pour un cofinancement des programmes actuels. Le changement d'ordre de grandeur posera des problèmes.

Les experts de l'IAURIF rappellent que, dans ces conditions, la Région met en question la compétence exclusive de l'Etat en ce domaine.

**Accueillir et  
loger les personnes  
âgées**

## **Mieux répartir les équipements de santé**

L'accueil des personnes âgées dans des établissements médicalisés spécialisés, bien répartis sur le territoire régional, représente un des principaux enjeux de la politique de santé : 6.000 places supplémentaires sont d'ores et déjà nécessaires.

Mais, plus généralement, les perspectives d'une forte croissance de la population âgée et très âgée devraient conduire à prévoir une politique spécifique du logement et à développer des solidarités adaptées, avec un plan d'action particulier.

De plus, la correction des déséquilibres centre-périphérie appelle des réflexions communes des organismes responsables et une politique d'implantation et de redéploiement conçue au niveau régional.