



Créteil, le 8 avril 2015

Réf. 2015-031

Madame Sylvia PINEL
Ministre du Logement et de l'Egalité des territoires
Hôtel de Castries
72 rue de Varenne
75007 PARIS

.....
Christian FAVIER,
Sénateur,
Président du Conseil général
du Val-de-Marne
.....

Madame la Ministre,

Le 4 Septembre 2014, je vous ai accueillie à l'Hôtel du Département pour une rencontre avec les élus du Val-de-Marne dans le cadre de la préparation du Grand Paris du Logement.

//HÔTEL DU DÉPARTEMENT
21-29, av. du Général-de-Gaulle
94054 Créteil cedex
Tel : +33 1 43 99 70 01
Fax : +33 1 43 99 70 06
courriel : christian.favier@cg94.fr
site : www.cg94.fr

J'ai ensuite suivi avec intérêt la mise en place des nouveaux cadres d'intervention que le Premier Ministre a proposés lors du Comité interministériel sur le Grand Paris réuni le 13 octobre 2014, pour « répondre à la crise du logement en Ile-de-France, relancer l'activité économique et contribuer à un développement urbain innovant et durable ».

Sans attendre le terme des débats sur la réforme institutionnelle, le Gouvernement a fait le choix d'annoncer la création d'une Opération d'Intérêt National multi-sites et de procéder à une évolution des statuts de l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) en un nouvel outil d'aménagement appelé « Grand Paris Aménagement » pour coordonner et piloter celle-ci.

Dans ce cadre, vous avez confié à Thierry LAJOIE, Président Directeur Général de l'AFTRP la mission « d'éclairer le Gouvernement sur les conditions précises de réussite et de mise en œuvre de cette OIN multi-sites et d'autre part à préfigurer ce nouvel opérateur ».

Dès à présent, je tiens à vous exprimer, Madame la Ministre, mon intérêt pour une démarche visant à identifier et combattre l'ensemble des freins financiers, juridiques, fonciers et techniques qui bloquent aujourd'hui la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement portées par les collectivités territoriales et leurs aménageurs.

Relancer la construction de logements est aujourd'hui indissociable du rééquilibrage habitat-emploi Est-Ouest. Ce sont des problématiques d'autant plus urgentes que le Grand Paris des Transports s'engage de son côté dans une phase opérationnelle. Il serait impensable que les communes, l'ensemble des acteurs locaux et institutionnels ne puissent saisir l'opportunité que constitue l'arrivée de ce réseau pour réaliser des opérations d'aménagements emblématiques, mêlant mixité sociale et fonctionnelle mais aussi qualité urbaine et environnementale.

De ce point de vue, la diffusion de fiches de projet préconisant des zonages prioritaires pour des opérations d'aménagement avec des proportions de 80% de logements pour 20% d'activités et de service ne peut nous satisfaire, de même que leur localisation sur des sites dont la préservation est essentielle comme celui du Parc interdépartemental des Sports de CHOISY.

La mise en place de nouveaux outils ne sauraient non plus avoir pour conséquence de rendre minoritaire la présence des élus représentant les populations dans ces nouvelles instances ou de menacer la continuité d'opérations déjà engagées de façon dynamique à l'exemple de celles conduites par la SADEV.

Pour de la mise en œuvre du Grand Paris des Transports, je constate que les propositions que j'ai eu l'occasion de soutenir, soit une réforme de la taxe locale sur les bureaux et une mise à contribution des parkings des grandes entreprises, ont été reprises et participent de façon très conséquente à son financement.

Dans le même esprit, je formule également des propositions visant à doter le Grand Paris du Logement de l'emploi et de l'aménagement de moyens dédiés permettant de financer, sécuriser et accroître l'aide aux maires bâtisseurs, aujourd'hui très nettement insuffisante, pour soutenir le transfert du foncier public à titre gratuit ou au prix d'acquisition, pour réformer la fiscalité relative à la création de bureaux, pour maintenir en zone dense des activités productives et un tissu vivant de PME et PMI... le tout dans le cadre d'une gestion véritablement partenariale.

A ce sujet, j'ai noté avec satisfaction l'annonce de la mise en place des « Ateliers Grand Paris du Logement » et vous indique que le Département du Val-de-Marne entend participer activement aux débats pour y être force de propositions et développer celles que je viens brièvement d'exposer.

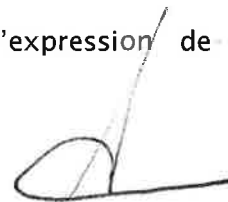
Trois principes nous guiderons :

- La priorité au rééquilibrage en faveur de l'implantation d'activités et d'emploi,
- La construction de logements sociaux abordables et de qualité en premier lieu dans les villes qui en sont insuffisamment pourvues,
- La préservation de la diversité des paysages, des sites naturels et des grands parcs indispensables à la qualité de vie des Val de Marnais

Je joins également à ce courrier une annexe destinée à expliciter ces premières propositions qui seront également communiquées à Monsieur Thierry LAJOIE. Je serai particulièrement attentif à ce que le dispositif et les scénarios qu'il doit vous remettre dans son rapport attendu pour le mois de juin, intègrent ces contributions dont certaines sont essentielles à la réussite du dispositif dans le Val-de-Marne et pour l'ensemble de la Région Ile-de-France.

C'est pourquoi, je sollicite de pouvoir m'entretenir avec vous de ces propositions pour qu'elles puissent alimenter la réflexion que vous souhaitez conduire dans les prochains mois.

Je vous prie d'agréer, Madame la Ministre, l'expression de ma haute considération.



Christian FAVIER

ANNEXE

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France a défini trois grandes priorités, soit la relance des investissements dans le réseau de transports collectifs, le rééquilibrage est-ouest habitat-emploi, et la relance de la construction de logements.

Des progrès incontestables ont été faits dans le domaine des transports collectifs, et le Conseil départemental du Val-de-Marne a été particulièrement actif dans ce domaine, en particulier avec le travail réalisé par l'association Orbival.

En revanche les deux autres thématiques que sont le rééquilibrage habitat-emploi entre l'est et l'ouest et la relance de la construction de logements, la situation évolue de façon négative.

Relancer la construction de logements et travailler au rééquilibrage habitat-emploi est-ouest sont des problématiques d'autant plus urgentes que le Grand Paris des Transports s'engage de son côté dans une phase opérationnelle. Il serait impensable que les territoires ne puissent saisir l'opportunité que constitue l'arrivée de ce réseau pour réaliser des opérations d'aménagement emblématiques, mêlant mixité sociale et fonctionnelle mais aussi qualité urbaine et environnementale.

Il est indispensable de s'atteler à identifier et combattre l'ensemble des freins financiers, juridiques, fonciers et techniques, qui bloquent aujourd'hui la mise en œuvre des grandes opérations d'aménagement portées par les collectivités territoriales et leurs aménageurs.

Il est primordial que le Gouvernement lance un tel Plan de Mobilisation en faveur du Logement, à l'instar de celui mis en place en faveur des Transports publics. Mais bien entendu, il n'y a pas de mobilisation sans moyen, et à ce jour l'essentiel, voire tout, reste à faire dans ce domaine. Le Val de Marne est particulièrement concerné : tout d'abord parce que la ZAC Campus Grand Parc (Villejuif) a été identifiée comme l'une des cinq premières opérations de l'OIN multi-sites et que d'autres secteurs val-de-marnais pourraient intégrer l'OIN multi-sites.

La lettre de mission du 23 janvier adressée au Président Directeur Général de l'AFTRP propose que deux Etablissements Publics d'Aménagement, dont l'EPA Orly-Rungis Seine-Amont, soient rapprochés au sein de Grand Paris Aménagement afin « *d'accélérer les projets d'aménagements complexes portés par ces derniers* ».

Cela n'a pas manqué de soulever de très fortes interrogations parmi les acteurs du territoire et conduit à la formulation de plusieurs conditions à intégrer dans la démarche du « Grand Paris du Logement ».

La première est que la nouvelle OIN multi-sites doit apporter une réelle plus-value sur le terrain, notamment en termes d'appui au financement des projets dont les équilibres financiers sont de plus en plus difficiles à atteindre en zone dense.

Les moyens d'action attribués à Grand Paris Aménagement pour soutenir la production de logements en Ile-de-France, ne peuvent pas se limiter à une aide aux maires bâtisseurs de l'ordre de 2000 euros par logement, selon les critères annoncés par le Premier Ministre le 4 mars dernier, à Cachan. Les baisses de dotations que subissent les collectivités sont telles qu'elles ont de plus en plus de difficultés à engager des opérations d'aménagement. En zone dense, où le coût du foncier atteint des niveaux très élevés, c'est une aide aux maires bâtisseurs de 20 000 euros par logement qui est à mon sens nécessaire pour relancer réellement la construction.

La libération et la mise à disposition du foncier public (Etat et opérateurs) gratuit ou au prix d'acquisition est également un levier à traiter en priorité.

Le Grand Paris des Transports a pu être mis en œuvre grâce à l'instauration d'une recette dédiée.

Les propositions soutenues par le Président du Conseil départemental du Val-de-Marne soit une réforme de la taxe locale sur les bureaux, et une mise à contribution des parkings des grandes entreprises ont été mises en œuvre, et participent de façon très conséquente au financement du Grand Paris des Transports.

Afin de financer le plan de mobilisation pour le logement, il est proposé que des ressources dédiées soient mises en place en taxant l'immobilier vacant, via une augmentation très conséquente de la taxe sur les logements vacants, et la création d'une taxe sur les bureaux vacants dans les zones de suroffre (Paris et les Hauts-de-Seine). Par ailleurs, les communes en déficit de logement social doivent contribuer au financement de ce plan de mobilisation pour le logement, via par exemple la mise en place d'une taxe foncière additionnelle, mesure d'autant plus juste que les propriétaires dans ces territoires aisés sont bien souvent ceux qui doivent acquitter les impôts locaux les moins élevés. D'autres acteurs, parmi lesquels la Fondation Terra Nova, ont proposé d'autres pistes de financement comme une réforme de l'impôt sur la fortune. Toutes les propositions mettant à contribution l'immobilier vacant et les territoires et les catégories les plus fortunées me semblent justes et légitimes, et peuvent constituer des capacités de financement conséquentes, susceptibles de permettre la relance de la construction de logements.

La seconde est que le futur GPA doit intervenir dans un cadre clarifié et respectueux des outils partenariaux et des opérateurs déjà à l'œuvre sur le terrain et en articulation avec les gouvernances locales fortes. Dans un territoire comme celui du Val-de-Marne, qui a à cœur de préserver une culture partenariale dans la conduite de projets (à laquelle nous devons Orbival mais également la gouvernance de l'OIN ORSA), les collectivités locales et le Département seront vigilants à ce que la création de Grand Paris Aménagement ne vienne pas troubler le pilotage des opérations d'aménagement en cours. La remise en cause de la gouvernance partenariale de l'EPAORSA et de la SADEV 94 n'est pas envisageable. Cela ne ferait que freiner les opérations d'aménagement.

La troisième condition est la mise en place d'outils fiscaux et opérationnels pour rééquilibrer enfin réellement la localisation de l'emploi et de l'habitat en Ile-de-France. Actuellement, les dynamiques en cours tendent à accroître très fortement le déséquilibre habitat-emploi, et à exclure les fonctions productives et logistiques du cœur de l'agglomération.

La DRIEA a engagé une réflexion sur une réforme de la Redevance pour Création de Bureaux. Il est indispensable qu'elle aboutisse dans les meilleurs délais, et que les taux de la RCB soient beaucoup plus différenciés entre les zones 1, 2 et 3. Par ailleurs, l'exonération en termes de démolition-reconstruction remise en place ne semble pertinente pour les départements de grande couronne et du 93 et du 94. Elle me paraît beaucoup moins adaptée dans le cas de Paris et des Hauts-de-Seine, territoire où la transformation de bureaux en logements doit être encouragée.

Par ailleurs, il est essentiel que l'EPFIF enfin unifié à l'échelle de l'Ile-de-France prenne toute sa place dans la mise en œuvre d'une politique de développement des fonctions logistiques et productives en zone dense, en portant sur le long terme du foncier dédié à ces activités.

La dernière condition relève de la nécessaire concertation du dispositif, depuis sa définition et tout au long de sa mise en œuvre, avec les acteurs locaux et les professionnels de l'aménagement.