

Rapport pour le conseil régional
MARS 2016

Présenté par
Valérie Pécresse
Présidente du conseil régional
d'Ile-de-France

ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT
MOBILISATION DU FONCIER

Sommaire

EXPOSE DES MOTIFS	4
1. Nouvelle impulsion donnée à l'action de l'établissement public foncier d'Ile-de-France	4
2. Mobilisation du patrimoine foncier bâti et non bâti de la Région en faveur du logement.	5
3. Mise en œuvre d'un partenariat avec les opérateurs de transport et leurs filiales HLM.....	6
PROJET DE DELIBERATION	7

EXPOSE DES MOTIFS

La nouvelle majorité régionale entend encourager fortement la construction de nouveaux logements en Ile-de-France. Afin d'atteindre cet objectif, j'ai tenu à présider moi-même l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) afin de veiller à la mise en œuvre de la dynamique de mobilisation foncière que l'institution régionale souhaite impulser.

La Région entend montrer l'exemple en mobilisant le foncier dont elle est propriétaire autour des lycées. Elle souhaite, par ailleurs, créer des partenariats utiles avec la SNCF et la RATP, propriétaires de nombreux terrains notamment aux abords des gares, en échange des investissements massifs qu'elle compte entreprendre dans les transports.

1. Nouvelle impulsion donnée à l'action de l'établissement public foncier d'Ile-de-France

Consciente de la nécessité d'asseoir l'intervention en faveur du logement sur une politique foncière publique d'envergure, l'institution régionale a demandé, dès 2001, la création d'un établissement public foncier (EPF) compétent sur le ressort de l'Ile-de-France. Une première étape, de 2007 à 2015, a vu la création et le déploiement de trois EPF départementaux dans les Yvelines, les Hauts-de-Seine et le Val-d'Oise et de l'établissement public d'Ile-de-France sur le reste du territoire régional.

Aujourd'hui, avec la fusion des EPF Franciliens opérationnelle depuis le 1er janvier 2016, l'Ile-de-France dispose d'un puissant outil d'intervention foncière. Le volume d'activité 2015 cumulé des quatre EPF représente 6 150 logements pour 189 M€ de cessions, et, parallèlement, un volume d'acquisitions nouvelles de 318 M€. Le potentiel de logements de ces acquisitions est de l'ordre de 10.000 logements.

Cette nouvelle dimension doit voir sa traduction dans le nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020 qui doit être débattu et adopté par le conseil d'administration dans les jours à venir.

A nouvelle dimension et nouveau PPI, nouvelle gouvernance. A la faveur du renouvellement de l'assemblée régionale et de ses représentants au conseil d'administration du « Grand EPF », il nous revient de faire connaître les orientations stratégiques régionales pour qu'elles soient prises en compte dans le futur PPI.

C'est pourquoi nous entendons porter les enjeux suivants dans le nouveau programme d'intervention de l'EPFIF :

- augmenter et accélérer le volume des acquisitions et des cessions de terrains pour développer la production de logements et d'activités reposant sur le lien et l'équilibre habitat/emploi, entre l'est et l'ouest de la région et entre le centre et la périphérie ;
- développer la production équilibrée de logements très sociaux à intermédiaires, en veillant parallèlement au respect de la loi SRU pour les communes en déficit et à une plus grande mixité sociale dans les communes fortement dotées ;
- faciliter la réalisation d'opérations d'accession à la propriété, en particulier la primo-accession dans les secteurs tendus ;
- assurer le déploiement d'une action pour rénover les centres anciens en milieu rural et dans les villes populaires ;
- promouvoir l'émergence d'une région durable, innovante, économe en énergie et en ressources naturelles à travers les qualités environnementales, architecturales et sociales des projets ;

- accompagner le développement d'activités économiques, notamment dans les secteurs à enjeux du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- développer des outils de portage foncier de long terme pour accompagner l'aménagement des territoires autour des grands projets d'infrastructures régionaux.

Nous ne souhaitons pas que l'EPFIF achète des appartements déjà construits pour les faire entrer dans le parc social mais qu'il concentre son action sur l'achat de terrains à bâtir et de logements insalubres à rénover.

Sur ces bases, il est donc proposé de me mandater pour formaliser et transmettre les orientations stratégiques régionales à l'EPFIF en vue de leur prise en compte dans le futur PPI.

2. Mobilisation du patrimoine foncier bâti et non bâti de la Région en faveur du logement.

Il est proposé de lancer un audit pour identifier, au sein du patrimoine régional, le foncier bâti et non bâti susceptible d'être cédé en vue de la construction de logements.

Cet audit, conduit avec l'appui de l'EPFIF et de l'IAU, portera notamment sur le foncier des lycées qui pourrait donner lieu à la construction de logements. La démarche complètera celles déjà engagées sur les bâtiments du siège régional d'une part, sur les organismes associés d'autre part.

Le foncier identifié comme susceptible d'être vendu et dédié à la création de logements pourra être vendu directement par la Région ou cédé à l'EPFIF qui en assurera le portage et la vente finale à des opérateurs sociaux ou privés, en concertation avec les communes d'implantation.

Le Préfet de région a approuvé cette initiative, et le directeur général de l'EPFIF en a été saisi pour sa mise en œuvre opérationnelle.

Dans ces conditions, il vous est proposé de me mandater en vue de négocier la convention cadre correspondante qui sera soumise à l'approbation de la commission permanente.

Deux opérations peuvent, d'ores et déjà, être envisagées.

La première concerne un hôtel particulier à usage de lycée situé 9, rue Fortuny, Paris 17^{ème}, dont la Région est devenue propriétaire de plein droit en 2005 dans le cadre du transfert des biens immobiliers de l'Etat conformément à l'article 199 de la loi du 13 août 2004 relative aux libertés et aux responsabilités locales.

Le bâtiment Fortuny n'étant plus apte à accueillir des élèves et sa structure ne répondant plus aux critères d'un établissement recevant du public, ce lycée a fermé ses portes au 1^{er} septembre 2010. La difficulté à le réaménager tout comme son emplacement privilégié plaident pour sa cession.

A ce titre, les services régionaux ont sollicité France Domaine qui, selon sa destination (bureaux ou logements), estime le bien entre 9,3 millions et 11,6 millions d'euros.

La deuxième opération concerne un local de 330 m² acquis en 1997 et situé 2, rue Jean Houdon à Versailles, au rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation précédemment mis à disposition de Pôle Emploi et libre d'occupation depuis 2010.

La conservation de ce bien dans le patrimoine régional n'étant pas justifiée, sa mise en vente a été décidée.

Par ailleurs, en tant que Présidente du Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF), je proposerai au Conseil d'Administration la cession de l'ancien siège du STIF situé 9-11, avenue de Villars, Paris 7^{ème}.

3. Mise en œuvre d'un partenariat avec les opérateurs de transport et leurs filiales HLM

Depuis qu'elle en assume la compétence, la Région soutient massivement le développement des transports collectifs en Ile-de-France. Elle va y consacrer plus de trois milliards d'euros dans le cadre du CPER 2015-2020 et de la mise en œuvre du Nouveau Grand Paris.

L'apport de la Région au STIF a permis à ce dernier de signer deux nouveaux contrats avec la RATP et la SNCF pour un total de vingt milliards d'euros d'investissement en vue de l'amélioration et du développement des réseaux et du matériel roulant.

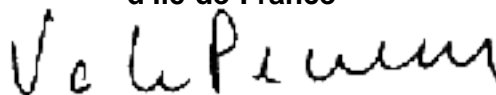
Historiquement détenteurs de foncier directement ou via leurs filiales HLM, les groupes RATP et SNCF sont des acteurs importants des politiques du logement. Ils sont impliqués dans la mise en œuvre du dispositif de mobilisation du foncier public de l'Etat et de ses établissements publics et signataires d'accords particuliers avec certaines collectivités, comme la ville de Paris.

La Région accompagne, par ailleurs, régulièrement les programmes de logements sociaux de leurs filiales HLM, ICF la Sablière et Logis Transports.

Il vous est proposé d'engager les discussions nécessaires en vue de soumettre à la commission permanente des conventions de partenariat entre la Région, la SNCF, la RATP et leurs opérateurs HLM.

Je vous prie de bien vouloir en délibérer.

**La Présidente du conseil régional
d'Ile-de-France**



VALERIE PECRESSE

PROJET DE DELIBERATION**DU****ACTION REGIONALE EN FAVEUR DU LOGEMENT
MOBILISATION DU FONCIER**

LE CONSEIL REGIONAL D'ILE-DE-FRANCE

- VU** Le code général des collectivités territoriales,
- VU** Le code de la construction et de l'habitation,
- VU** Le code de l'urbanisme,
- VU** La loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, et notamment son article 133,
- VU** La délibération n° CR 09-11 du 10 février 2011 modifiée relative à l'action régionale en faveur du logement,
- VU** La délibération n° CP 11-868 du 16 novembre 2011 modifiée relative à l'aide à la création de logement locatifs sociaux,
- VU** Le rapport CR 42-16 présenté par Madame la Présidente du conseil régional d'Ile-de-France,
- VU** L'avis de la commission du logement et de la politique de la ville,
- VU** L'avis de la commission des finances,

APRES EN AVOIR DELIBERE

Article 1 :

Mandate la Présidente du conseil régional pour transmettre à l'établissement public foncier d'Ile-de-France, en vue de l'élaboration de son nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI) 2016-2020, les orientations régionales stratégiques ci-après :

- augmenter et accélérer le volume des acquisitions et des cessions de terrains pour développer la production de logements et d'activités reposant sur le lien et l'équilibre habitat/emploi, entre l'est et l'ouest de la région et entre le centre et la périphérie ;
- développer la production équilibrée de logements très sociaux à intermédiaires, en veillant parallèlement au respect de la loi SRU pour les communes en déficit et à une plus grande mixité sociale dans les communes fortement dotées ;
- faciliter la réalisation d'opérations d'accession à la propriété, en particulier la primo-accession dans les secteurs tendus ;
- assurer le déploiement d'une action pour rénover les centres anciens en milieu rural et dans les villes populaires ;
- promouvoir l'émergence d'une région durable, innovante, économe en énergie et en ressources naturelles à travers les qualités environnementales, architecturales et sociales des projets ;
- accompagner le développement d'activités économiques, notamment dans les secteurs à enjeux du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) ;
- développer des outils de portage foncier de long terme pour accompagner l'aménagement des territoires autour des grands projets d'infrastructures régionaux.

Article 2 :

Décide d'engager un audit des propriétés foncières régionales bâties et non bâties en vue d'identifier celles susceptibles d'être cédées pour la réalisation d'opérations de logements. Cet audit portera notamment sur les bâtiments occupés par les services régionaux et sur le foncier des EPLE.

Article 3 :

Mandate la Présidente du conseil régional pour négocier avec l'établissement public foncier d'Ile-de-France une convention d'intervention foncière permettant l'achat par ce dernier de tout ou partie du foncier identifié comme cessible à l'issue de l'audit visé à l'article 2, en vue de sa revente pour la production de logements sociaux.

Délègue à la commission permanente l'approbation de la convention correspondante.

Article 4 :

Mandate la Présidente du conseil régional en vue de négocier la mise en place de partenariats avec la SNCF, la RATP et leurs filiales HLM, pour la mobilisation de foncier dédié à la production de logements.

Délègue à la commission permanente l'approbation des conventions correspondantes.

Article 5 :

Mandate la Présidente du conseil régional pour proposer la cession de l'ancien siège du STIF au conseil d'administration du syndicat.

**La Présidente du conseil régional
d'Ile-de-France**

VALERIE PECRESSE