



## Observatoire régional du foncier en Île-de-France

### 20 Propositions en faveur d'une politique foncière en Ile-de-France

A l'occasion de la révision du schéma directeur d'Ile-de-France, le conseil d'administration de l'ORF a souhaité apporter sa contribution sur les actions foncières à mettre en oeuvre pour répondre aux enjeux de l'aménagement francilien. L'ORF a fait le choix d'un document synthétique reprenant les grandes idées défendues sur les pratiques à développer et les évolutions réglementaires ou législatives à envisager. A travers ce texte, les membres de l'ORF se sont efforcés, collectivement, de formuler des pistes d'actions concrètes. Les travaux permanents de l'observatoire offrant des éléments d'analyse globale sont, par ailleurs, disponibles au public et largement diffusés.

Outre, le rappel de quelques principes fondamentaux, ce document présente, en les distinguant, les propositions ayant fait l'objet d'un consensus mais aussi celles qui font encore l'objet de débats au sein de l'ORF.

Rappel de quelques fondamentaux partagés par les membres de l'ORF :

- L'action foncière doit s'inscrire dans une démarche de projet quelle qu'en soit l'échelle (de la commune dans le PLU à la région dans le SDRIF), l'échelle à privilégier étant celle de l'intercommunalité ;
- Cette démarche de projet doit permettre le développement d'opérations d'aménagement mixant les fonctions et les populations par la production de logements et d'activités dans le respect de la maîtrise de l'étalement urbain ;
- Ces actions d'aménagement ne sauraient sacrifier la qualité à la quantité mais elles doivent permettre une réduction de la consommation de foncier par une densification de l'urbanisation notamment là où existent encore des capacités foncières (dans les pôles urbains, en villes nouvelles voire dans certains quartiers d'habitat social) ;
- Tous les acteurs de la chaîne de production de ces projets, qu'ils soient publics (élu, EPA, EPF) ou privés (promoteurs, aménageurs, lotisseurs, notaires) s'accordent pour rappeler que l'instabilité du droit et l'insécurité qu'elle génère par l'empilement de procédures, est un facteur aggravant de la pénurie de foncier constructible. Cela conduit à des recours souvent abusifs qui allongent les délais de production, et par voie de conséquence augmentent les coûts et bloquent la sortie de nombreux programmes ;
- Il est nécessaire de faire des documents de planification des outils incitatifs, en diversifiant les modes de mise en oeuvre partenariale (cf. dispositif de « chartes urbanisme-transport » autour de la réalisation des infrastructures de transports).

## **Les membres de l'ORF proposent de :**

### **1. Accélérer la mobilisation de foncier pour accroître la production de logements et limiter la consommation d'espaces**

- Pour neutraliser la rétention foncière induite par l'exonération de plus-values au-delà de 30 ans, inverser les mécanismes d'exonération des terrains constructibles.
- Aider les maires bâtisseurs par une refonte de la DGF et de la DGE.
- Pour compenser la perte de surfaces indisponibles pour causes de servitudes, créer un dispositif imposant la solidarité entre collectivités d'une même intercommunalité pour favoriser le développement dans le périmètre intercommunal d'une offre foncière.
- Moduler la réglementation en zones inondables en adaptant les règles de construction aux niveaux de risque.
- En zone agglomérée, relever le seuil imposant la réalisation d'études d'impact dans le cadre de projets urbains à plus de 10 000 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour les logements et à plus de 40 000 m<sup>2</sup> pour les activités.
- Dans les périmètres de 500 mètres autour des gares, prévoir la possibilité pour la collectivité de doubler la densité prévue dans son PLU.
- Etablir une disposition législative prévoyant que, dans les zones agglomérées, les documents d'urbanisme locaux ne peuvent limiter la constructibilité en-deçà de ce que permet le règlement national d'urbanisme.
- Pour faciliter la maîtrise du foncier en copropriétés notamment, renforcer les moyens accordés aux chambres de l'expropriation afin de réduire les délais d'obtention d'une ordonnance d'expropriation.
- Revoir les procédures d'enquêtes publiques en prévoyant notamment de mieux former les commissaires enquêteurs eu égard à la nécessité d'actualisation permanente de leurs connaissances juridiques et à la complexité croissante du code de l'urbanisme.
- Lutter contre les recours en donnant à l'institution judiciaire ou administrative les moyens humains et financiers nécessaires permettant d'accélérer le traitement des dossiers contentieux.
- Résoudre par voie législative, le problème de la prise de possession de bien exproprié soulevé par la décision n° 2012-226 du Conseil Constitutionnel applicable au 1er juillet 2013, sans imposer de délais supplémentaires aux opérateurs expropriants.
- Mobiliser les réseaux techniques de l'Etat et des collectivités locales (CETE, CERTU, agences d'urbanisme et CAUE) pour accompagner les communes dans la réalisation de leurs projets et développer des méthodes permettant d'arbitrer les choix d'ouverture à l'urbanisation.

## **2. Maîtriser les prix et capter la rente foncière**

- Etablir des mécanismes fiscaux pour récupérer les plus-values générées par les équipements et aménagements publics (tels que ceux prévus dans la loi du 16 septembre 1807 relative à l'assèchement des zones humides).
- Dans le cadre de l'urbanisme opérationnel, pour les opérations de grande taille (> 100 logts) qui valorisent la rente foncière sans mutualiser les équipements, généraliser les dispositifs partenariaux tels que le PUP.
- Hors zone dense, relancer auprès des collectivités locales, l'outil ZAD en s'appuyant sur les EPF.
- Etablir une transparence des marchés notamment en renforçant les moyens accordés à l'observation foncière et en exploitant les données disponibles mises à disposition par la direction générale des finances publiques.

## **3. Réorganiser la gouvernance**

- Achever dans les cinq ans la carte intercommunale pour privilégier le niveau intercommunal en matière d'urbanisme et de logement afin de transférer les compétences en matière de droit des sols aux EPCI et favoriser systématiquement les intercommunalités dotées de la compétence PLH et PLU.
- Prévoir que dans un délai de 10 ans, toutes les communes devront être couvertes par une intercommunalité dotée de compétences en matière d'élaboration de PLH et de PLU et permettre l'annulation partielle des PLU intercommunaux sur la seule commune où un manquement est jugé en contentieux.
- Réorganiser les liens de compatibilité entre documents de planification (SDRIF/SCOT/PLU) et documents de programmation (PLH, PDUIF, PLD) et inverser la hiérarchie des normes pour que notamment les chartes de PNR ne s'imposent plus au SDRIF.
- Renforcer le rôle du comité régional de l'habitat dans l'approbation des PLH.

## **Les membres de l'ORF mettent au débat :**

- Pour inciter à la mobilisation du foncier constructible, prévoir des dispositions contraignantes pour les collectivités n'ayant pas développé de projet d'aménagement au-delà d'un délai de 5 ans, en s'inspirant des constats de carence pour l'application de l'article 55 de la loi SRU. Le préfet pourrait, par exemple, délivrer des permis de construire dans les zones non construites alors qu'elles sont déclarées constructibles au PLU depuis plus de 5 ans.
- Créer des périmètres où la densité peut être imposée par l'Etat.
- En zone agglomérée, rendre obligatoire l'instauration de seuils de densité minimale et du versement pour sous densité associé.
- Transférer aux intercommunalités les compétences en matière de délivrance des permis de construire.
- Créer une autorité organisatrice du logement dotée de moyens en matière d'habitat et d'urbanisme, et de pouvoirs coercitifs (cf. propositions du CESER).