

Cécile Duflot présente son Grand Paris du logement et de l'aménagement

AP | 29/01/2014 | 14:28 | **Logement**

La ministre du Logement avait laissé entendre lors de la présentation de ses vœux le 21 janvier qu'elle travaillait sur un volet « aménagement et logement » du Grand Paris, après celui sur les transports (lire notre article). Cécile Duflot a présenté le résultat de ce travail mercredi 29 janvier en Conseil des ministres.

Après le volet transports en 2013 (Grand Paris Express, plan de mobilisation), **2014 sera l'année du logement pour le Grand Paris.**

Le gouvernement présentera en effet "au premier semestre" 2014 un plan en faveur de l'aménagement et de la construction de logements dans le Grand Paris, a annoncé mercredi 29 janvier Cécile Duflot, dans une communication en Conseil des ministres. "Le gouvernement entend jouer un rôle actif pour contribuer à la résolution de la crise du logement en Ile-de-France", a déclaré la ministre, selon le compte rendu du conseil des ministres.

"Ce plan vise à livrer 1,2 million de nouveaux logements d'ici à 2030", a poursuivi Mme Duflot, c'est-à-dire d'atteindre enfin l'objectif de construction de 70.000 logements par an inscrit tant dans la loi sur le Grand Paris que dans le Schéma d'aménagement de l'Ile-de-France (Sdrif, document prescriptif). Or actuellement, à peine la moitié sort de terre.

La ministre s'est fixé trois axes de travail.

Premier axe : construire plus et réduire durablement le coût du logement.

Pour cela, Cécile Duflot compte d'abord s'appuyer sur l'**encadrement des loyers** créé par la loi Alur, dont l'Île-de-France sera l'un des premiers territoires à bénéficier (à partir de l'automne 2014). En plus du **renforcement de la loi SRU** (passage de 20 à 25 % des obligations de construction de logements sociaux par commune et le quintuplement des pénalités) d'ici la fin du 1er semestre 2014, pour accélérer la production de logements, notamment sociaux, un **pacte engageant l'État et l'ensemble des professionnels** (promoteurs, bailleurs, aménageurs, etc.) sera signé à l'**image du pacte pour le logement social signé en juillet 2013 entre l'Etat et l'USH qui sera décliné, mi-février à l'échelle du Grand Paris.**

Cécile Duflot veut également développer une **offre de logements intermédiaires**, dont la construction sera favorisée par la création d'un statut spécifique (ordonnance attendue d'ici fin février) et qui bénéficie déjà, via la loi de finance 2014, d'un taux de TVA à 10 %.

Deuxième axe : agir sur le foncier.

Dans le prolongement de la mobilisation lancée en 2013, il s'agit d'**accélérer la libération d'emprises foncières** mutables (« choc foncier ») et les projets de construction. La liste des sites publics soumis à la décote prévue par la loi du 18 janvier 2013, publiée par le préfet de région fin 2013 et comprenant 72 sites, sera complétée par les terrains appartenant aux établissements publics, dont SNCF et RFF.

Cécile Duflot promet que l'État favorisera la **densification en milieu urbain et la transformation de bureaux en logements**, entrées en vigueur en 2013 par ordonnance. Par ailleurs de nouvelles opérations d'aménagement seront lancées pour densifier les territoires desservis par les transports en commun, en particulier autour des gares du Grand Paris Express.

Troisième objectif : mobiliser les collectivités locales et soutenir les maires bâtisseurs.

Le Gouvernement veut mieux **prendre en compte l'effort de construction dans la répartition des ressources** des communes et intercommunalités, afin de permettre la bonne réalisation des équipements publics rendus nécessaires par les opérations d'aménagement. Il a par ailleurs débloqué, sur le fonds d'épargne géré par la Caisse des dépôts, une enveloppe destinée à des prêts bonifiés pour financer les équipements publics des collectivités.

Les **objectifs de construction seront contractualisés** avec les collectivités, à l'image des contrats de développement territorial (CDT). En cas d'incapacité de certaines collectivités à porter des projets, **l'État pourra mettre en œuvre les moyens réglementaires dont il dispose pour construire les logements et les quartiers dont ont besoin les Franciliens.**

Pour ce faire, les opérateurs de l'État seront modernisés promet Cécile Duflot qui a annoncé :

- la fusion des quatre établissements publics fonciers d'État existants en Île-de-France avant le 31 décembre 2015 ;
- **la création d'ici mi-2014 de Grand Paris Aménagement**, un établissement public qui sera constitué à partir de l'Agence foncière et technique de la région parisienne (AFTRP) et mis à la disposition des collectivités et de l'État pour les grandes opérations d'urbanisme et d'aménagement ;

- la redéfinition des périmètres et des objectifs des opérations d'aménagement d'intérêt national (OIN) et des établissements publics d'aménagement d'État (EPA).

PARIS

Le "Grand Paris du Logement" commence à prendre forme

Par AFP, publié le 29/01/2014 à 18:26, mis à jour à 18:26

Paris - Le "Grand Paris du Logement", esquissé mercredi par Cécile Duflot et qui sera présenté d'ici à fin juin, marque le retour du "rôle actif" de l'État pour prendre à bras le corps la crise de ce secteur.

La ministre du Logement et de l'Égalité des territoires, en charge du Grand Paris, l'avait dit : après le volet transports en 2013 (Grand Paris Express et plan de mobilisation), 2014 serait l'année du logement, car il s'agit de faire avancer le territoire francilien sur ces deux pattes interdépendantes.

La communication de Mme Duflot en Conseil des ministres a exposé sa "*feuille de route*" : l'élaboration d'un "*plan en faveur de l'aménagement et de la construction de logements*" dans le semestre à venir.

La méthode sera un "*rôle actif*" du gouvernement et de ses établissements publics puisque les collectivités locales et les acteurs privés de l'immobilier n'ont pas su répondre à la pénurie dans une région de 11,8 millions d'habitants, dont 60.000 nouveaux de plus chaque année.

Tout cela pour un objectif : "*livrer 1,2 million de nouveaux logements d'ici à 2030*", c'est-à-dire atteindre les 70.000 logements construits par an (dont 30% de logements sociaux) inscrits dans la loi sur le Grand Paris et dans le Schéma d'aménagement de l'Île-de-France (Sdrif, document prescriptif). Or actuellement, à peine la moitié sort de terre.

"De nouvelles opérations d'aménagement seront lancées pour densifier les territoires desservis par les transports en commun, en particulier autour des (72 nouvelles) gares du Grand Paris Express" qui sont appelées à devenir des moteurs locaux de croissance, a précisé Mme Duflot devant le Conseil.

"Des procédures d'urbanisme spécifiques seront mises en oeuvre afin d'accélérer les projets, de lever les freins à la construction et de garantir l'exemplarité environnementale des réalisations", a-t-elle aussi affirmé.

Cela pourra se traduire par l'utilisation d'Opérations d'intérêt national (OIN) -- comme cela avait été le cas pour les "*villes nouvelles*" en Île-de-France à partir des années 60 -- ou des Programmes d'intérêt général (PIG), pour le volet rénovation.

Et quand la métropole du Grand Paris sera en place (au 1er janvier 2016), elle "aura vocation à prendre le relais de l'État pour le portage des opérations". La loi portant création des métropoles prévoit d'ailleurs des "*opérations d'intérêt métropolitain*" (OIM) dans le périmètre de cette nouvelle entité qui couvre Paris et les trois départements de la petite couronne.

Aide aux "maires bâtisseurs"

Est-ce le retour à un État planificateur ? "*Un État stratège à la mode du XXIe siècle: +booster+, +leader+, qui contractualise avec les collectivités locales*", fait-on plutôt valoir dans l'entourage de Mme Duflot.

"Il ne s'agit pas de refaire du Delouvrier (ministre de de Gaulle à l'origine des villes nouvelles, ndlr), on ne veut pas +faire à la place de+ mais +être au service de+", souligne-t-on de même source. Et surtout d'éviter les "*grandes impasses*" comme l'étalement urbain pour faire "*de la ville dense, durable*" sur des friches ou d'anciens bureaux reconvertis, en phase avec la transition énergétique vantée par les écologistes.

Et cela passe par l'utilisation des outils déjà disponibles comme la loi sur la mobilisation du foncier de janvier 2013 (une liste de 72 terrains de l'État mobilisables existe déjà), ou par la modernisation d'outils. Ainsi la vénérable Agence foncière technique de la région parisienne (AFTPR), datant de 1962, est appelée à devenir "*Grand Paris Aménagement*".

Son actuel PDG et ex-conseiller de Mme Duflot, Thierry Lajoie, entend d'ailleurs prendre sa part dans "la massification et la densification des opérations d'aménagement urbain" afin de "créer un choc de l'offre foncière bénéfique à la production de logements". Et donc à l'emploi, non délocalisable, credo du gouvernement.

Pour inciter les collectivités à construire, le gouvernement travaille sur une "*aide*" aux maires bâtisseurs pour la réalisation des équipements publics (crèches, écoles, terrains de sports, etc.) qu'induisent de nouveaux habitants. Les modalités de ce "*bonus*" devraient être inscrites dans la prochaine loi de finances.