



Mouvement  
Républicain  
et Citoyen

# Bulletin d'information du groupe MRC

CONSEIL REGIONAL ILE-DE-FRANCE

## *Un Etablissement Public Foncier Régional pour l'Ile-de-France*

Editorial par Jean-Luc Laurent,

vice-président du Conseil régional d'Ile-de-France chargé du logement et de l'action foncière  
et maire du Kremlin-Bicêtre (Val-de-Marne)

La Région Ile-de-France vit aujourd'hui une crise du logement de grande ampleur. Le nombre de logements est insuffisant, les prix sont trop élevés, et les politiques menées manquent de moyens, de coordination et de pertinence.

Le logement en Ile-de-France est rare et cher, mais le foncier disponible n'est en revanche pas rare. C'est pour mettre fin à cette situation absurde que la Région a fait le choix de se doter d'un outil performant, permettant une politique ambitieuse et volontaire au service de l'égalité sociale et territoriale.

L'idée de créer une agence foncière sous la forme d'un établissement public foncier régional (EPFR) en Ile-de-France a aujourd'hui mûri et sa mise en place est à présent votée par le Conseil régional.

Ce type d'établissement existe déjà dans d'autres régions. Il a fait la preuve de sa pertinence, tant par le modèle institutionnel choisi que par son cadre territorial : la région.

L'EPFR a été voté par le Conseil régional d'Ile-de-France en décembre 2004. Il lui a donné un budget en février dernier.

L'EPFR agira à plusieurs niveaux :

- mobiliser les terrains disponibles dans la région pour construire des logements de types divers (très social, social, intermédiaire et accession à la propriété)
- dynamiser des conventions d'objectif en matière de production de logement social et l'accompagnement des

baillleurs pour la construction de logements sociaux et intermédiaires

- favoriser le logement des jeunes et des étudiants avec un engagement de 6000 nouveaux logements étudiants en trois ans

- soutenir la réhabilitation du parc HLM et la requalification du parc privé avec un soutien accru aux co-propriétés en difficulté

L'ensemble de ces actions sera mené avec la préoccupation d'une diversité de l'offre de logements, et d'une répartition territoriale équilibrée.

Une politique volontaire en faveur du logement est aujourd'hui une condition fondamentale pour l'attractivité et le développement économique de notre région.

C'est pourquoi la majorité au Conseil régional a fait le choix politique de mener une politique ambitieuse dans un domaine où elle n'a initialement que des compétences limitées.

Les aspects techniques de la mise en œuvre de l'EPFR ne doivent pas nous faire oublier les préoccupations initiales qui ont mené à ce dispositif : l'accès au logement pour tous et le développement économique et social, qui sont des facteurs essentiels de la cohésion sociale, qui sont au cœur de l'idéal républicain.

## Le logement et le foncier en Ile-de-France : Quelques chiffres

- Le budget consacré par la Région Ile-de-France au logement est pour l'année 2005 de près de **200 millions d'€** (+47% par rapport à 2004)
- Le budget consacré par l'Etat aux aides directes à la construction en Ile-de-France est pour l'année 2005 de **88 millions d'€** (stable depuis deux ans).
- En 2002, **45,9%** des Franciliens étaient propriétaires, **49,4%** étaient locataires. Les locataires sont répartis à parts presque égales entre le secteur privé et le secteur social.
- Hausse du prix des loyers à la relocation en 2003 : **+8,9%**, tendance observée depuis plusieurs années.
- Les **loyers sociaux** sont en Ile-de-France **2,5 fois moins élevés** en moyenne que ceux du parc privé.
- Plus de **300 000 demandeurs de logements sociaux**.
- Construction de logements en baisse continue depuis 10 ans.
- Le Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF) de 1994 estimait les **besoins de construction de logements** à 53 000 par an. En moyenne, les constructions s'élèvent à **33 000 par an**.
- Le parc social est massivement situé dans l'est de l'Ile-de-France.

## Qu'est-ce que l'Agence foncière ?

- **Statut** : L'**Etablissement Public Foncier Régional** aura le statut juridique d'un Etablissement Public Industriel et Commercial (EPIC).
- **Missions** : l'EPFR aura pour mission de mobiliser les terrains en Ile-de-France pour y construire des logements, soutenir le développement économique et agir pour le renouvellement urbain. Les logements seront divers, du logement social à l'accession à la propriété. Cet établissement aidera les communes et les départements à acquérir des terrains, il sera habilité à recevoir des terrains de l'Etat. Il a également pour mission d'agir contre la spéculation.
- **Compétences** : l'EPFR interviendra à la demande des collectivités territoriales. Il apportera son soutien dans les négociations d'acquisitions de terrains, dans les opérations de démolitions, de remembrement ou de dépollution, dans le conseil en stratégie dans les domaines du logement social, de la réalisation d'équipements collectifs ou de l'accueil d'activités économiques. Il participera également aux études de faisabilité en matière de projets d'aménagement. L'EPFR n'aura pas les compétences en matière d'aménagement et d'équipement qui restent de la compétence des maires. L'EPFR sera également compétent en matière de soutien au développement économique, il soutiendra les opérations d'intérêt général et régional, il accompagnera les projets inscrits au contrat de plan et participera à la protection des espaces péri-urbains.
- **Moyens** : Les ressources financières de cet EPFR seront réparties de la manière suivante : création d'une Taxe Spéciale d'Equipement (TSE), mise en place par la Région d'un montant global de 110 000€ (équivalent à 10€ par habitant), la Région et les départements contribueront à hauteur de 1 € par habitant (22 M€). Les communes participeront au coup par coup aux frais de portage sur les opérations demandées. Il est attendu de l'Etat une contribution financière ou un apport en terrains. Cet ensemble constituera des ressources de l'ordre de 132 M€ auxquels s'ajoutent les contributions de l'Etat. Cette base offre par surcroît la possibilité d'un recours à l'emprunt qui permettra de mener à bien des projets ambitieux.
- **Composition** : l'EPFR comportera un conseil d'administration composé de 16 représentants pour les départements, 6 pour les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI), désignés par l'Association des Districts et Communautés de France (ADCF), 6 représentants des communes désignés par l'Association des Maires d'Ile-de-France (AMIF), 3 représentants pour les Chambres consulaires, 1 au bénéfice du Conseil Economique et Social Régional, 1 au titre de l'Association des Organismes HLM d'Ile-de-France (AORIF). Le Conseil régional disposera de 20 représentants désignés à la proportionnelle des groupes.

## Pourquoi un EPFR et une TSE ?

De nombreux terrains dans la région Ile-de-France sont disponibles mais ne sont pas mobilisés. La crise du logement, qui touche l'ensemble de la région doit trouver des réponses coordonnées entre les différents acteurs politiques et institutionnels.

La juste utilisation du foncier permettra également de **freiner la spéculation** dont on connaît les effets sociaux et économiques nuisibles au développement et à l'attractivité de notre région.

L'EPFR est donc destiné à être l'outil qui contribuera à une **utilisation plus harmonieuse, plus juste et plus efficace du foncier**.

Enfin, l'EPFR sera une **structure permanente** qui grâce à la taxe spéciale d'équipement, inscrira son action dans le temps et permettra ainsi une **planification** offrant une vue d'ensemble pour de grands projets d'intérêt général, de développement social et économique. Il sera ainsi un outil au service du Schéma Directeur pour la Région Ile-de-France (SDRIF).

## Ce qu'en disent nos élus...

- **Rachid ADDA** : « Le choix d'un unique établissement partenarial régional plutôt qu'une multitude d'établissements à l'échelle des intercommunalités ou des départements est un choix heureux. Cette option est sûrement la plus ambitieuse car elle nous assure de forger un outil pour une politique globale et cohérente qui ne se réduira pas à la juxtaposition de politiques locales à vue. Elle est aussi la plus difficile à mettre en œuvre parce qu'elle impose à la Région d'ouvrir une négociation avec l'Etat pour sa création et suppose que les départements les plus riches y verront un outil d'intérêt général dépassant leurs seules problématiques.
- **Christophe LEPAGE** : « L'agence foncière constituera l'outil indispensable à un niveau pertinent pour que notre région sorte de la crise du logement et que l'accès au logement pour tous, au cœur du pacte républicain, devienne une réalité »
- **Nicole MORICHAUD** : « En Ile-de-France, la crise du logement est une crise majeure, l'une des préoccupations prioritaires des Franciliens. Depuis des décennies, la maîtrise du foncier est considérée comme nécessaire. A ce jour, elle n'est toujours pas réalisée. Seule une agence foncière régionale peut venir à bout des égoïsmes locaux et trouver les moyens indispensables à la construction de logements accessibles.
- **Daniel GUERIN** : « La crise du logement en Ile-de-France est criante. Elle frappe de plein fouet les familles les moins favorisées par la flambée des prix de l'immobilier et la raréfaction des logements sociaux face à une demande qui explose. La faiblesse chronique des constructions amplifie évidemment ce phénomène. Elle est en particulier le fait des difficultés à porter un foncier financièrement très lourd. A l'évidence, seul l'échelon régional pourrait répondre de façon efficace à cette forte attente. L'EPFR en serait l'instrument le plus pertinent. Mais au-delà, cet outil serait aussi le garant d'une équité territoriale renforcée tant il est évident que les départements du Nord et de l'Est francilien sont, plus encore que d'autres, victimes de la crise du logement que nous vivons.