

EQUIPE

magazine

Équipement Île de France

Foncier

Des pistes pour dépasser la crise

La crise du marché foncier était au cœur du colloque organisé le 14 novembre dernier par l'Observatoire régional du foncier.

L'occasion pour les professionnels, les élus et les représentants de l'État de faire le point sur les réflexions engagées depuis un an sur le sujet.

Aménageurs, constructeurs, promoteurs, élus et représentants de l'État se sont retrouvés le 14 novembre dernier lors d'un colloque organisé par l'Observatoire régional du foncier (ORF). Au centre des débats, les conclusions des quatre groupes de travail chargés depuis un an de réfléchir aux solutions à apporter à la crise grave que traverse actuellement le foncier en Île-de-France.

À l'origine de cette crise, la folle spéculation immobilière et foncière de la fin des années 80. Les prix des bureaux s'envolent, encourageant les aménageurs publics et privés à acquérir des terrains toujours plus chers. Mais, depuis 1992, les acheteurs ne répondent plus "présents". Plutôt que de vendre à perte, les aménageurs ont préféré geler les constructions. Conséquences ? Les cinq millions de mètres carrés de bureaux prévus ne pourront pas être commercialisés dans les délais initialement prévus. « Or, dans



Le problème des ZAC, particulièrement touchées par la crise, est abordé par l'ORF, un lieu d'échanges, d'informations et de réflexion qui réunit, depuis 1987, tous les acteurs du foncier.

les zones d'aménagement concerté (ZAC), les recettes devaient financer en partie la construction des logements sociaux », explique Georges Mercadal, président de l'ORF. Autre source d'inquiétude : les frais financiers qui alourdissent de jour en jour les bilans. Les emprunts ayant souvent été garantis par les communes, celles-ci risquent à terme

⇒ Suite page 8

SOMMAIRE 1 Les spécialistes du foncier débattent de la crise. 2 La mise en place d'un portique de signalisation Sirius. 3 Informations – brèves. 4-5 La DREIF réalise une étude sur les émissions de polluants liées au trafic routier. 6 La Mutuelle a cinquante ans. 7 L'EPA Sénart lance une vaste campagne de communication.

⇒ Foncier : des pistes pour dépasser la crise *Suite de la page 1*

de se retrouver en faillite... S'ils n'ont apporté aucune solution "miracle" à cette crise, les groupes de travail ont permis de mieux cerner les objectifs à atteindre. Il s'agit de :

- s'assurer que les différents documents d'urbanisme locaux – schémas directeurs locaux, plans d'occupation des sols (POS) et zones d'aménagement concerté (ZAC) – sont compatibles avec le schéma directeur de la région, approuvé en avril 1994. Chargé d'établir un tableau de bord sur la question, le groupe de travail

présidé par le préfet Moreau et animé par la DREIF a pu constater que toutes les communes n'avaient pas encore assuré cette compatibilité. Cette pro-

cédure, longue, est essentielle : l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation en dépend, et l'État ne mobilisera des aides que sur des sites définis comme stratégiques dans le schéma directeur ;

- s'attaquer au problème des ZAC particulièrement touchées par le gel des constructions. Pour Gilles Carrez, député-maire du Perreux-sur-Marne et président du groupe de travail chargé de cette question, « une des solutions consiste à

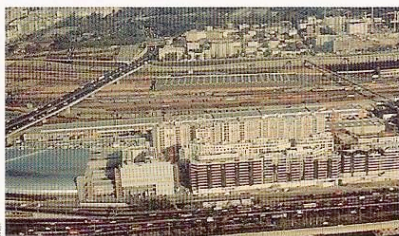
consacrer à des logements les espaces originellement destinés à des bureaux. Comment ? En allégeant les procédures actuelles et en trouvant des aides financières, notamment auprès des collectivités locales » ;

- résoudre un paradoxe : alors que les prix de l'immobilier ont fortement chuté, les prix du foncier, eux, résistent à la baisse. Les Domaines s'appuient, pour évaluer les prix des terrains, sur des références datant de quelques mois. Leurs estimations incitent les vendeurs à demander

des prix élevés, en décalage par rapport au marché. « Nous devons évaluer ce décalage, l'expliquer et essayer de l'enrayer », souligne Jean

Oury, président du

groupe de travail chargé de la réflexion. Enfin, les aménageurs étant soumis à de nombreuses taxes et contributions d'urbanisme, le groupe de travail présidé par Jean Diaz, représentant de la Fédération nationale des promoteurs-constructeurs (FNPC), a préconisé leur simplification et une meilleure transparence du marché. « Il faut que les communes affichent clairement leurs intentions en matière d'urbanisation et de coût de cette urbanisation », conclut-il.



La zone d'aménagement concerté de Charenton.

Villes nouvelles à la loupe

La Direction de l'architecture et de l'urbanisme du ministère de l'Équipement publie un *Atlas*



statistique des Villes nouvelles d'Ile-de-France. Mobilisant tout un ensemble de données statistiques, de graphiques et de cartes,

cet ouvrage s'inscrit dans la volonté de développer des outils pertinents d'observation et d'évaluation des phénomènes urbains.

Index des sigles utilisés

ADEME : agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
AIRPARIF : réseau de surveillance de la qualité de l'air en Ile-de-France
ASCEE : association sportive, culturelle et d'entraide de l'Équipement
DDE : direction départementale de l'Équipement
DEITOA : division des études d'infrastructures de transports et d'ouvrages d'art
DERU : division de l'eau et des réseaux urbains
DIT : division des infrastructures et des transports
DITEL : division de l'informatique et des télécommunications
DPAG : division du personnel et de l'administration générale
DRE : direction régionale de l'Équipement
GEIT : groupe environnement et infrastructures de transports
GOA : groupe ouvrages d'art
LCPC : laboratoire central des Ponts et Chaussées
LROP : laboratoire régional de l'Ouest parisien
MGET : mutuelle générale de l'Équipement et des Transports
ORF : observatoire régional du foncier
PMV : panneau à message variable
POS : plan d'occupation des sols
SETRA : service d'études techniques des routes et autoroutes
SIER : service interdépartemental d'exploitation routière
ZAC : zone d'aménagement concerté

Équipement Ile-de-France

Équipe magazine Ile-de-France

Direction régionale de l'Équipement d'Ile-de-France
21-23, rue Miollis, 75015 Paris
Tél. : (1) 40 61 80 80 – Fax : (1) 40 61 85 85.

Comité éditorial : Corinne Arnoux (DDE Hauts-de-Seine), Régine Becamel (LREP), Nadia Capitani (DDE Val-d'Oise), Jean-Claude Clesse (CLHS), Sylvie Devaux (DDE Essonne), Jacqueline Dubin (LROP), Patrice Eyraud (DHV), Yves Farhi (cabinet), Germaine Ginestar (DIT), Marie Grande (DDE Yvelines), Yvon Kergoat (DDE Seine-Saint-Denis), Emmanuel Lafay (DPAG), France Maréchal (ASCEE), Virginie Matéo (SIER), Monique Scandola (DITEL), Blandine Sené (DDE Val-de-Marne), Emilio Tempia (DUSD), Michel Thomachot (DERU), Michel Vermot (DDE Seine-et-Marne).

Directeur de la publication : Jean Poulit. **Directeur de la rédaction :** Diane Malapert.

Coordination de la rédaction et correspondance : Yves Farhi. **Conception, rédaction et réalisation :** L'Agence, 7, cité Paradis, 75010 Paris. Tél. : (1) 48 01 76 00. **Responsables d'édition :** Anabel Dutrop et Valérie Decroix. **Secrétariat de rédaction :** Catherine Auberger. **Maquette :** Marie-Laure Jouanno. **Impression :** Vasti. **N° ISSN :** 1164-6187.