

CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 décembre 2014

NOTE DE PRESENTATION

**OBJET : Révision du décret portant création de l'établissement public foncier d'Ile-de-France – avis du conseil municipal**

Rapporteur : Philippe Laurent

L'article 17 de la loi n° 2014-58 du 27 janvier 2014 dite MAPTAM prévoit « qu'au plus tard le 31 décembre 2014, l'établissement public foncier de l'Etat de la Région Ile-de-France dont le périmètre est le plus large est substitué aux autres établissements publics fonciers de l'Etat de la Région dans leurs droits et obligations ».

Afin de tirer les conséquences de cette évolution législative, les décrets portant création des établissements publics fonciers des Hauts-de-Seine, du Val d'Oise et des Yvelines doivent être abrogés et le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'établissement public foncier Ile-de-France doit être modifié.

Ce projet de décret est soumis pour avis au Conseil régional, aux conseils généraux, aux intercommunalités et aux communes de plus de 20 000 habitants.

L'établissement public foncier d'Ile-de-France sera compétent pour intervenir sur l'ensemble du territoire de la région Ile-de-France, y compris désormais dans les Hauts-de-Seine.

Cette évolution apparaît comme non satisfaisante à plusieurs points de vue.

Ainsi, le conseil d'administration de l'établissement public foncier régional, composé de 33 membres ne comprend que 8 représentants des EPCI et des communes.

La gouvernance, qui reposait sur des liens étroits entre les communes et les établissements publics fonciers départementaux (la ville de Sceaux a conventionné avec l'établissement public foncier 92) va s'en trouver distendue et dégradée.

La gouvernance actuelle de l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine repose sur un partenariat étroit avec les communes. Ce sont en effet les conseillers généraux et les maires des Hauts-de-Seine membres du conseil d'administration qui, en lien avec l'Etat, définissent et assurent le suivi de la politique foncière. Cette gouvernance permet aujourd'hui de prendre des décisions adaptées et documentées par une bonne connaissance du contexte local. Par ailleurs, la création de partenariats locaux permet de créer des circuits de décisions courts qui sont parfaitement adaptés en matière foncière. Cette organisation a fait ses preuves.

Or, la création d'un établissement public foncier régional et la disparition de l'établissement public foncier des Hauts-de-Seine remettent en cause ce modèle de décision de proximité en introduisant de la distance avec les territoires de la commune, ses élus et donc les populations.

Par ailleurs, la délocalisation des équipes de l'établissement public foncier à Paris risque de réduire leur réactivité.

Cette nouvelle distance avec les territoires des communes risque donc de multiplier des décisions ou des choix inappropriés.

Par ailleurs, les interventions de l'EPF 92 portaient fréquemment sur des opérations à forte valeur ajoutée technique, dans le tissu « diffus », là où les autres acteurs du logement, publics ou privés, ne sont pas présents. Ainsi, la première acquisition foncière de l'EPF 92 après sa création a porté sur le terrain situé 58 boulevard Desgranges où Sceaux Habitat a construit la résidence pour étudiants de 71 chambres qui sera très prochainement livrée. Il faut souligner que cette réalisation est la première livrée sur un terrain ayant fait l'objet d'une acquisition par l'EPF 92.

Il y a un risque important que l'EPF régional privilégie une politique foncière sur des opérations plus vastes (type friches industrielles, immeubles en bloc...) plus rapidement productrices de logements et au détriment d'opérations plus complexes. Cela entraînera la perte d'un savoir-faire technique aujourd'hui reconnu et qui a été développé en lien étroit avec les communes.

L'EPF 92 dispose aujourd'hui de moyens financiers importants qui lui permettent de mener une politique foncière ambitieuse. Un EPF régional risque de diluer les crédits disponibles au détriment des Hauts-de-Seine et de villes telles que Sceaux.

Pour ces raisons, il est proposé au conseil municipal d'émettre un avis défavorable à ce projet de décret.