

Mener une *stratégie foncière*

**dans une commune
du Parc naturel régional
de la Haute Vallée de Chevreuse**

**Des outils pour
une maîtrise de l'urbanisation**



Dans un contexte de forte pression foncière liée à l'agglomération parisienne, le PNR de la Haute-Vallée de Chevreuse doit élaborer une stratégie ambitieuse afin de répondre aux besoins en logements tout en préservant les paysages et les milieux naturels qui fondent son identité. Les enjeux d'économie de l'espace et de mixité sociale et fonctionnelle (habitat/activités) sont primordiaux pour garantir la préservation des espaces naturels et des paysages et répondre aux besoins d'un territoire vivant et équilibré.

La Charte du Parc pose des objectifs visant à la maîtrise de l'urbanisation, un développement urbain qui privilégie la densification et la réutilisation de l'existant dans le respect des morphologies urbaines. Il s'agit de répondre aux besoins de la population, dans toute sa diversité, et de respecter l'identité locale.

Cette approche ambitieuse et exigeante de l'aménagement, que nous résumons sous le terme d'urbanisme endogène, nécessite de faire appel à des méthodes et à des outils urbanistiques spécifiques, souvent peu connues. C'est pourquoi le Parc a réalisé trois guides méthodologiques complémentaires, à destination des élus et des techniciens :

- Mener une stratégie foncière dans une commune du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Faire un plan local d'urbanisme dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse
- Monter une opération d'urbanisme dense dans le Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Face à l'urgence des enjeux de préservation des espaces naturels et agricoles et de réponse au manque de logements, nous devons dès aujourd'hui élaborer de nouveaux projets de territoire pour permettre un développement acceptable et durable pour nos communes. Nous espérons que ces trois études seront pour vous une aide bienvenue dans ce défi qui nous attend.

M. Jean Roy
Président de la commission urbanisme, habitat, paysage du Parc

INTRODUCTION

L'urbanisme endogène, composante majeure de la charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse, vise à limiter la consommation des terres agricoles et naturelles par l'urbanisation en privilégiant un développement essentiellement basé sur la reconquête d'espaces et la densification à l'intérieur des secteurs agglomérés. Plus respectueuse de l'environnement, cette approche vise également à renforcer la vitalité de nos bourgs et villages en y maintenant et en y développant le commerce de proximité et la petite activité artisanale et tertiaire.

Mais s'il est certain que l'urbanisme endogène permet un développement plus responsable pour nos communes, il est aussi plus complexe à mettre en œuvre à l'échelle des petites et moyennes communes du Parc. Techniquement et financièrement plus difficiles à monter, souvent moins bien acceptées par les habitants, les opérations d'urbanisme endogène demande souvent un temps et un investissement important pour les élus et les autres porteurs du projet.

Le repérage et la maîtrise du foncier sont les questions-clés pour l'aboutissement de ce type d'opérations. Afin d'aider les communes dans cette problématique, le Parc a commandité une étude foncière, composée de deux volets. Le premier visait à repérer les secteurs stratégiques propices à accueillir des opérations d'urbanisme endogène. Chacune des 21 communes du Parc s'est ainsi vue remettre une étude de potentiel foncier sur son territoire. Le présent guide constitue l'aboutissement du second volet de l'étude. Il a pour finalité de mieux connaître le marché foncier sur le territoire du Parc et de présenter les méthodes, outils et acteurs-ressources permettant aux communes d'élaborer une politique foncière efficace et adaptée à la mise en œuvre d'un urbanisme endogène et durable.

Partie 1 : Etat du marché foncier et diagnostic	5
Approche géographique, approche démographique : profils communaux homogènes et territoires de cohérence au sein du Parc	6
1.1. Contexte de l'étude	8
1.1.1. <i>Eléments de cadrage et potentiel foncier</i>	8
1.1.2. <i>Logiques communales par rapport à l'habitat</i>	10
1.1.3. <i>Outils et méthodes utilisés par les communes</i>	11
1.2. Les flux	16
1.2.1. <i>La construction de logements</i>	18
1.2.2. <i>Les prix du marché et leur évolution</i>	22
1.2.3. <i>La connaissance des biens échangés : nature, taille, âge</i>	29
1.2.4. <i>Vendeurs, acquéreurs : origine géographique, professions et catégories sociales</i>	35
1.3. Eléments de comparaison avec les territoires de référence	38
Partie 2 : Moyens et outils pour mettre en place et assurer le suivi d'une stratégie foncière	43
2.1. Rappel des enjeux mis en évidence sur le territoire du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse	44
2.2. Identifier et évaluer les potentiels fonciers	47
2.2.1. <i>Qu'est-ce qu'un secteur stratégique ?</i>	47
2.2.2. <i>Evaluation des potentialités foncières : disponibilité, mutabilité</i>	48
2.2.3. <i>Formes urbaines et potentiel de réceptivité des secteurs stratégiques</i>	50
2.3. Les outils & moyens juridiques, techniques et financiers existants ou à mettre en place pour concrétiser une stratégie foncière	56
2.3.1. <i>Observation et connaissance des marchés fonciers et immobiliers : un préalable et un outil de suivi</i>	56
2.3.2. <i>La planification : un outil de mise en oeuvre de politique foncière</i>	57
2.3.3. <i>Les outils d'aménagement opérationnels : des outils au service d'une politique foncière</i>	60
2.3.4. <i>Les outils de la maîtrise foncière : constituer des réserves foncières</i>	64
2.3.5. <i>Autres outils de mobilisation foncière : maîtriser le foncier sans forcément l'acquérir</i>	67
2.3.6. <i>Les outils fiscaux et financiers : des moyens à mobiliser pour une politique de renouvellement urbain</i>	69
Conclusion : acteurs et partenaires	72

- La charte du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse approuvée en 1999, retient parmi ses objectifs :
 - la mise en œuvre d'une politique d'économie de l'espace et de maîtrise de l'urbanisation,
 - la préservation d'un équilibre économique et social

La maîtrise spatiale de l'urbanisation se traduit par une limitation des extensions urbaines au profit d'un développement essentiellement basé sur la reconquête d'espaces et la densification à l'intérieur des secteurs agglomérés. Ce développement prévoit une augmentation maximale de population de 8% globalement sur le territoire en 10 ans (durée de la Charte 1999/2009). La mixité sociale passe par une diversification du parc de logements, en augmentant la part du logement locatif (préconisation : 1/5 à 1/4 des nouveaux logements locatifs) dont le locatif social.

La préservation d'un rapport satisfaisant actifs/emplois implique le maintien et le développement des commerces et des petites activités dans les villages et bourgs.

- Si le mode d'urbanisation endogène retenu s'inscrit tout à fait dans une perspective cohérente de développement durable, il peut s'avérer complexe à mettre en œuvre à l'échelle des communes petites ou moyennes du Parc.

Les difficultés rencontrées par les communes sont de plusieurs natures : culturelles, techniques, financières...

Ce type d'urbanisation est plus difficile à faire accepter par les habitants (impacts psychologiques forts des opérations en cœur de village). La taille réduite des opérations conjuguée à des programmes mixtes (logements en accession, logements locatifs sociaux, locaux d'activités) complexifie le montage. S'il est économe dans le temps, ce mode d'urbanisation demande un investissement lourd à court terme (coût financier à l'intérieur des zones agglomérées plus élevé qu'en zone naturelle non équipée en frange de bourg). Les coûts financiers et immobiliers sont par ailleurs très élevés sur le territoire du Parc qui conjugue une forte demande et la rareté de l'offre.

La maîtrise du foncier par les communes apparaît pourtant un atout voire une nécessité dans certains cas pour atteindre les objectifs fixés, en particulier dans les secteurs d'intervention les plus stratégiques.

C'est pourquoi le Parc a souhaité engager une étude foncière et désigné pour la conduire le bureau d'étude Extra-Muros.

A partir de la connaissance et de l'analyse du marché foncier d'une part, de l'inventaire et de l'évaluation des secteurs stratégiques d'autre part, l'étude doit permettre de disposer des bases nécessaires à mettre en place une stratégie foncière et à solliciter et convaincre les partenaires financiers d'accorder leur aide à cette stratégie.

PARTIE 1

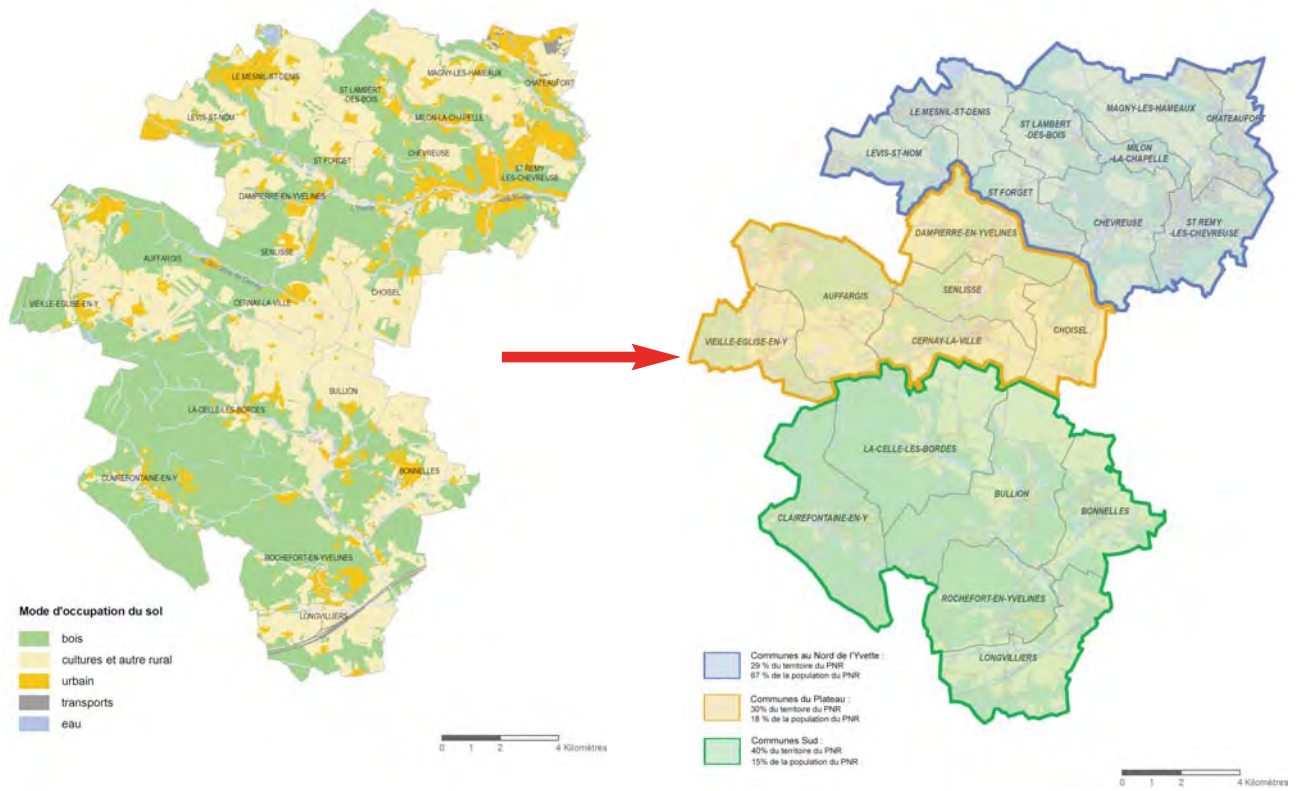
ETAT DU MARCHÉ FONCIER ET DIAGNOSTIC

Le présent dossier concerne la phase 1 de la mission : "Etat du marché foncier et diagnostic" et comprend :

- la connaissance des coûts fonciers et immobiliers des secteurs d'agglomérations en Haute Vallée de Chevreuse,*
- l'analyse des tendances du marché, des secteurs de stabilité et de ceux qui connaissent un taux de mutation de propriété plus fort.*

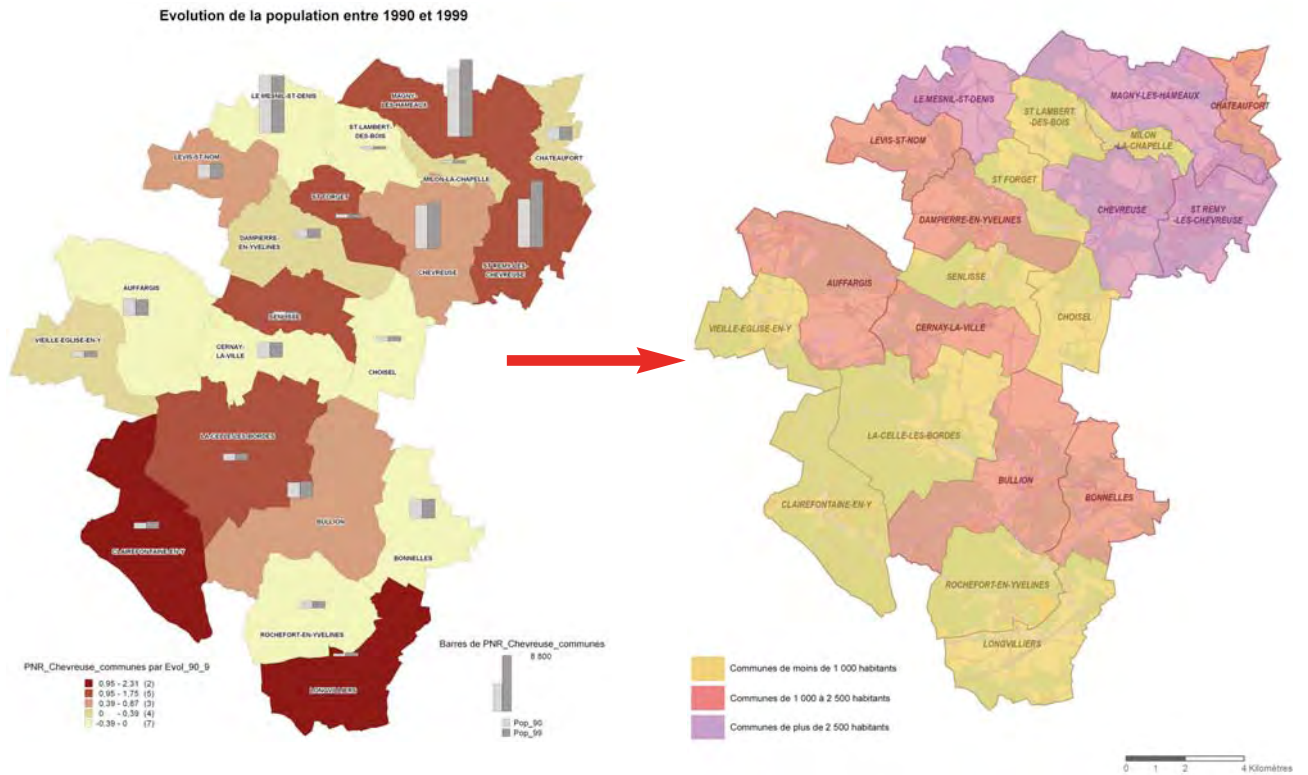
Il devra permettre de comprendre le fonctionnement du marché et son évolution et débouchera sur un diagnostic partagé du marché foncier sur le territoire du Parc au regard des objectifs d'urbanisation évoqués ci-dessus.

Approche géographique



MOS - IAURIF

Approche démographique



RGP 1999 - INSEE

APPROCHE GEOGRAPHIQUE, APPROCHE DEMOGRAPHIQUE : PROFILS COMMUNAUX HOMOGENES ET TERRITOIRES DE COHERENCE AU SEIN DU PARC

Les 21 communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse (243 km², 46 000 habitants en 1999) présentent, sur un territoire d'à peine plus de 20 km du nord au sud et une dizaine de kilomètres moyen d'est en ouest, des caractéristiques physiques et paysagères (sites de vallée ou de plateau, paysages ouverts ou couvert forestier...) et une armature urbaine (bourgs constitués, villages-tas ou villages-rue ; hameaux épars ou continuum bâti) très diversifiées.

Concomitamment, les besoins de l'étude (laquelle doit permettre d'identifier les tendances du marché foncier et immobilier à une échelle plus fine que celle du Parc en général), requièrent de s'affranchir de l'effet déformant d'analyses "à la commune", où l'insuffisance des volumes traités et les incidences erratiques d'opérations atypiques n'autorisent aucune exploitation ni synthèse des résultats.

Pour parer ce biais méthodologique, les analyses qui suivent ont été le plus souvent conduites en agrégeant les données communales, selon deux approches (voir schémas ci - contre) :

- l'une, **l'approche géographique**, donne priorité à la cohérence territoriale des secteurs concernés et distingue trois entités : **le " Nord-Yvette", le Plateau et le Sud**,
- l'autre, **l'approche démographique**, s'appuie sur l'homogénéité des poids de population communaux et identifie de **"grandes" communes (plus de 2 500 habitants)**, des **"moyennes" (de 1 000 à 2 500 habitants)** et des **" petites " (moins de 1 000 habitants)**.

1.1. CONTEXTE DE L'ETUDE

1.1.1. Eléments de cadrage et potentiel foncier

Un éclairage global même succinct du contexte local en termes de gisement foncier et de consommation de ce "stock", complète utilement le cadre de lecture des résultats qui sont présentés plus avant. Il est établi sur la base de l'exploitation des entretiens en communes dont le contenu exhaustif est présenté au chapitre 1.4 du présent dossier.

- **La croissance de population**, qui avait atteint 1% par an en moyenne sur la période 1990-1999, **s'est nettement ralentie**, à 0,55% l'an entre 2000 et 2004 ; un rythme plus conforme aux objectifs de la Charte du PNR. (Rappel : l'objectif de la Charte du PNR prévoit une augmentation maximale de population de 8% globalement sur le territoire, pour la période 1999-2009).
L'activité constructive (le nombre de logements neufs mis en chantier chaque année) connaît également un net ralentissement, passée de 202 logements commencés par an en moyenne entre 1995 et 1999, à 161 logements commencés/an entre 2000 et 2005 (source : SITADEL)
- ▶ **Au bilan** : l'effet démographique - qui était de 1 pour 2 entre 1990 et 1999 (1 logement commencé = 2 habitants supplémentaires) s'inscrit, sur la période récente 2000-2005, à 1 pour 1,5.
En d'autres termes, **la construction neuve aura moins servi à l'accueil de nouveaux habitants que davantage été "consommée" par une population déjà implantée dans le Parc**. C'est le signe d'un mouvement continu de desserrement : il faut toujours plus de logements pour loger le même nombre de personnes et le nombre moyen de personnes par ménage ne cesse de diminuer (décohabitation, ménages monoparentaux...)
Parallèlement, cette tendance traduit aussi un moindre renouvellement de la population (moins de nouveaux arrivants, des nouveaux ménages à faible composante familiale...) qui entretient le phénomène de vieillissement du territoire.
- A fin 2005, sur la base des zones NA (et AU) inscrites aux POS et PLU (non réalisées, ni en cours de réalisation, ni dotées d'un projet d'aménagement bien avancé), les services du Parc estimaient à quelque **70 hectares** sur l'ensemble du territoire, le **gisement foncier disponible en extension pour l'habitat**. Toutefois, deux facteurs limitants conduisent à nuancer ce constat :
 - **une partie du gisement identifié est grevée de contraintes** (en particulier : application des règles d'inconstructibilité prévues par le Schéma Directeur Régional à moins de 50 mètres des lisières boisées des massifs de plus de 100 hectares), ce qui réduit d'autant le volume foncier réellement mobilisable.
 - **la plupart des documents d'urbanisme applicables**, déjà anciens, **proposent un arsenal réglementaire d'inspiration "défensive"**, multipliant les conditions préalables requises pour une constructibilité des terrains et clairement orienté vers la production de paysages périurbains résidentiels, pavillonnaire individuel sur grandes parcelles, peu compatible avec les préoccupations actuelles de gestion économe des sols.

- ▶ **Au bilan** : l'optimisation du stock foncier en extension paraît bien loin d'être acquise tant par son volume que par les densités constructives résultant des formes urbaines envisagées (souvent moins de 10 à 12 logements/hectare). Dans ces conditions, une première estimation à **650-750 logements possibles, (au rythme actuel de construction : moins de 5 ans d'activité)** peut être avancée.

- L'évaluation du **gisement foncier en renouvellement urbain** (celui qui se trouve dans les parties déjà bâties des communes, le plus souvent classé en zone U par le POS ou le PLU), pour être moins immédiate (la mutabilité d'un terrain n'étant pas nécessairement corrélée à sa disponibilité apparente : friche ou bâti désaffecté bloqués par une succession conflictuelle ; rétention foncière sur un terrain libre ou "dent creuse"...), n'en est pas moins stratégique. Ces dernières années, la transformation de bâtis anciens, la construction de terrains vides ou peu occupés dans les bourgs et les hameaux auront indubitablement contribué à la création de logements dans le Parc.
 Mais ce mouvement de réinvestissement des tissus anciens reste opportuniste, parcellaire et peu coordonné, dans tous les cas, plus complexe à mettre en œuvre qu'une opération en extension sur terrains "neufs".
 Dans le respect des caractères urbains et du cadre de vie des bourgs et villages du Parc, l'optimisation du stock foncier en renouvellement recèle pourtant d'intéressantes perspectives de valorisation.
 C'est, en première analyse, le constat qui s'impose à l'issue des entretiens individuels conduits auprès de chacune des communes¹ et dont on trouvera en annexe au présent dossier, la restitution ordonnée.

- ▶ **Au bilan** : comblement des "dents creuses", réaffectation de bâtiments, restructuration d'îlots entraînant la mise en place de nouveaux paysages urbains plus denses..., les formes que peut prendre le renouvellement urbain sont variées.
 Globalement toutefois, la plupart des communes du territoire paraissent démunies - maîtrisant peu ou mal l'arsenal des outils et méthodes mobilisables pour accompagner et orienter ce mouvement, au bénéfice d'un projet urbain communal cohérent. L'enjeu est de taille, puisque le gisement foncier en renouvellement - sans qu'il soit question d'exhaustivité en la matière - peut être **estimé à quelque 650 logements**.

¹ Seules deux d'entre elles ont décliné le principe de ces entretiens : Milon-la-Chapelle et Vieille-Eglise

1.1.2. Logiques communales par rapport à l'habitat

L'exploitation structurée de l'information collectée lors des entretiens individuels en communes aura notamment permis de préciser les ressorts de l'action communale par rapport à l'habitat. **Cinq logiques principales sont à l'œuvre sur le territoire**, qui s'exercent simultanément. Le caractère dominant de l'une ou l'autre à un moment donné ne présument ni de sa permanence, ni de son topisme.

Elles restent également encore peu explicitées, les (trop rares) PLU existants ou en cours esquissant à peine le contour des motivations locales (à travers un projet d'aménagement et de développement durable, notamment).

Les 5 logiques communales par rapport à l'habitat identifiées sont :

- **la logique foncière** : que l'espace communal présente un territoire "utile" à l'urbanisation contraint (naturellement : pentes, boisements, inondations, sols hydromorphes, ou par servitudes de protection : sites inscrits ou classés, proximité de monument historique, lisières inconstructibles...) ou bien que la structure de la propriété foncière pèse sur la fluidité du marché (forte proportion de la superficie communale rassemblée en quelques mains), les deux-tiers des communes du Parc ressortissent de cette logique foncière.
 - **la logique démographique** : ralentissement, voire stagnation ou baisse de population résidente, et vieillissement associé ont replacé récemment la logique démographique parmi les préoccupations locales, incitant plus de la moitié des communes enquêtées à se déclarer prêtes à un effort pour la construction de logements, à rebours du cadre malthusien érigé par leurs POS.
 - **la logique d'équipement** : si elle comporte une part d'indicateurs quantifiables (l'existence d'une capacité d'accueil résiduelle des équipements scolaires, par exemple), l'appréciation du niveau d'équipement communal demeure largement subjective. La moitié des communes du Parc dispose d'un niveau d'équipements excédentaire (surdimensionné au regard de leur population actuelle) tandis qu'un quart d'entre elles se considèrent en situation d'avoir à rattraper un "retard d'équipement" (avant de pouvoir envisager l'accueil de nouveaux habitants).
 - **la logique économique et financière** : traditionnellement peu prégnante sur un territoire au profil rural et résidentiel dominant, elle s'exprime plus volontiers à l'échelle des structures intercommunales et n'intéresse logiquement les arbitrages que dans le cas de 3 ou 4 "grosses" communes.
 - **la logique de restructuration** : structurer un centre, relier des quartiers ou des hameaux au bourg, promouvoir un développement radioconcentrique plus compact..., la plupart des communes du Parc pourraient se reconnaître dans l'une ou l'autre de ces problématiques touchant à la restructuration urbaine avec création de logements. Elles ne sont pourtant que 5 à se déclarer concernées par cette logique.
- La "grille" de lecture d'un cadre d'élaboration pour le projet communal que proposent les 5 logiques envisagées reste largement méconnue par les communes ; soit qu'elles la pratiquent "sans le savoir", soit qu'elles la subissent sans le vouloir... Inarticulé, le diagnostic n'éclaire guère le choix des outils à mobiliser. A cet égard, **l'élaboration, à venir, de la plupart des PLU couvrant le territoire, sera l'occasion d'un travail pédagogique de connaissance et de sensibilisation aux enjeux portés par ces logiques.**

1.1.3. Outils et méthodes utilisés par les communes

Le fonctionnement des marchés fonciers et immobiliers sur le territoire du Parc (fluidité, sélectivité, géographie) dépend - aussi - des outils et méthodes mobilisés par les communes, qu'il s'agisse de droit des sols, d'outils fonciers, financiers ou contractuels.

- **S'agissant du droit des sols**, toutes les communes disposent d'un document d'urbanisme opposable : POS ou PLU. Le constat a déjà été dressé plus haut du **caractère ancien, voire obsolète de la plupart** de ces POS, élaborés il y a plus de 15 ou 20 ans et sous-tendus par une approche malthusienne sinon explicitement sélective, de l'accueil de nouvelle population et de la construction visant à mettre le territoire à l'abri des pressions de la périurbanisation francilienne. Qualité du cadre bâti, valorisation des paysages et protection de l'environnement ont motivé la mise en œuvre d'une réponse réglementaire stéréotypée : l'imposition de règles constructives privilégiant la production de paysages bâtis "résidentiels, aérés" (sur grandes parcelles)...**principalement orientés vers l'habitat pavillonnaire individuel.**

Dans un espace régional soumis à de rapides processus de valorisation/dévalorisation foncière, **l'effet cumulatif de règles économiquement sélectives pour les candidats à l'implantation, combinées à l'attractivité naturelle d'un territoire convoité, auront certes endigué l'activité constructive...mais au prix de vives tensions et de flagrants déséquilibres sur les marchés fonciers et immobiliers locaux.**

Ainsi, même si la plupart d'entre elles n'entrent pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains, échappant au seuil de 20% de logements sociaux qu'elle impose, **les communes du PNR se caractérisent dans leur grande majorité, par la faiblesse ou l'absence de parc social.**

Pour celles que concernent les dispositions de la loi SRU, les besoins théoriques se chiffrent parfois en dizaines, voire en centaines d'unités manquantes, sans perspectives crédibles de rattrapage à court-moyen terme, eu égard aux disponibilités foncières et surtout, aux niveaux des charges foncières atteints...

Pourtant, comme en atteste le contenu des entretiens conduits auprès des élus, ce **déséquilibre** de l'offre en logements se révèle à présent **préjudiciable**, en particulier **au parcours résidentiel d'habitants désireux de rester sur le territoire.**

- ▶ L'élaboration - engagée - de schémas de cohérence territoriale, la révision du schéma directeur régional et la perspective désormais proche d'une révision de la charte du Parc esquissent les nouveaux contours du cadre des réflexions communales : économie de l'espace, efforts partagés de solidarité et de mixité, durabilité des aménagements projetés.

Alors que 5 PLU seulement (2 approuvés, 3 en cours) sont recensés sur le territoire mi-2007, **l'enjeu d'une refonte des documents d'urbanisme locaux** à l'occasion des révisions de POS/élaboration de PLU à venir, **sera double** :

- **s'inscrire dans le contexte législatif actuel** : loi SRU (décembre 2000), loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003) et loi Engagement National pour le Logement (juillet 2006), entre autres, qui ont sensiblement modifié les " règles du jeu " en termes de réglementation en plaçant la lutte contre l'étalement urbain et la recherche d'une plus grande mixité au rang des priorités.

- **répondre aux aspirations croissantes de la demande sociale** en termes de prise en compte de l'environnement (énergies renouvelables, lutte contre le bruit, qualité de l'eau, de l'air) et diversification de l'offre en logements : nouvelles formes d'habiter en lien avec la structure des familles (vieillesse des ménages, familles monoparentales...) et leur pouvoir d'achat (précarisation croissante de l'emploi, mobilités professionnelles...).

- **Des outils fonciers peu sollicités**

Le développement en diffus avec encadrement réglementaire simple par les règles ordinaires du POS/PLU et des dispositifs généraux tels que la taxe locale d'équipement caractérise bien la méthode dominante de production foncière des communes du Parc depuis vingt-cinq ans.

Il ne s'agit pas pour elles de provoquer une transformation sensible de leurs tissus urbains mais de gérer une continuité du développement diffus admettant surtout des constructions "à l'unité" : maisons individuelles (loties ou non), voire petits collectifs ponctuels.

Dans ces conditions, le foncier n'apparaissant pas tant une ressource rare qu'une ressource chère sur le territoire, c'est assez logiquement que les communes du PNR, dans leur grande majorité, s'en sont tenues à une pratique "extensive" des outils fonciers mobilisables.

Le Droit de Préemption Urbain instauré partout n'est de fait utilisé que parcimonieusement, même dans les communes les plus urbaines ; encore l'insuffisance des moyens financiers mobilisables eu égard aux niveaux de prix atteints par les transactions est-elle généralement invoquée comme frein à un recours plus fréquent au DPU.

L'expropriation, procédure longue et conflictuelle, ne trouve - dans la nature des projets urbains portés localement - pas de champ d'application qui en justifierait l'engagement.

L'acquisition amiable, qui avait permis traditionnellement à nombre de communes de constituer progressivement des réserves foncières mobilisées plus tard dans le cadre d'opérations d'aménagements publics (type lotissements communaux), est en perte de vitesse.

De multiples opérateurs ont démarché activement les propriétaires en leur faisant parfois des offres mirobolantes...

Résultat : des positions foncières ont été prises sur le terrain par différents acteurs et des prix de référence fonciers très inflationnistes se sont formés laissant peu de place à un achat amiable.

- ▶ **Les pratiques des communes du Parc sont appelées à évoluer pour surmonter les blocages liés à la hausse des coûts du foncier.** Déjà, les nouveaux PLU marquent une nette tendance à exploiter davantage les possibilités du Code de l'Urbanisme en fixant des règles du jeu différenciées selon les secteurs : schémas et orientations d'aménagement manifestant un glissement vers une filière de production foncière de type incitation réglementaire (ou encadrement fin des acteurs). Surtout, l'arrivée d'un nouveau partenaire : l'Etablissement Public Foncier départemental ouvre des perspectives renouvelées pour la mise en œuvre d'outils - et de moyens - à la hauteur de l'envolée récente des coûts du foncier: 7 des 19 communes rencontrées mentionnant d'emblée leur intérêt pour les missions de l'EPF, portage et/ou assistance à maîtrise d'ouvrage.

- **Des outils financiers sous-exploités**

Autant que l'on puisse en juger au travers des réponses recueillies lors des entretiens, **de manière générale les exigences des communes en matière de contributions (aux équipements, pour la réalisation de logements sociaux) sont peu élevées dans le PNR**, si on les compare avec ce qui se pratique dans d'autres territoires.

Moins d'un tiers des communes connaissent et pratiquent le Programme d'Aménagement et d'Équipement (PAE) ou la Participation pour Voiries et Réseaux (PVR) et encore à des niveaux relativement faibles : pourtant il s'agit là de dispositifs financiers, calculés au coût réel, et procurant un rendement plus élevé que la TLE.

Tout se passe comme si aux "droits" des propriétaires (ouverts par le classement de leurs terrains en zones urbaines ou à urbaniser) n'étaient associés des "devoirs" qu'insuffisants (contributions aux équipements et au logement social, qualité technique des voies et réseaux...).

Or, **les exigences communales en termes de contributions** aux équipements publics ou d'obligations de réalisation de logement social **pourraient être plus élevées**, au moins dans cette phase de hausse des prix immobiliers et fonciers qui permet aux opérateurs de les absorber sans problème.

Encore faudrait-il :

- **que ces obligations** de contribution aux équipements et à la diversité de l'habitat **soient affichées à l'avance**, dans les documents d'urbanisme révisés notamment, afin que les opérateurs en aient connaissance en amont, en incorporent le coût (ou le manque à gagner) dans leurs bilans prévisionnels et en tiennent compte dans leurs offres de prix aux propriétaires, celles-ci devant être moins élevées. L'affichage préalable de ces obligations aurait alors **un effet modérateur sur les prix fonciers**.

- **que ces obligations soient évaluées à leur juste mesure**. Dans une stratégie d'urbanisation "à l'unité" telle que largement pratiquée dans le Parc, il est difficile de justifier des contributions pour équipements s'agissant d'opérations ponctuelles qui vont souvent profiter des capacités résiduelles existantes. En outre, il faut pouvoir établir le "lien direct" entre les équipements à financer et les participations exigées.

Dans le cas d'un équipement partagé entre plusieurs périmètres, il faut aussi pouvoir justifier la "proportionnalité", c'est à dire la part du coût de l'équipement qui pourra être mise à la charge de l'opération, en fonction de l'usage qu'en feront les nouveaux habitants.

Les choses sont - en théorie - plus simples **en matière de diversification de l'habitat, la loi ENL** (13 juillet 2006) constituant **le support juridique** (récent et donc encore inusité sur le territoire du PNR) pour l'affichage des obligations des opérateurs.

L'article L.123.2 du Code de l'Urbanisme prévoit ainsi que le PLU peut instituer, dans les zones urbaines ou à urbaniser "des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale".

- ▶ Alors que l'optimisation des mécanismes de contribution aux équipements et à la diversification de l'habitat semble commander de raisonner sur des périmètres élargis (quitte à phaser l'aménagement et à répartir ensuite les participations entre les opérations), **les communes du Parc, enfermées dans les dispositions de POS bâtis pour un encadrement réglementaire simple "au coup par coup", ne réunissent plus les conditions d'un retour à un mode d'aménagement négocié leur permettant de bénéficier de la conjoncture haussière des marchés pour étoffer (ou renouveler) leurs équipements et contribuer à développer la mixité de leurs parcs de logements.**

- **Vers un aménagement négocié**

La négociation peut être bilatérale mais elle est plus efficace si elle est tripartite : mairie, opérateur, propriétaire(s). Ces derniers sont alors rendus plus conscients des contraintes financières et urbanistiques (cohérence d'ensemble de l'aménagement) imposées à l'opération.

Il est donc souhaitable que les communes assurent aussi l'interface avec les propriétaires comme elles le font avec les opérateurs. Elles pourront à cette occasion souligner la valeur relative de promesses de vente contractées à des prix déraisonnables mettant en péril la crédibilité de l'opération par la suite. Elles pourront inciter les propriétaires à ne signer d'engagements qu'en faveur d'un aménageur unique de manière que celui-ci puisse monter une opération d'ensemble.

De façon générale, par cette négociation tripartite, elles pourront peser pour tenter de modérer l'envolée des prix fonciers.

Pour être en bonne position vis-à-vis de ses partenaires, **la commune doit avoir des marges de négociation.** Celles-ci peuvent être constituées de **parcelles de terrains qu'elle maîtrise** et dont les opérateurs ont besoin (quelques communes du Parc sont d'ailleurs dans cette situation).

Mais l'arme principale de la commune reste **le droit des sols**, la constructibilité juridique qu'elle peut ou non accorder dans son PLU. A cet égard, il vaut donc mieux conserver dans le PLU un caractère juridiquement inconstructible aux zones à urbaniser (AU strictes ou "bloquées"), voire un classement agricole aux secteurs pourtant destinés à l'urbanisation par le schéma directeur ou le SCOT (utilement complété par un dispositif de zone d'aménagement différé, ce montage ouvre un droit de préemption pour 14 ans; **la ZAD** délimitant de facto 2 marchés fonciers distincts qui ne se "contaminent" donc pas (celui de l'urbanisation future à l'intérieur, l'agricole à l'extérieur) **permet la (re)constitution de réserves foncières à prix "maîtrisés"**, en général intermédiaires, entre l'usage ancien et l'usage futur).

La commune renforce ainsi sa position négociatrice, en signifiant aux propriétaires et opérateurs sa volonté d'intervention et son pouvoir de blocage.

Dans les zones AU strictes (ou "bloquées"), les promesses de vente passées, quel qu'en soit le montant, ont peu de chance de se concrétiser (conditions suspensives non réunies, ces promesses tomberont d'elles-mêmes au bout d'un certain temps sans se traduire par des références de prix). Sinon, la préemption permettra d'empêcher que ne se créent des prix de référence fonciers excessifs (**dans les zones à règlement** en revanche, la préemption n'a plus de sens puisque les prix y sont déjà au maximum).

Sur le territoire du PNR, la procédure connotée à la négociation est la **ZAC**, laquelle - bien que peu pratiquée - reste perçue comme inadaptée aux tailles d'opérations et contextes communaux locaux.

Mais, le processus de négociation peut tout à fait se dérouler hors ZAC.

- ▶ Au bilan : **la stratégie foncière reste une affaire essentiellement communale**, chaque commune ayant ses méthodes propres, son savoir-faire et la connaissance irremplaçable des terrains et des acteurs. Le contexte local dictant les objectifs retenus, les communes ont à déterminer les moyens appropriés et le choix à opérer entre encadrement réglementaire, négociation voire intervention directe.

Toutefois l'intercommunalité joue un rôle croissant :

- en aidant les communes à définir leurs objectifs en matière d'habitat (Programme Local de l'Habitat, objectifs de la Charte, compatibilité avec les SCOT à venir...);
- en prenant en charge les études préalables d'aménagement ;
- en proposant (par le biais de l'EPF), portage des réserves foncières et assistance en ingénierie dans les relations avec les opérateurs et les propriétaires.

1.2. LES FLUX

Les données utilisées dans cette partie de l'étude proviennent de 2 sources principales :

- **les statistiques SITADEL** : données issues des saisies effectuées par les services de la DDE, sur la base du nombre de logements commencés, puis transmises à la Direction Régionale de l'Équipement où elles sont agrégées et traitées.
Leur exploitation permet une approche territorialisée (par groupes de communes par exemple), segmentée par produits (collectif/ individuel groupé ou "pur"), par modes de financement (PLA / accession aidée / libre) et par filières de production (diffus / lotissement / ZAC).
- ▶ **Les limites de SITADEL** :
 - erreurs de transcription lors des saisies (manuelles) des données... ou lors des transmissions DDE / DRE,
 - informations limitées à une approche quantitative (volumes),
 - pas de distingo entre résidences principales et secondaires,
 - l'information sur les modes de financement s'étant révélée peu fiable sur le territoire du Parc, a été écartée de l'étude.
- **les données des notaires (CD-Bien)** : collectées et traitées lors des transactions, par la société PERVAL, leur exploitation produit un panorama précis sur les biens échangés (nature du bien, vendeurs, acquéreurs, prix...) et permet des traitements qualitatifs aidant à la connaissance du marché et de ses acteurs.
- ▶ **Les limites de CD-Bien** :
 - alimentée par les notaires sur la base du volontariat, l'information est plus ou moins complète dans le temps (le taux de couverture étant variable d'un secteur à l'autre) et donc plus ou moins fiable statistiquement,
 - accès payant (et cher!) non automatique à l'information (la société exploitante se réservant le droit d'accorder ou de refuser la diffusion des données : source d'information non pérenne par conséquent).

On évoquera ici, pour mémoire, 2 autres sources d'informations potentielles :

- **les extraits d'actes des services fiscaux** où sont enregistrées l'ensemble des transactions foncières et immobilières (fichier "OEIL"). Outil interne aux services fiscaux, le fichier OEIL reste (en principe) inaccessible pour un usage extérieur. De plus, la saisie des extraits d'actes est manuelle (procédé coûteux, source de possibles erreurs et surtout long : décalage de plusieurs mois voire plusieurs années avant de pouvoir disposer des résultats).
- **les Déclarations d'Intention d'Aliéner (DIA)**. Elles sont, en fin de compte, la source d'information la plus immédiate (en "temps réel" ou presque), la moins onéreuse (les communes en bénéficient de droit avec un droit de préemption urbain ou une ZAD institués) et la plus pérenne (accès direct à l'information par les communes). Du reste, à plusieurs reprises au cours du travail d'enquête, le recours aux DIA aura permis de "redresser" certaines données jugées erronées localement pour les zones agglomérées. Pour les espaces naturels et/ou agricoles, les droits de préemption

ouverts au Département dans les périmètres d'espaces naturels sensibles et à la SAFER sur les zones agricoles, permettent de parvenir au même résultat, en assurant une couverture totale du territoire.

► **Les limites des DIA :**

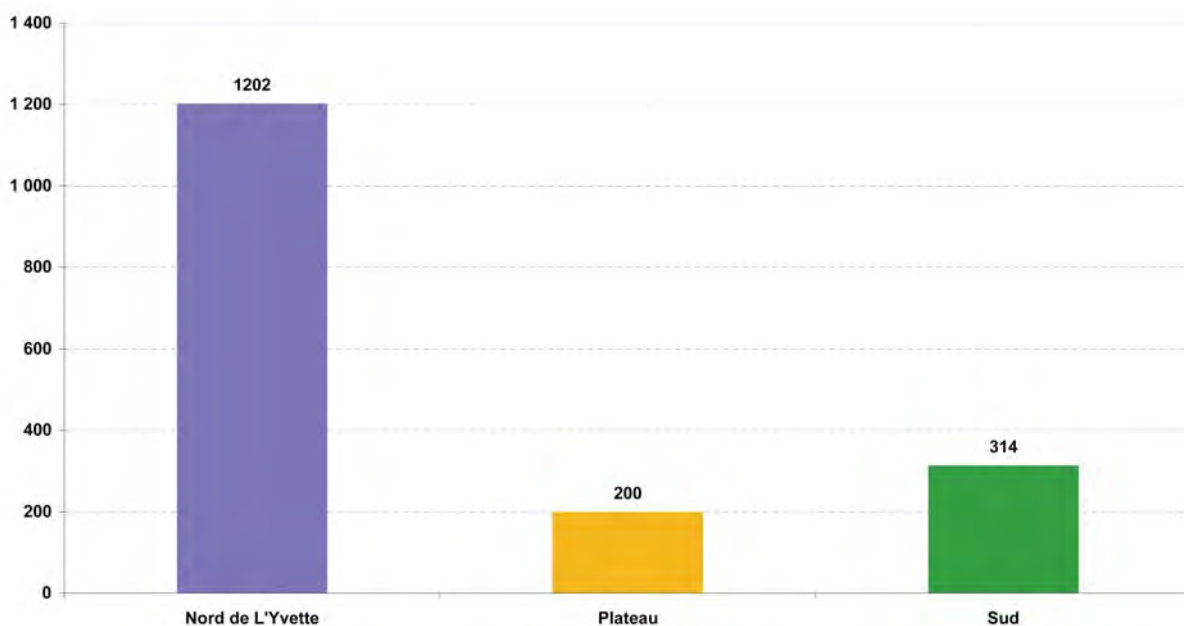
- contrairement aux autres sources d'information évoquées plus haut, la DIA n'est qu'une indication d'intention, en amont de la transaction ; toutes les DIA ne sont donc pas suivies d'un échange effectif de biens et un même bien peut faire l'objet de plusieurs DIA successives...sans être vendu, ce qui induit des biais dans les analyses sauf à procéder à des traitements préalables (repérage et élimination des doubles comptes, travail sur les seules DIA effectivement concrétisées par une vente...).
- l'information collectée - inégale selon les secteurs et le transcripteur en charge de compléter le formulaire réglementaire, ne permet de toutes façons pas une connaissance du prix des biens immobiliers (ni l'état du bâti ni les surfaces utiles ou habitables ne sont renseignés généralement, ces mentions n'étant pas obligatoires aux termes de la législation).
- enfin, faute de mention quant à la nature de l'acquéreur, l'analyse des DIA en l'état ne permet de tirer aucune enseignement pertinent pour les différents sous-marchés qui animent les mutations de terrains (terrains bruts en zones à urbaniser pour l'habitat ou pour l'activité, réserve foncière publique, terrains équipés pour maisons individuelles ou à bâtir pour le logement collectif ou l'activité).

1.2.1. La construction de logements

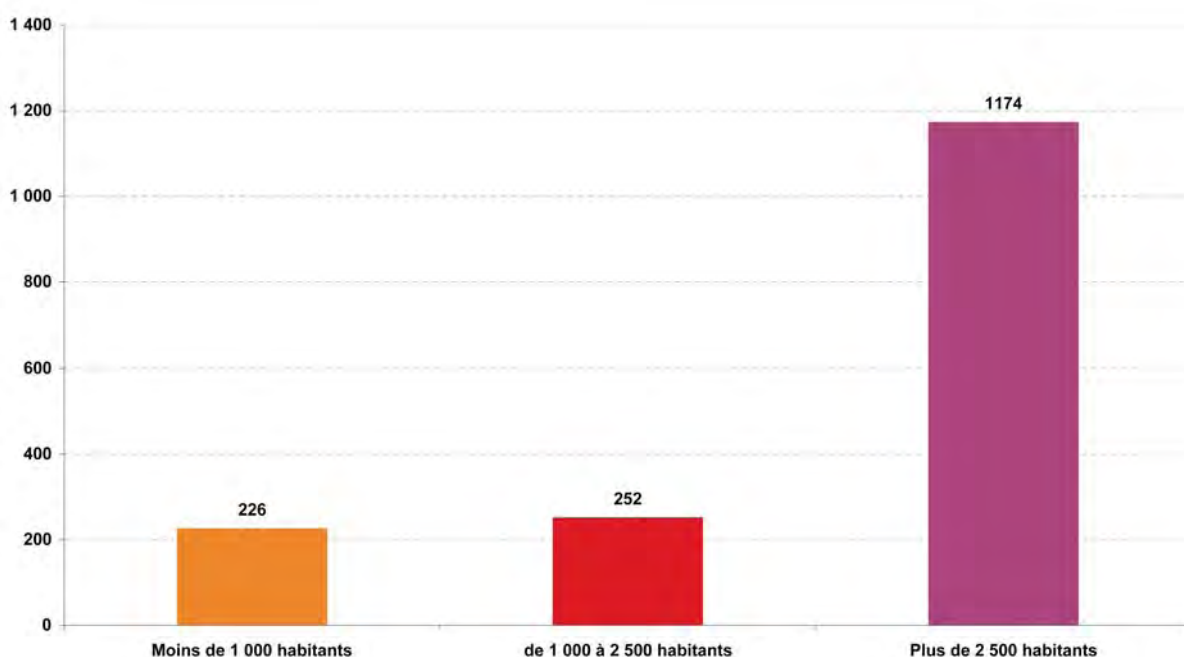
- **Des logements commencés plus nombreux au nord et dans les “grandes” communes.** Entre 1995 et 2005 (source : SITADEL), plus de 1 700 logements commencés ont été recensés sur le territoire du Parc.

Parmi eux, 7 sur 10 ont pris place dans l'une des 4 communes comptant plus de 2 500 habitants, toutes localisées dans le secteur Nord-Yvette.

Logements commencés entre 1995 et 2005 : approche géographique (données SITADEL)



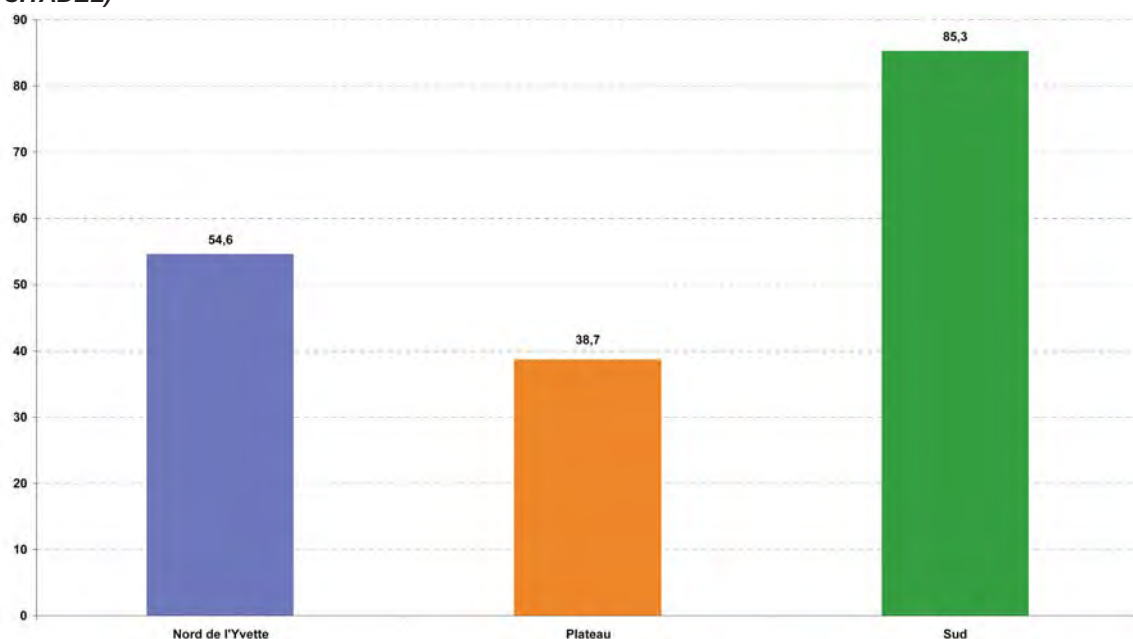
Logements commencés entre 1995 et 2005 : approche démographique (données SITADEL)



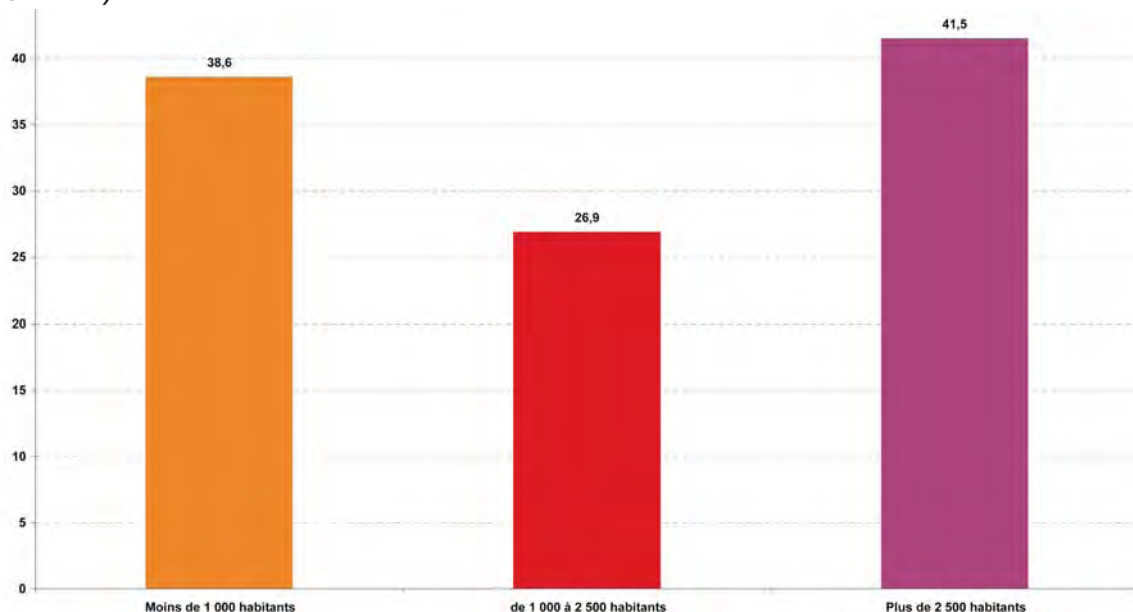
- **Une activité constructive relativement plus dynamique au sud et dans les “petites communes”.** Si le volume brut de logements commencés apparaît, logiquement plus important dans les communes plus urbaines, l’analyse du taux de construction pour la même période dévoile une dynamique constructive qui intéresse davantage les “petites” communes et le secteur sud.

Le taux de construction représente le nombre de logements commencés annuellement pour 1 000 habitants. Il exprime l’effort de production de logements neufs d’un territoire, (pour mémoire, la moyenne nationale se situe entre 6 et 7 selon les années). Avec un taux de construction annuel moyen de 8,5 entre 1995 et 2005, le secteur sud du Parc devance nettement le Nord-Yvette (5,5) et les communes du Plateau (3,9); les “Petites” communes faisant pratiquement jeu égal avec les “Grandes” (3,9 contre 4,2).

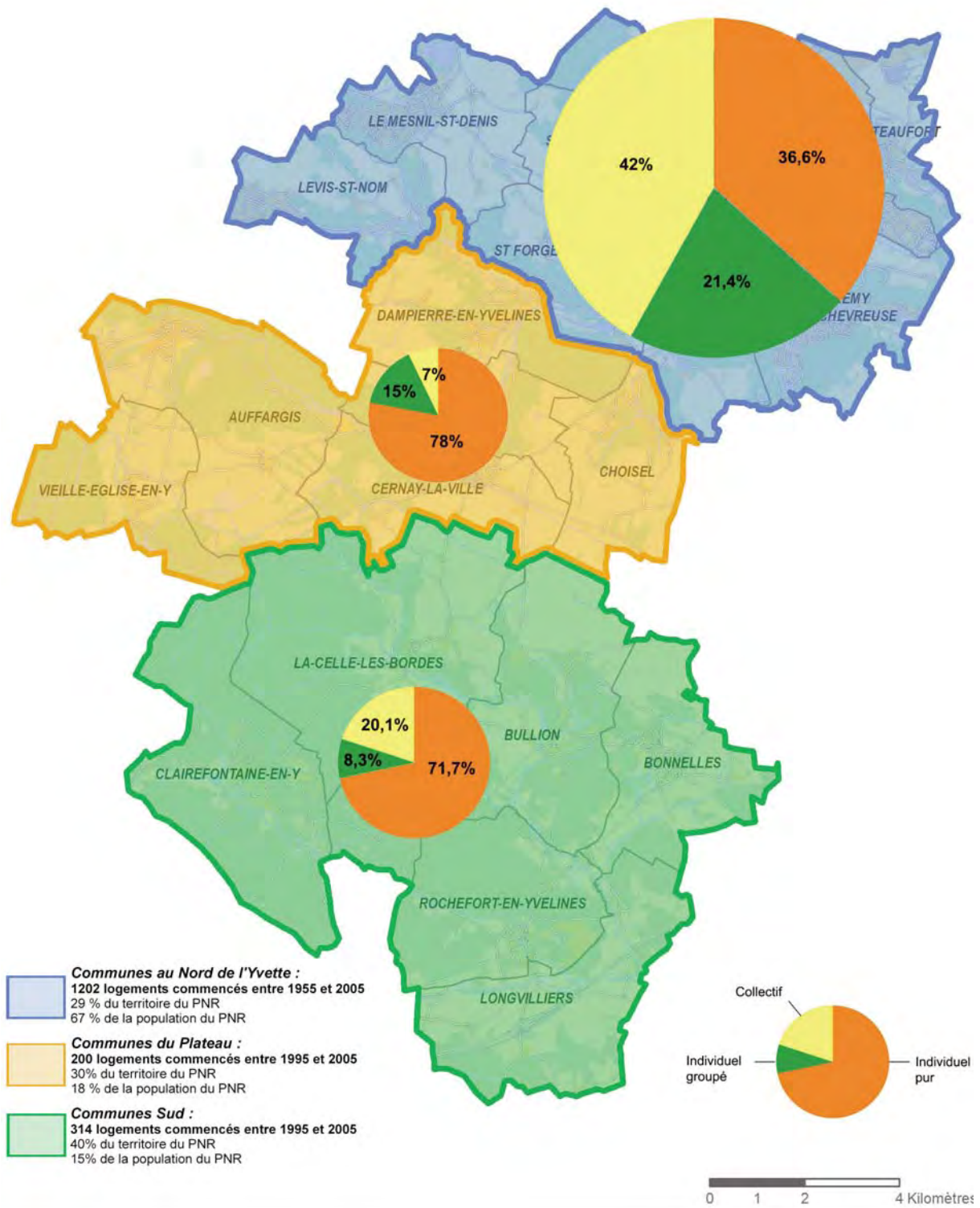
Logements commencés pour 1 000 habitants entre 1995 et 2005 : approche géographique (données SITADEL)



Logements commencés pour 1 000 habitants entre 1995 et 2005 : approche démographique (données SITADEL)



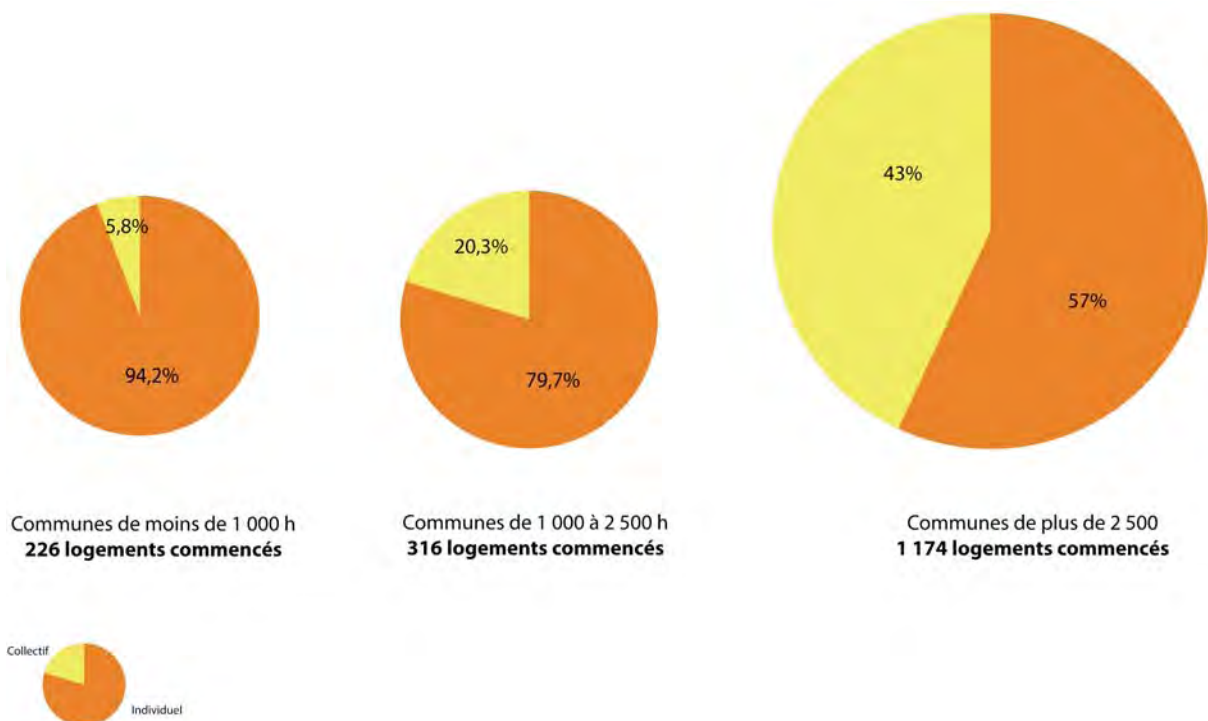
Volume et ventilation par nature des logements commencés entre 1995 et 2005 (données SITADEL)



- **L'individuel domine partout, la part du collectif varie fortement et va croissant avec la taille de la commune.** Entre 1995 et 2005 (source : SITADEL), les logements neufs commencés ont été majoritairement des logements individuels.

Les communes urbaines les plus peuplées impriment au secteur Nord-Yvette leur profil - relativement - équilibré : 57 à 58% d'individuels, 42 à 43% de collectifs. la part des logements collectifs décroît ensuite en raison de la taille de la commune: 1 logement sur 5 dans les communes de 1 000 à 2 500 habitants mais seulement 1 logement sur 20 pour celles comptant moins de 1 000 habitants, des proportions que l'on retrouve respectivement au Sud et sur le secteur Plateau.

Volume et ventilation par nature des logements commencés entre 1995 et 2005 (données SITADEL)



1.2.2. Les prix du marché et leur évolution

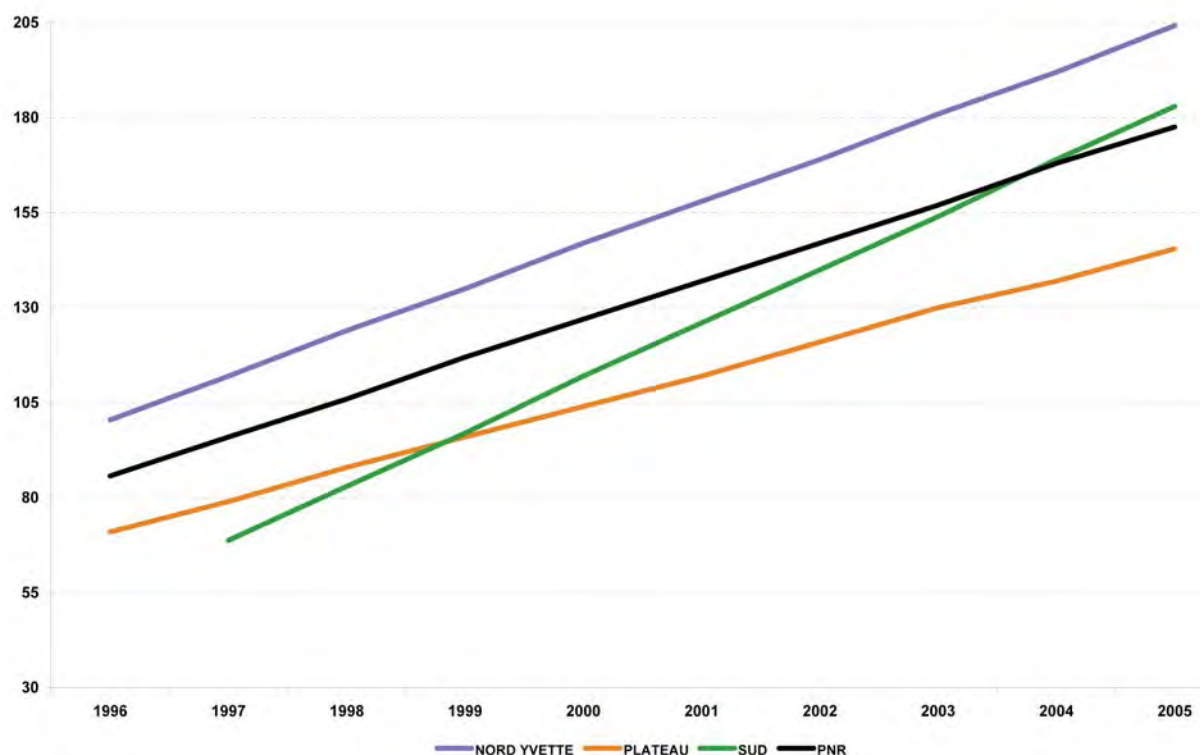
Les données utilisées pour cette partie de l'étude sont tirées de l'exploitation CD-Bien pour le territoire du Parc, sur la période 1996-2005.

Nota : pour les niveaux de prix, on se reportera également au §1.4 "Annexes Fiches d'entretiens en communes" qui fournit, à dire d'experts, des indications de prix de marché pour quelques biens "standards" (par exemple : maison de type T4 sur terrain de 800 - 1 000 m²).

Les 3 types de biens qui ont pu être analysés à partir de l'information disponible sont : les terrains pour l'urbanisation (prix de vente moyen en € / m²), les maisons individuelles (prix de vente moyen en €) et les appartements (prix de vente moyen en € / m²)⁽¹⁾.

- **Des prix de terrains pour l'urbanisation qui ont doublé en 10 ans.** Entre 1995 et 2005, le prix moyen du terrain à bâtir dans le PNR a doublé, passant de 90 à 180€ le mètre carré. L'évolution est parallèle dans le Nord-Yvette (de 100€ à 205€/m²) et pour le secteur Plateau (de 70 à 145 €/m²). Le secteur Sud affiche même un quasi-triplement : de 65 à 185 €/m².

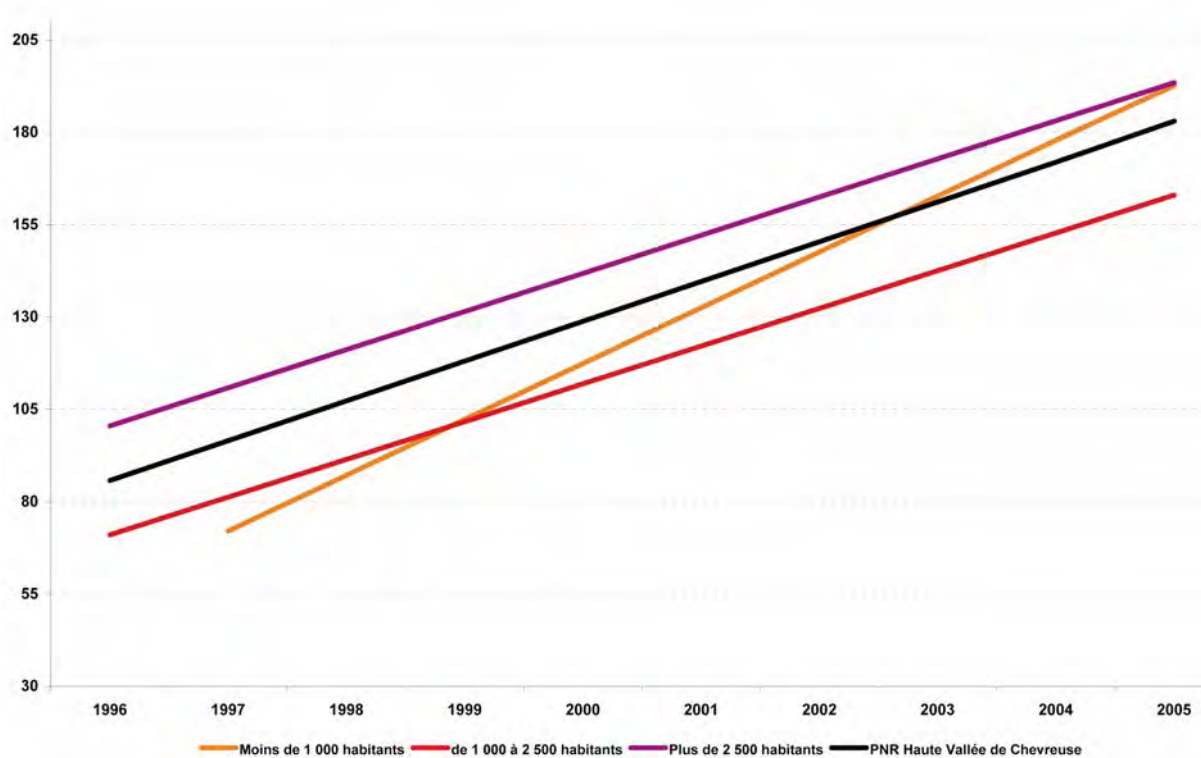
Volume et ventilation par nature des logements commencés entre 1995 et 2005 : approche géographique (données SITADEL)



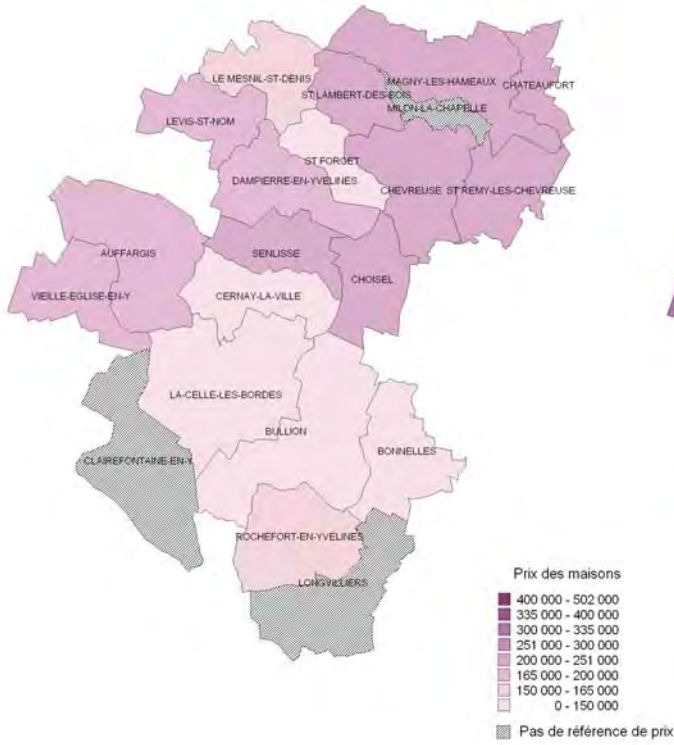
(1) - L'analyse sur les appartements ne porte que sur les 4 communes de plus de 2 500 habitants : Magny-les-Hameaux, Chevreuse, Le Mesnil-Saint-Denis et Saint-Rémy-les-Chevreuse, pas de traitements statistiques représentatifs avec les autres groupes (collectifs inexistantes ou trop rares).

Constat identique pour l'analyse par groupes démographiques : à l'évolution parallèle des prix du mètre-carré de terrain urbanisable dans les "grandes" et "moyennes" communes - les premières plus chères que les secondes, répond le "rattrapage" récent du prix du mètre-carré à bâtir pour les "petites" communes (passé en dix ans, de 70 à 190 €).

Volume et ventilation par nature des logements commencés entre 1995 et 2005 : approche démographique (données SITADEL)



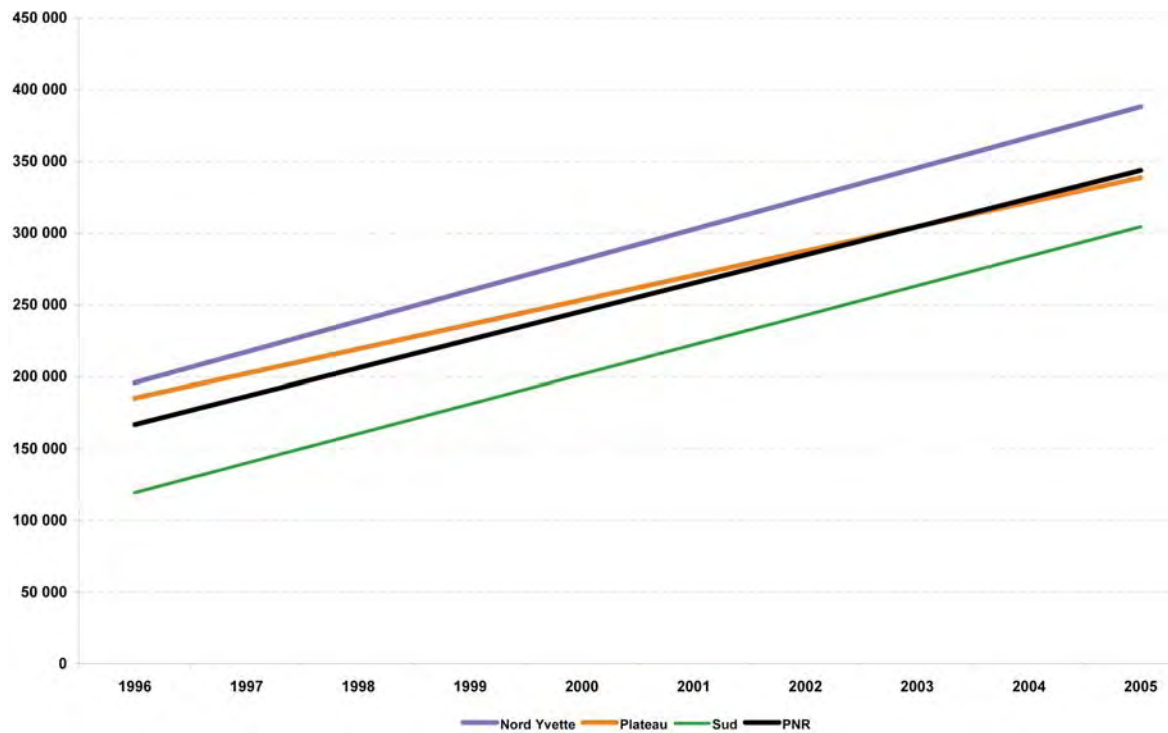
Prix des maisons en 1996



Prix des maisons en 2005



Maisons : prix de vente moyen en € - approche géographique (données CD-Bien)

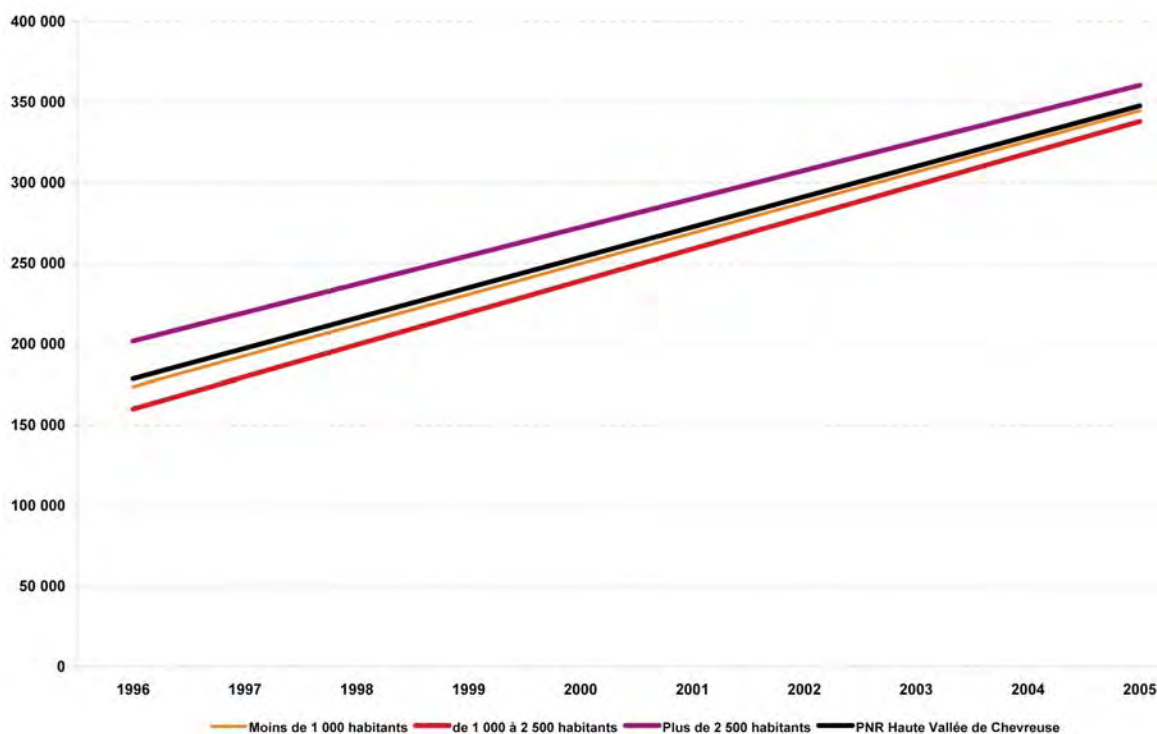


- **Un doublement du prix des maisons en 10 ans qui a homogénéisé la géographie du marché de l'individuel**

La comparaison de la situation en 1996 et en 2005 à l'échelle du Parc caractérise bien les deux tendances principales de ce marché au cours de la dernière décennie :

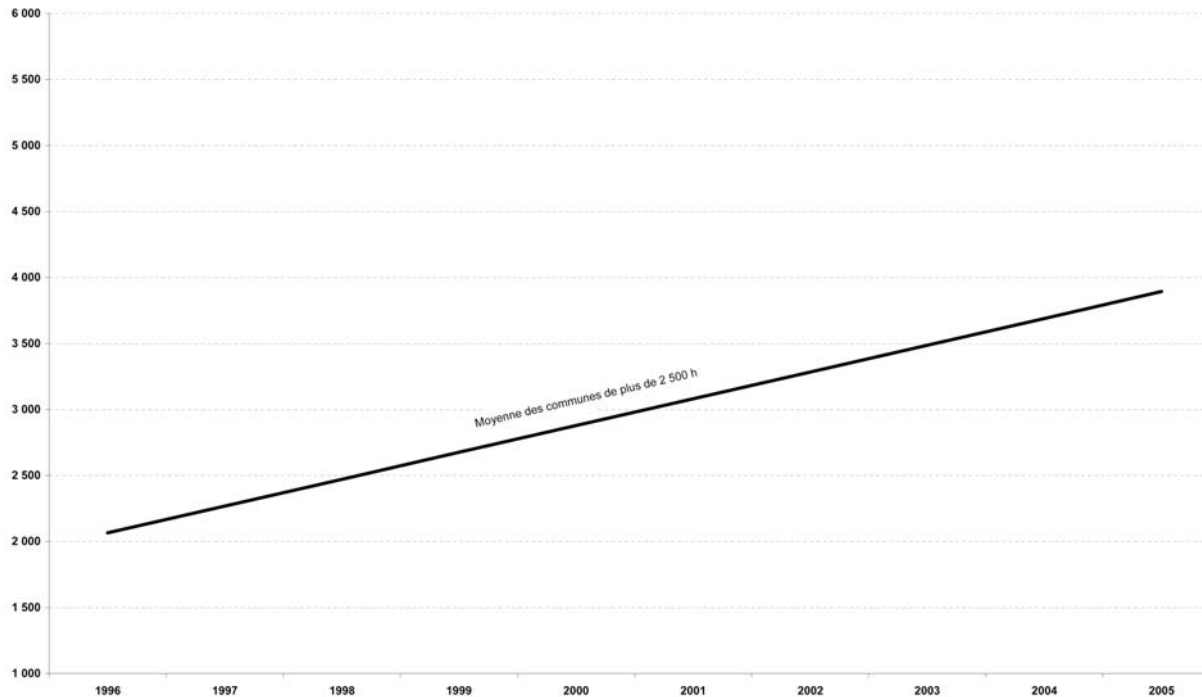
- une augmentation générale du prix des maisons qui intéresse tous les secteurs géographiques et toutes les tailles de communes ; la fourchette de prix (200-250 K€ il y a dix ans) oscillant plutôt aujourd'hui autour de 350-500 K€ ;
- un effacement progressif de la géographie contrastée de ce marché : alors qu'en 1996, le prix moyen des maisons apparaît nettement décroissant du Nord au Sud, la carte 2005 témoigne d'une uniformisation des niveaux de prix atteints, accédant l'hypothèse d'un fonctionnement de marché plus homogène au sein du PNR.

Maisons : prix de vente moyen en € - approché démographique (données CD-Bien)

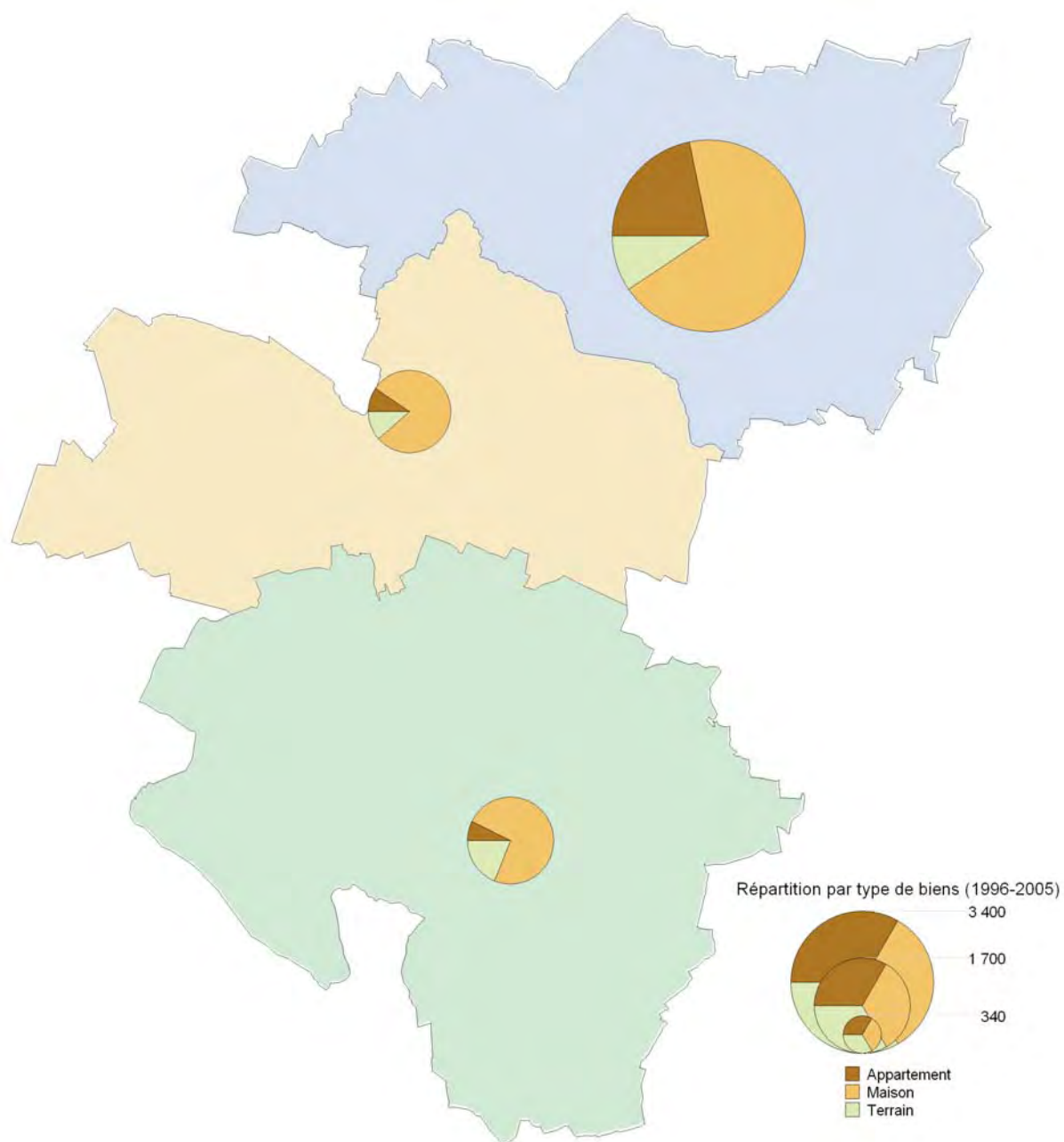


- **Un quasi doublement du prix des appartements neufs.** Les statistiques concernant cette catégorie de biens n'ont pu être valablement établies que sur les 4 communes les plus urbaines du PNR. Elles montrent une augmentation du prix moyen au mètre-carré neuf en appartement, de l'ordre de 90% depuis dix ans : de 2 000€ à 3 500 - 3 800 €/m².

Appartements : prix de vente moyen en €/ m² (données CD-Bien)



Synthèse du volume de transaction par type de biens : approche géographique (données CD-Bien)



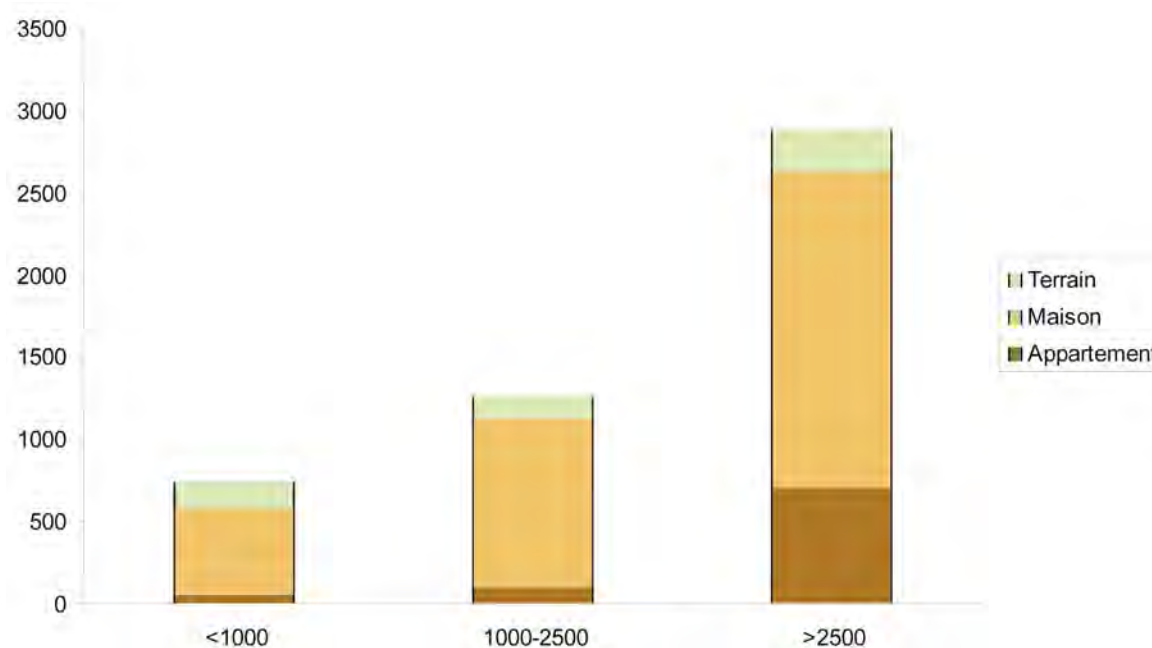
1.2.3. La connaissance des biens échangés : nature, taille, âge (source : cd-Bien)

- **Des transactions qui portent principalement sur les maisons individuelles**

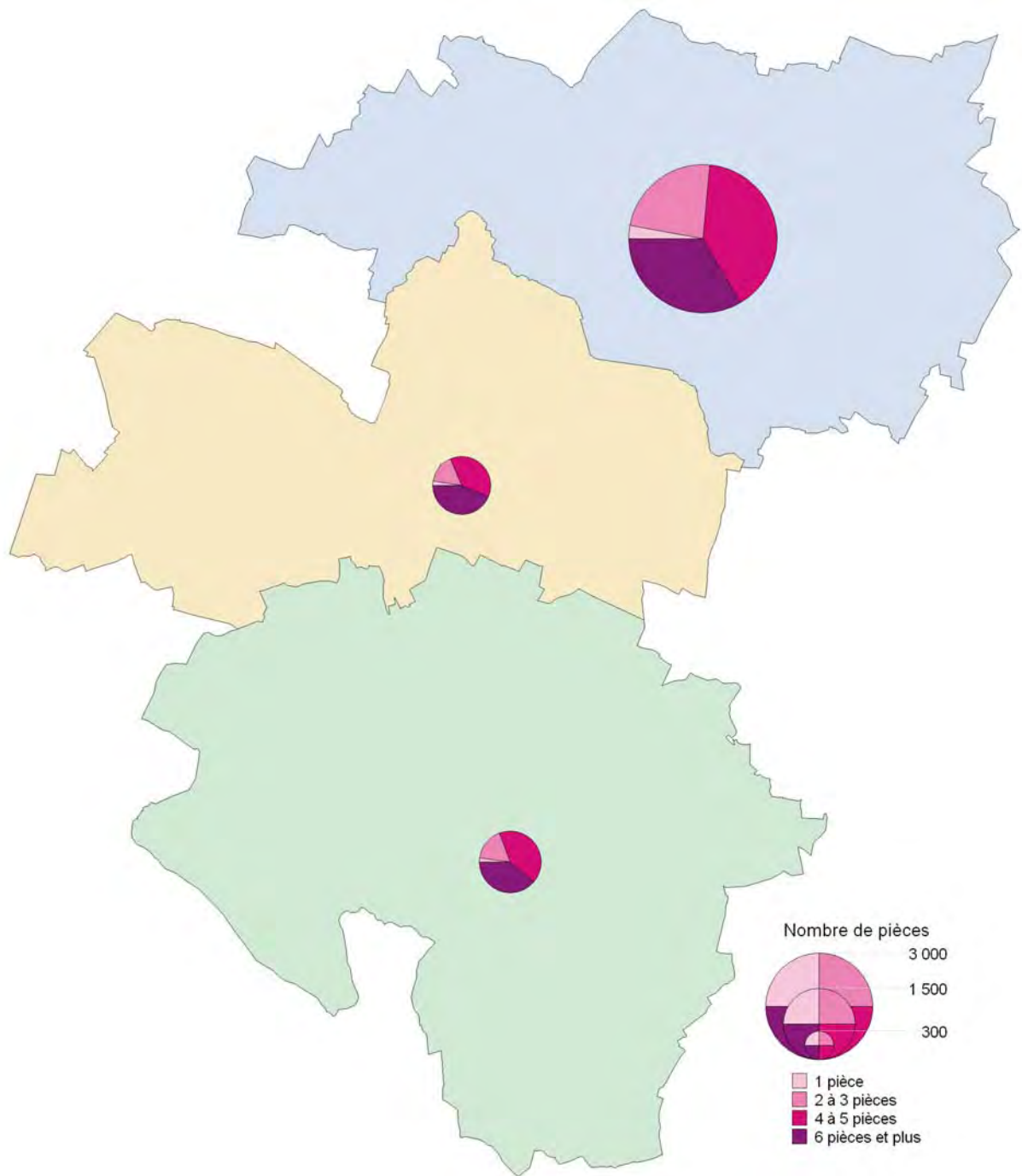
De 1996 à 2005, 2 fois sur 3 (“grandes” communes du Nord-Yvette) à 4 fois sur 5 (toutes communes des autres secteurs), les transactions ont porté sur une maison individuelle.

Logiquement le volume de transactions en collectifs est plus important dans les communes urbaines du Nord qu’ailleurs dans le Parc (1 vente sur 5). Sans surprise également, la part des transactions intéressant des terrains à bâtir est la plus élevée dans les “petites” communes rurales où elles représentent 1 vente sur 4.

Synthèse du volume de transaction par type de biens : approche démographique (données CD-Bien)



Synthèse du volume de transaction selon la taille des logements : approche géographique (données CD-Bien)



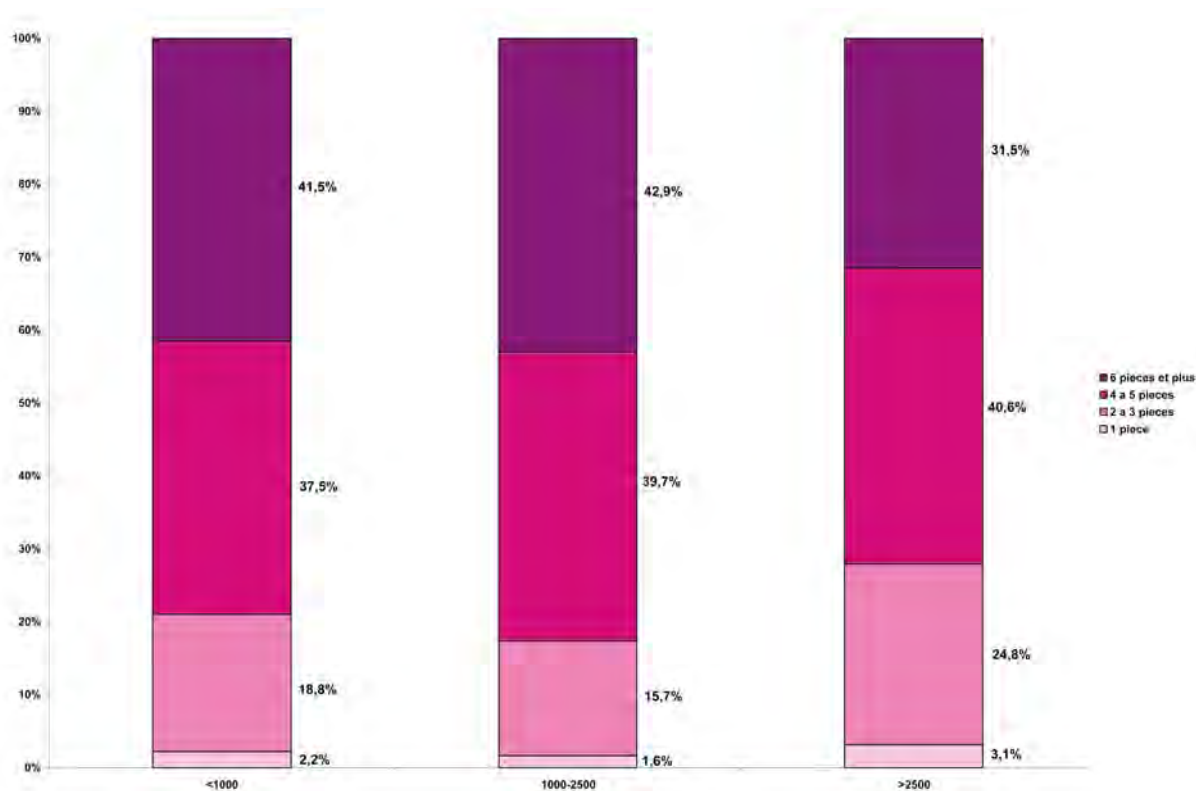
- **Un marché dominé par les transactions de grands logements**

Naturellement, le caractère “résidentiel” pavillonnaire dominant du parc de logements sur le territoire d’étude induit une typologie de biens échangés qui fait une large place aux grands - voire très grands logements : 6 pièces et plus ; et ce, quelque soit le secteur géographique ou la taille de la commune considérés.

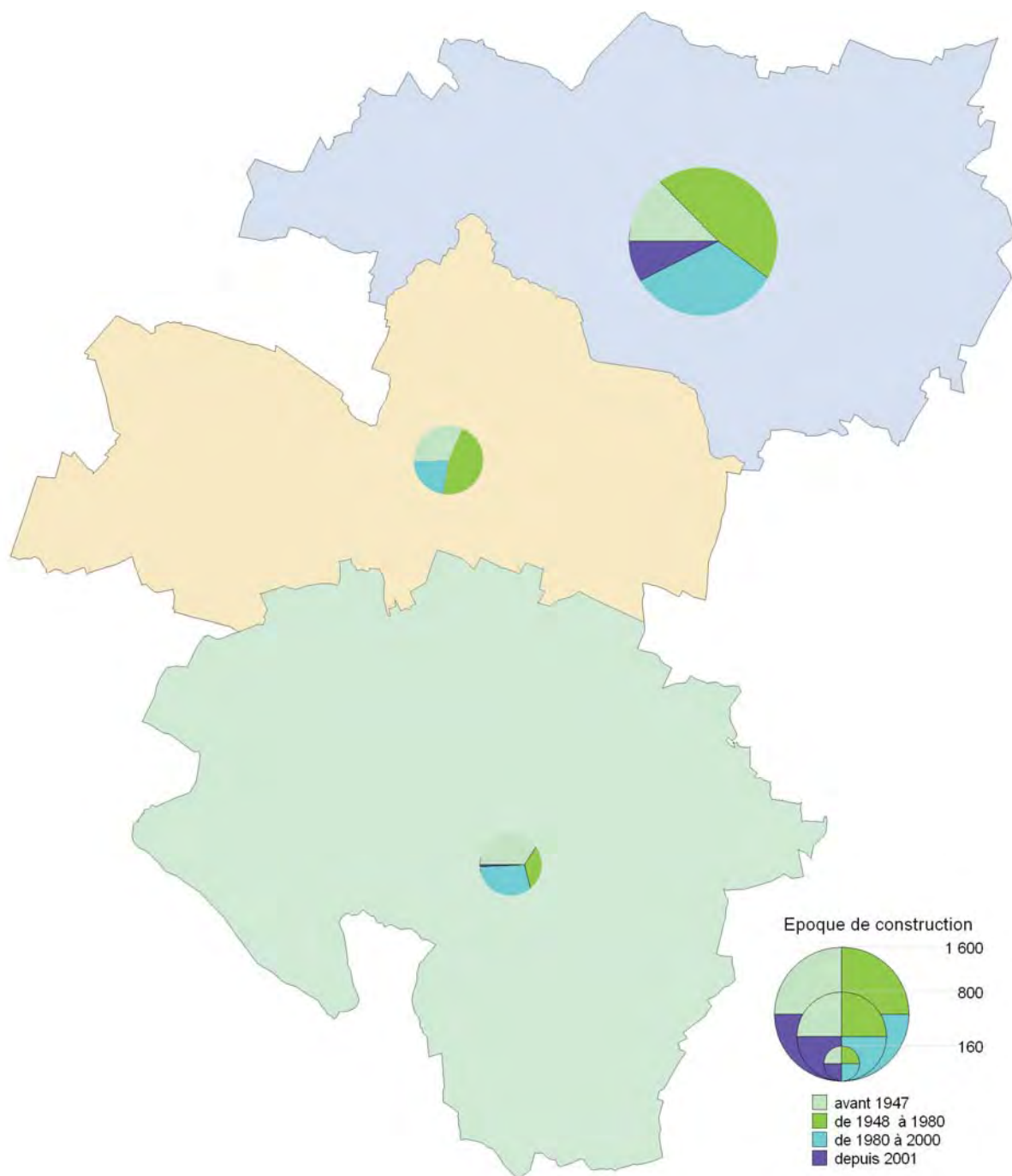
70 à 80% des transactions de logements entre 1996 et 2005 portaient sur des 5 pièces ou plus.

Toutefois, près d’1 logement sur 3 échangés dans les communes de plus de 2 500 habitants ressortissait plutôt de la catégorie des “petits” logements (de 1 à 3 pièces).

Synthèse du volume de transaction selon la taille des logements : approche démographique (données CD-Bien)



Synthèse du volume de transaction selon l'époque de construction : approche géographique (données CD-Bien)

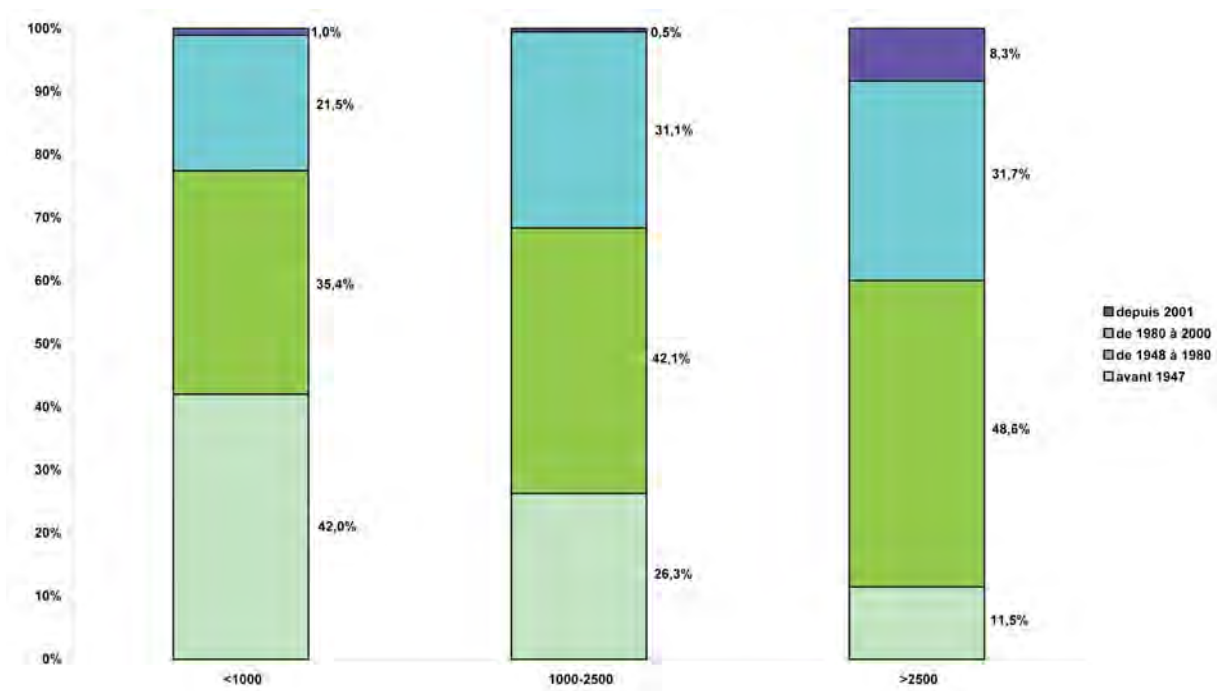


- **Encore des transactions dans l'ancien pour les "petites" communes et déjà un marché du récent dans les "grandes" communes**

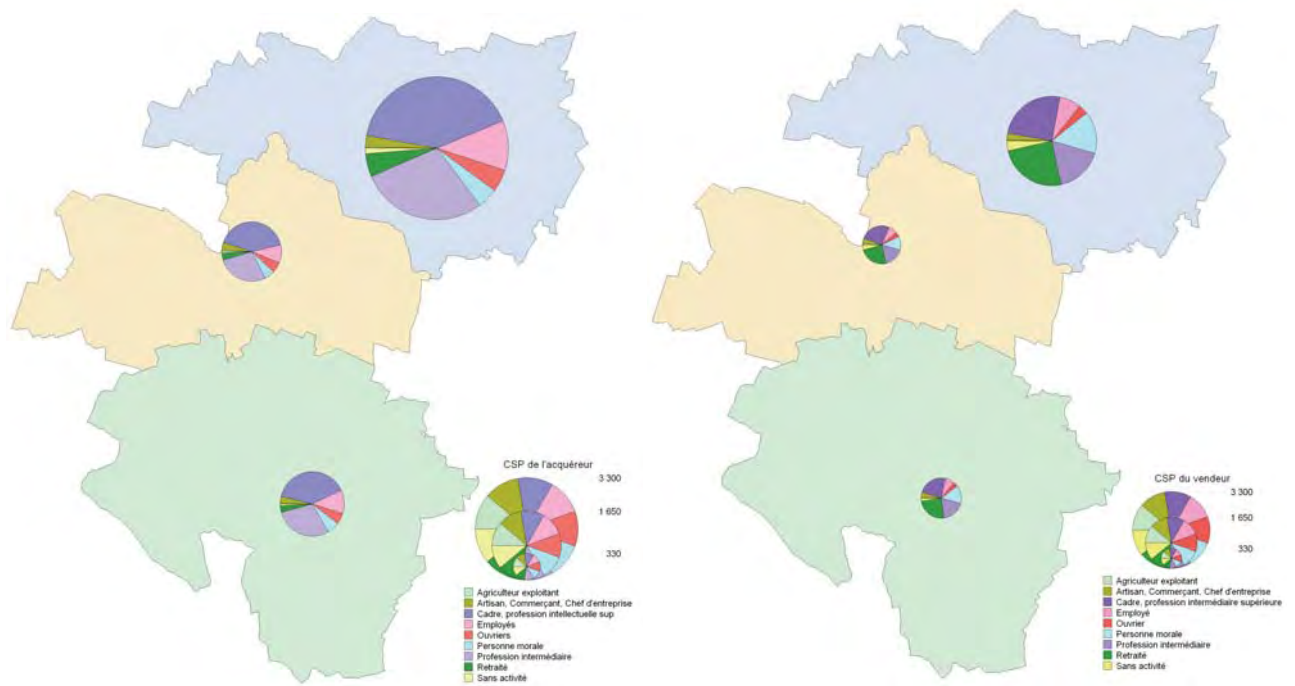
L'existence d'un volant (de l'ordre de 10%) de transactions concernant des biens récents (logements postérieurs à 2001) caractérise le marché des communes urbaines du Nord-Yvette (le "récent" représentant moins de 1% dans le reste du PNR).

Plus de 40% des transactions portent sur l'ancien (constructions antérieures à 1947) dans les communes de moins de 1 000 habitants.

Synthèse du volume de transaction selon l'époque de construction : approche démographique (données CD-Bien)

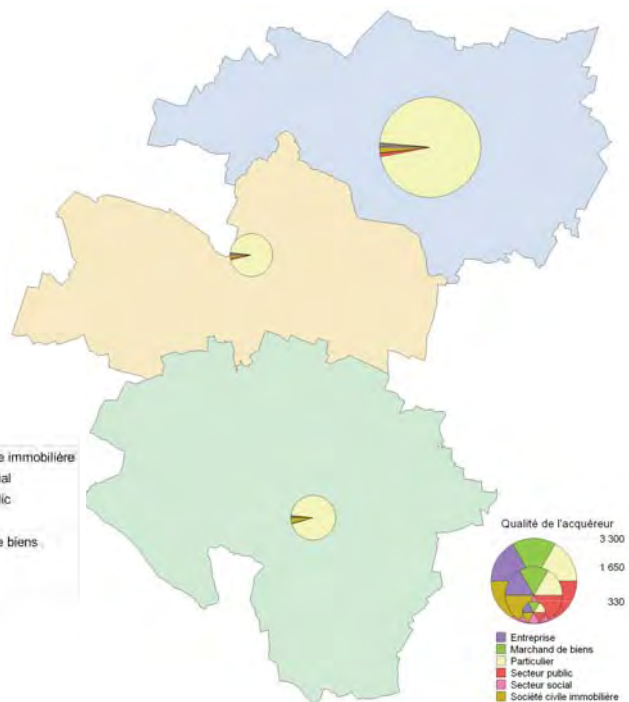
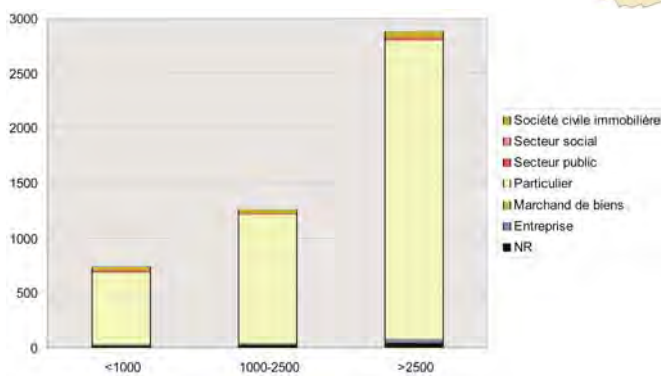


**Synthèse des transaction ventilées selon la CSP vendeur et acquéreur :
approche géographique (données CD-Bien)**



**Synthèse des transaction ventilées selon qualité
acquéreur : approche géographique (données CD-Bien)**

**Synthèse des transaction ventilées selon qualité
acquéreur : approche démographique (données
CD-Bien)**



1.2.4. Vendeurs, acquéreurs : origine géographique, professions et catégories sociales (source : CD-Bien)

L'analyse des transactions ventilées selon l'origine géographique et les catégories socioprofessionnelles des vendeurs et des acquéreurs permet de préciser le profil des acteurs intervenant sur le marché.

- **Des acquéreurs cadres et professions intermédiaires ; des vendeurs retraités, cadres ou personnes morales**

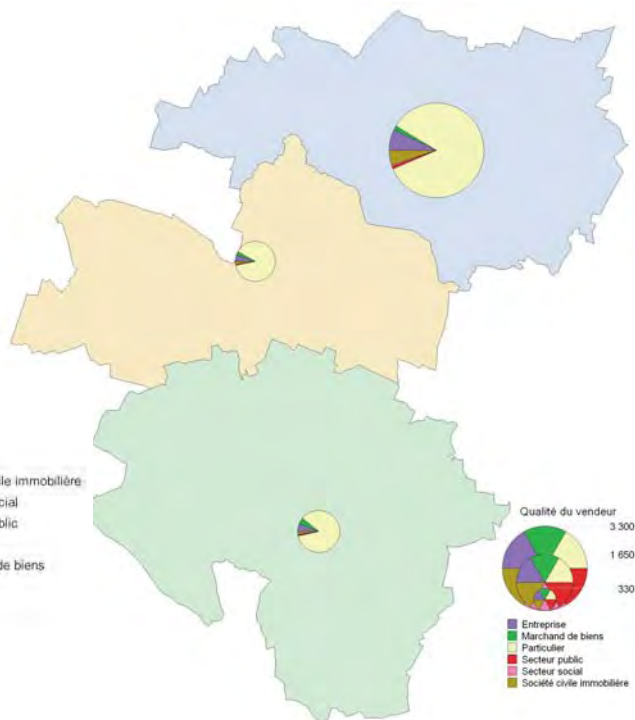
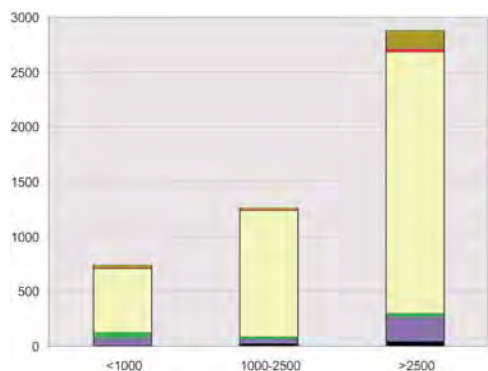
Analysés à partir de l'entrée "CSP des vendeurs et acquéreurs" le territoire du Parc se présente comme un marché homogène, quelque soit le secteur géographique ou la taille de la commune considérée.

La quasi-totalité des acquéreurs sont des particuliers, dont les 3/4 appartiennent aux CSP "cadres" et "professions intermédiaires" indiquant un marché centré autour de catégories sociales aux revenus sinon toujours élevés au moins stables.

Côté vendeur, le panel s'élargit, notamment à la faveur des marchés "urbains" du Nord pour lesquels 1 transaction sur 5 intéresse une société civile immobilière, un marchand de biens ou une entreprise ; tendance qui reflète l'attrait de ce marché pour les professionnels de l'immobilier (promoteurs, investisseurs, aménageurs tant locaux, régionaux que nationaux).

Synthèse des transaction ventilées selon qualité vendeur : approche géographique (données CD-Bien)

Synthèse des transaction ventilées selon qualité vendeur : approche démographique (données CD-Bien)



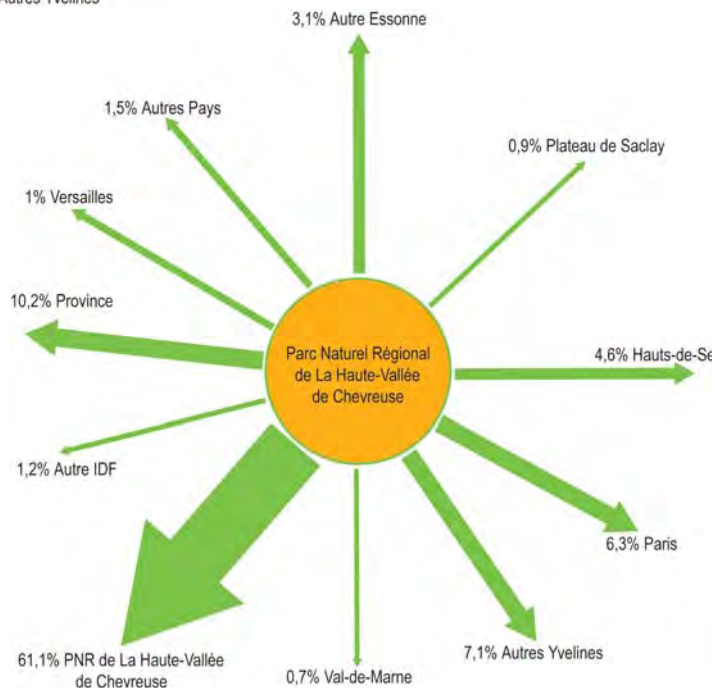
- **2 acquéreurs sur 3 habitent déjà dans les Yvelines ; 1 vendeur sur 3 est extérieur au PNR**

L'analyse de l'origine géographique des acquéreurs et des vendeurs entre 1996 et 2005 montre un territoire "ouvert", attractif et convoité : deux-tiers des acheteurs étaient extérieurs au PNR. Pour le tiers d'acquéreurs enregistrés déjà résidents sur le territoire du Parc, il s'agit d'achats inscrits dans un parcours résidentiel local ; une recherche de proximité confirmée par l'importance du contingent d'acquéreurs "Autres Yvelines" (1 acheteur sur 4). Sur un marché largement dominé par les ventes entre particuliers, la part des vendeurs résidents apparaît logiquement dominante (plus de 60%).



Origine géographique des acquéreurs entre 1996 et 2005

Origine acquéreur non renseigné : 2%
Source : CD Biens



Origine géographique des vendeurs entre 1996 et 2005

Origine acquéreur non renseigné : 1,9%
Source : CD Biens

1.3. ELEMENTS DE COMPARAISON AVEC LES TERRITOIRES DE REFERENCE

Quelques éléments de comparaison avec des secteurs hors Parc fournissent un premier référentiel pour positionner le territoire dans un contexte plus large.

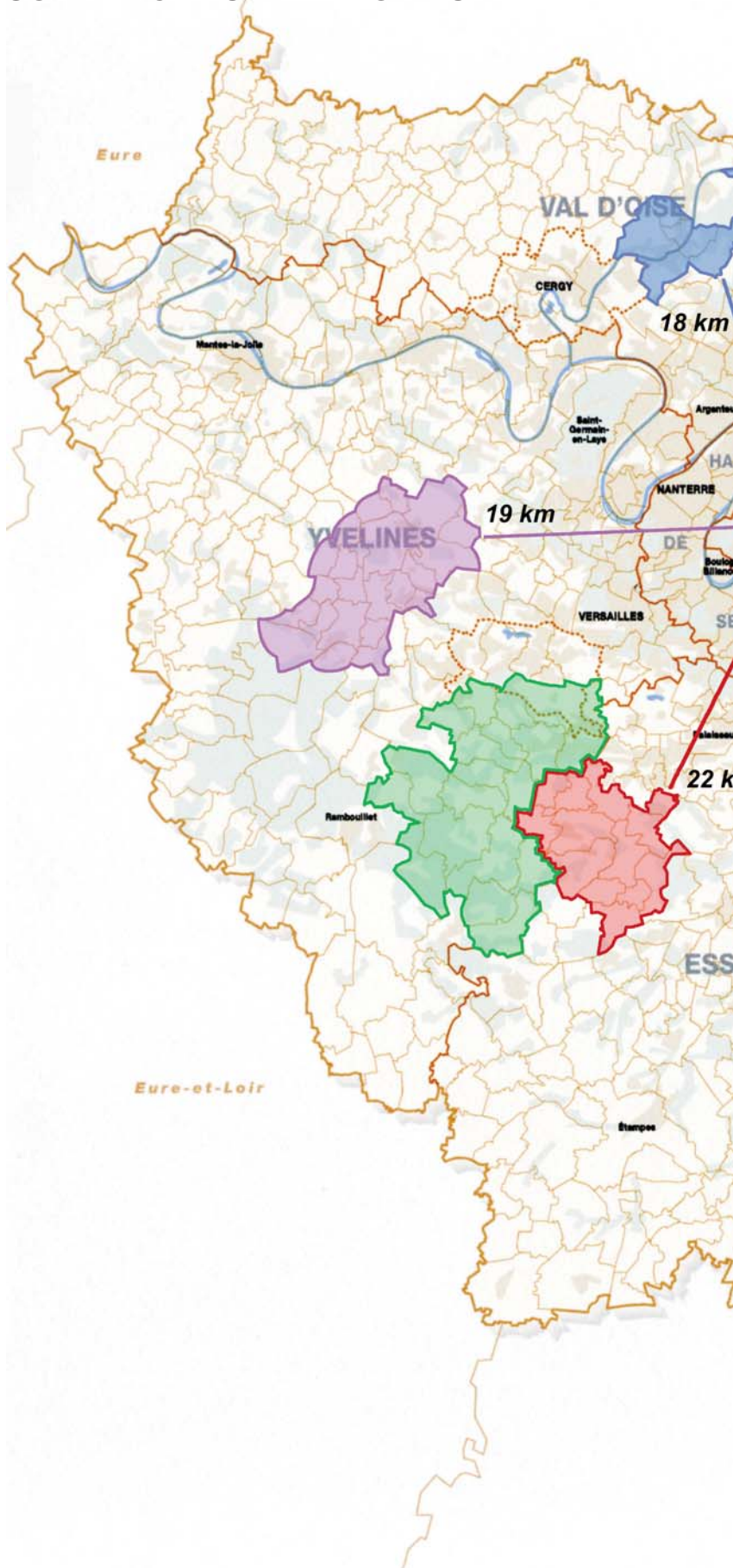
Quatre territoires de référence ont été retenus, qui sont de superficies et de poids de population comparables au PNR avec lequel ils s'apparentent également par leur éloignement au coeur de l'agglomération parisienne (une vingtaine de kilomètres) et par leurs conditions d'accessibilité.

Il s'agit de secteurs attractifs (vallée de Montmorency dans le Val d'Oise, environs de Montfort l'Amaury dans les Yvelines), constitués en groupes d'une vingtaine de communes proposant un cadre résidentiel agri-urbain ou boisé, structuré par un réseau de villages, bourgs et pôles urbains modestes dont aucun ne dépasse 10 à 15 000 habitants (Dourdan et son "pays" en Essonne ; secteur de Brie-Comte-Robert en Seine-et-Marne).

Seul le territoire de comparaison val d'oisien, comporte quelques communes inscrites dans un périmètre de parc naturel régional : celui du Vexin français.

Le territoire de référence "Yvelines" est composé de communes dont certaines pourraient à terme intégrer le périmètre du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

Les données SITADEL sont la source d'information principale (les données CD-Bien n'ayant pu être recueillies que pour le seul secteur de Dourdan).





Territoire de comparaison Val d'Oise

- **Communes** : Auvers-sur-Oise, Baillet-en-France, Belloy-en-France, Butry-sur-Oise, Epinay-Champlâtreux, Hérouville, Maffliers, Mériel, Méry-sur-Oise, Montsout, Nerville-la-Forêt, Nesles-la-Vallée, Nointel, Presles, Saint-Martin-du-Tertre, Seugy, Valmondois, Viarmes, Villaines-sous-Bois, Villiers-Adam, Villiers-le-Sec
- **Superficie du territoire** : 147 km²
- **Population en 1990** : 42 850 habitants
- **Population en 1999** : 48 463 habitants
- **Croissance démographique entre 1990 et 1999** : +13,1%

Territoire de comparaison Seine et Marne

- **Communes** : Brie-Comte-Robert, Champdeuil, Châtres, Chévy-Cossigny, Coubert, Courquetaire, Evry-Grégy-sur-Yerre, Férolles - Attily, Gretz-Armainvilliers, Grisy-Suisnes, Lésigny, Lissy, Liverdy-en-Brie, Ozouer-le-Voulgis, Presles-en-Brie, Soignolles-en-Brie, Solers, Yèbles
- **Superficie du territoire** : 219 km²
- **Population en 1990** : 42 439 habitants
- **Population en 1999** : 47 884 habitants
- **Croissance démographique entre 1990 et 1999** : +12,8%

Territoire de comparaison Yvelines

- **Communes** : Auteuil-le-Roi, Autouillet, Bazoches-sur-Guyonne, Beynes, Boissy-sans-Avoir, Crespières, Davron, Galluis, Grosrouvre, La Queue-les-Yvelines, Marcq, Mareuil-sur-Mauldre, Mareuil-le-Gruyon, Méré, Montairville, Montfort l'Amaury, Neauphle-le-Château, Neauphle-le-Vieux, Saint-Germain-de-la-Grange, Saulx-Marchais, Thivernal-Grignon, Vicq, Villiers-Saint-Frédéric
- **Superficie du territoire** : 152 km²
- **Population en 1990** : 29 777 habitants
- **Population en 1999** : 31 960 habitants
- **Croissance démographique entre 1990 et 1999** : +7,3%

Territoire de comparaison Essonne

- **Communauté de Communes du Pays de Limours** : Angervilliers, Boullay-les-Trous, Briis-sous-Forges, Courson-Monteloup, Fontenay-les-Briis, Gometz-la-Ville, Janvry, Limours, Les Molières, Pecqueuse, Saint-Jean-de-Beauregard, Saint-Maurice-Montcourinne, Vaugrigneuse
- **Superficie du territoire** : 119 km²
- **Population en 1990** : 20 898 habitants
- **Population en 1999** : 23 604 habitants
- **Croissance démographique entre 1990 et 1999** : +12,9%

PNR de La Haute Vallée de Chevreuse

- **Superficie du territoire** : 243 km²
- **Population en 1990** : 42 037 habitants
- **Population en 1999** : 45 911 habitants
- **Croissance démographique entre 1990 et 1999** : +9,2%

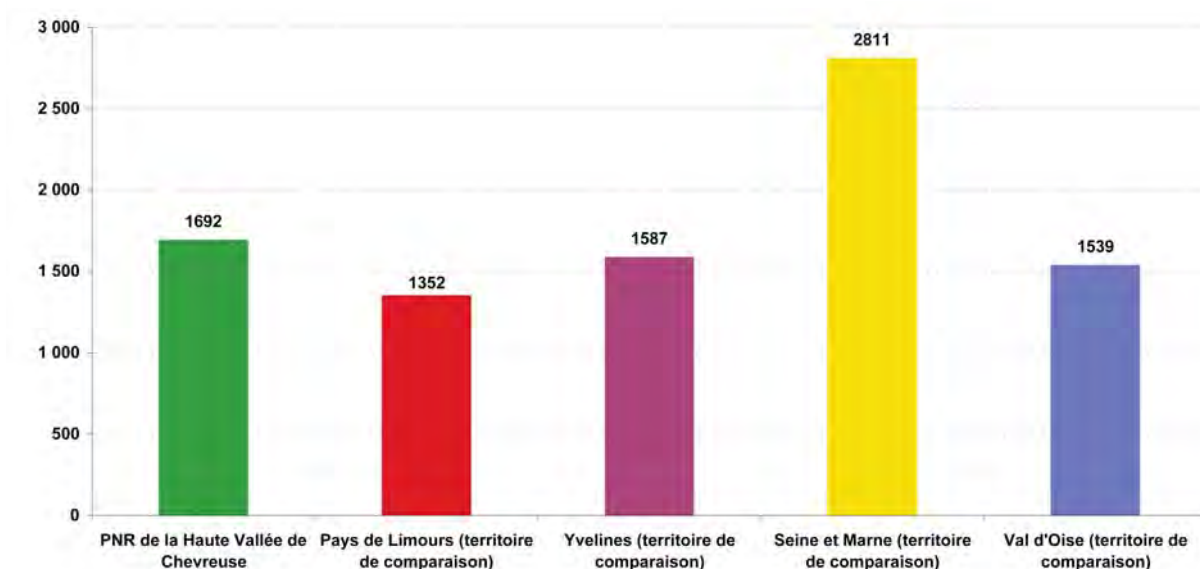


Fond de plan : source IAURIF, Janvier 2004

- **Le PNR, un territoire “trop ?” attractif**

Troisième territoire de l'échantillon en nombre d'habitants, le PNR se classe deuxième pour le volume de logements commencés sur la période 1995-2005 ; ce résultat dénote une activité constructive soutenue, à rapprocher du statut de parc naturel et des objectifs de modération de la capacité d'accueil affichée par la charte qui le régit.

Logements commencés entre 1996 et 2005 (données SITADEL)

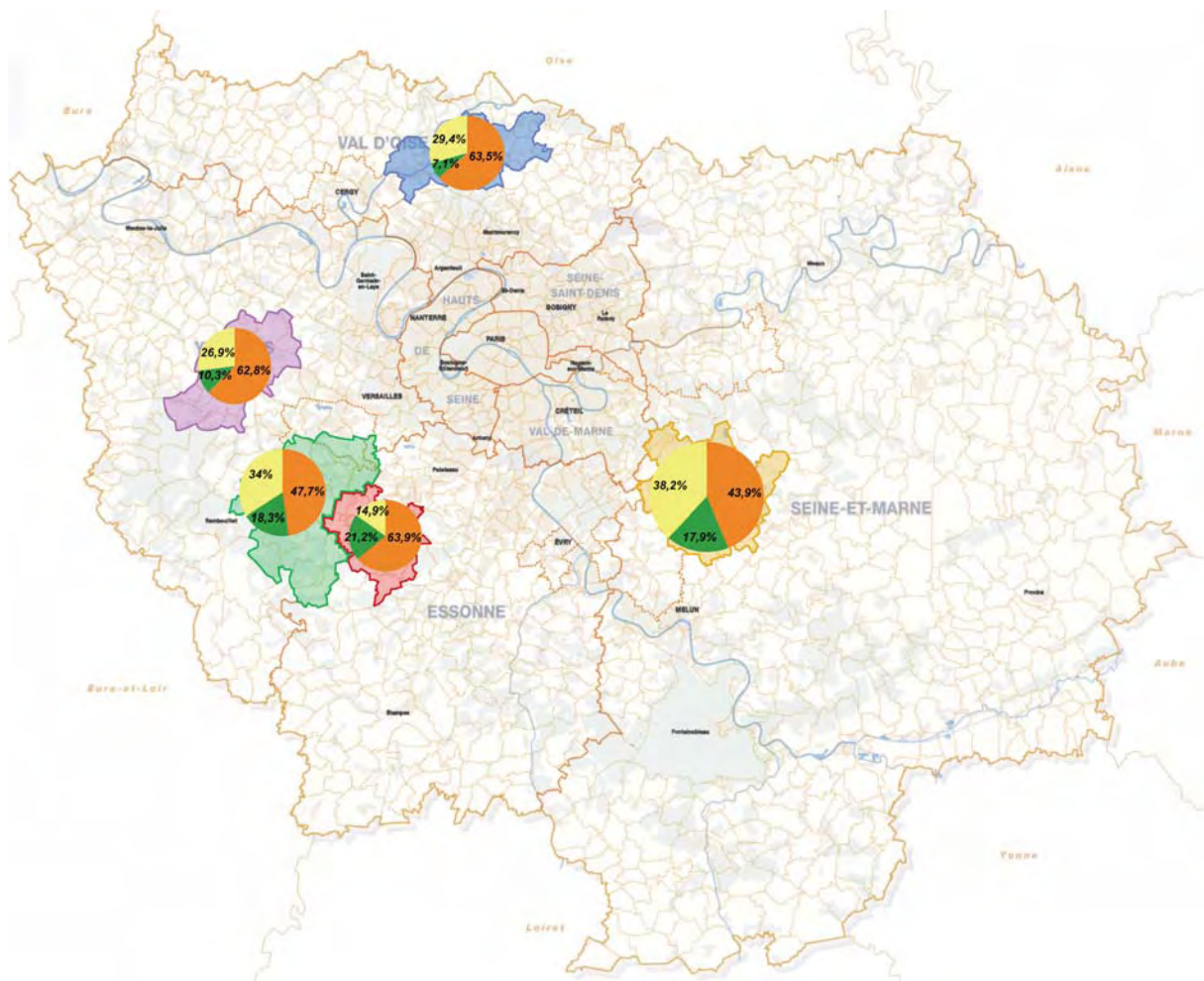


- **La répartition entre individuel et collectif : un résultat moyen mais perfectible, en termes d'économie de l'espace et de diversité de l'habitat**

Avec un rapport de 2/3 en individuel pour 1/3 en collectif, le PNR présente une situation intermédiaire au sein des territoires de comparaison : mieux équilibré que les secteurs de Dourdan (91), Montfort-l'Amaury (78) ou de la vallée de Montmorency (95), quasi comparable au "profil" de Brie-Comte-Robert (77).

Surtout, la part relative de l'individuel groupé dans les logements commencés y apparaît, dès entre 1995 et 2005, la plus élevée parmi les territoires considérés (plus de 18% en moyenne), témoignant d'une réelle et précoce prise de conscience de l'intérêt d'une variété des formes bâties à mettre en oeuvre, en rupture avec "le tout individuel pur", consommateur extensif de terrains devenus chers et inapte à satisfaire une demande plus protéiforme (primo-accédants).

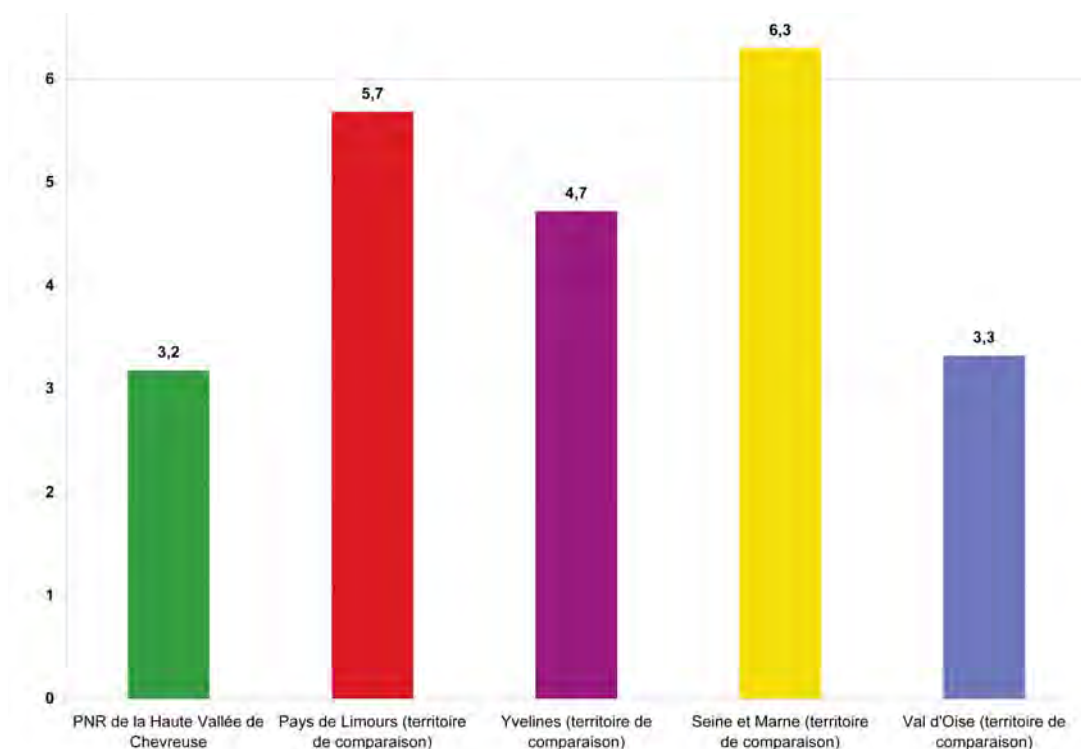
Volume et répartition des logements commencés sur la période 1995-2005 (données SITADEL)



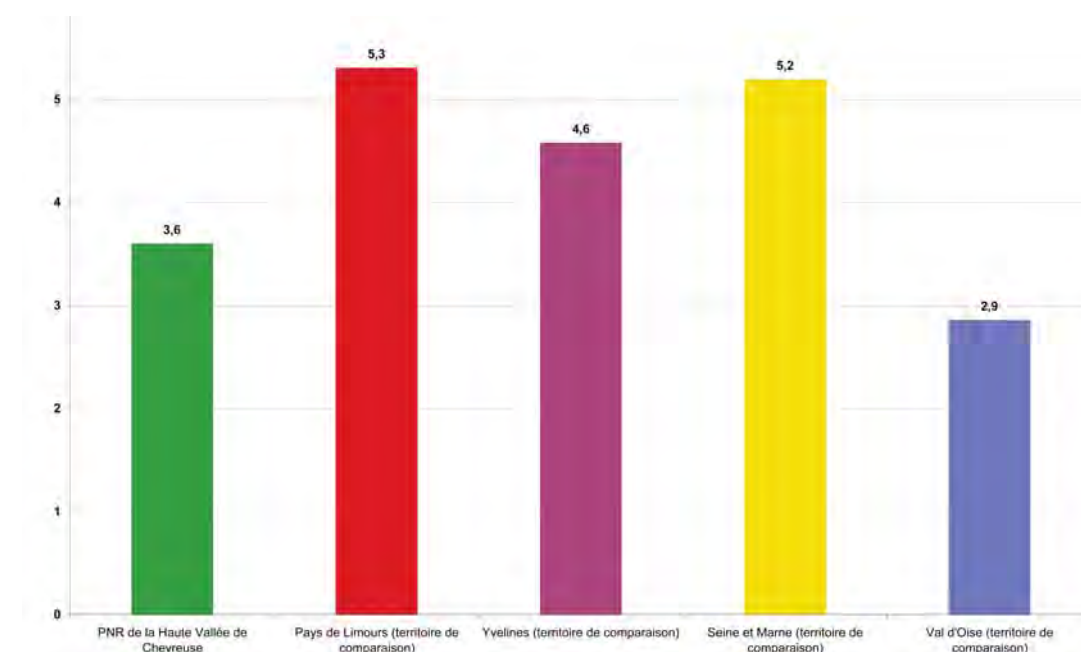
- **L'exception d'un taux de construction croissant depuis dix ans**

Confirmant les observations déjà mentionnées à propos des volumes de logements commencés (voir ci-dessus), la comparaison des taux de construction entre 1995 et 1998 (avant le "krach" immobilier) puis de 1999 à 2005, soulignent la vitalité des marchés sur le territoire du Parc : le PNR est ainsi le seul secteur de l'échantillon à voir son taux de construction progresser d'une période à l'autre; tous les autres accusent un fléchissement lié au krach des années 1990-1991.

Taux de construction comparés sur la période 1995-1998 (données SITADEL)



Taux de construction comparés sur la période 1999-2005 (données SITADEL)



PARTIE 2

MOYENS ET OUTILS POUR METTRE EN PLACE ET ASSURER LE SUIVI D'UNE STRATEGIE FONCIERE

Le présent dossier concerne une partie de la phase 2 de la mission : "Identification et évaluation des potentialités foncières" et la phase 3 de la mission : "Moyens et outils pour une stratégie foncière".

Il comprend l'exposé de la méthodologie suivie pour identifier, analyser et évaluer les potentiels fonciers à l'échelle du territoire du Parc, ainsi qu'une revue commentée et analysée des instruments juridiques, financiers et techniques, existants ou susceptibles d'être mis en place (au regard des enjeux communaux relevés dans les phases précédentes) pour concrétiser une stratégie foncière et suivre sa mise en œuvre.

2.1. RAPPEL DES ENJEUX MIS EN EVIDENCE SUR LE TERRITOIRE DU PNR DE LA HAUTE VALLEE DE CHEVREUSE

- Un secteur résidentiel attractif mais une activité constructive qui s'est nettement ralentie depuis cinq ans.
La comparaison avec quelques territoires de référence franciliens et l'attrait de ce territoire pour les professionnels de l'immobilier tant locaux, régionaux que nationaux (voir phase 1 - § 1.2 et 1.3) témoignent d'une attractivité résidentielle qui ne se dément pas depuis 10 ans.
Dans le même temps, l'activité constructive - très variable d'une commune à l'autre (voir phase 1. Annexe taux de construction) - aura globalement baissé d'environ 20% : passant de 200 logements neufs mis en chantier/an en moyenne entre 1995 et 1999, à 160 logements/an entre 2000 et 2005 (source : SITADEL).
- Des besoins en logement qui augmentent mécaniquement en raison du desserrement.
Si la croissance de la population (+0,55%/an depuis 2000) s'est nettement ralentie, l'effet démographique - qui était de 1 pour 2 entre 1990 et 1999 (1 logement commencé = 2 habitants supplémentaires) s'inscrit, sur la période récente 2000-2005, à 1 pour 1,5.
C'est le signe d'un mouvement continu de desserrement (baisse du nombre de personnes par ménage) : il faut toujours plus de logements pour loger le même nombre de personnes.
- Un foncier moins rare que cher.
Qu'il s'agisse du gisement foncier disponible en extension pour l'habitat (zones NA ou AU des documents d'urbanisme), des " dents creuses " ou du potentiel en renouvellement au sein des zones urbaines des bourgs ou des villages, le foncier n'apparaît pas tant rare que cher : pas moins de 70 hectares de zone NA étaient recensés fin 2005 sur le territoire du Parc.
Certes, leur disponibilité et leur mutabilité (voir phase 2. § 2.3) ne sont pas toujours immédiates ; des servitudes (protection des sites...) et des contraintes (pentes, bois, eau) en limitent la capacité d'accueil.
C'est surtout côté prix que se situe le goulot d'étranglement. En dix ans, de 1996 à 2005, les prix des terrains pour l'urbanisation, comme ceux des maisons ou des appartements ont doublé (voir phase 1. § 1.2), homogénéisant la géographie des marchés à l'échelle du PNR.
- Un manque d'optimisation du stock foncier en extension : faible densité et formes bâties stéréotypées.
Dans ce contexte, la perspective d'un épuisement rapide du potentiel foncier prévaut, d'autant que le modèle d'urbanisation dominant : pavillonnaire individuel "aéré" sur grandes parcelles (souvent plus de 800 à 1000 m²) offre peu d'alternatives en termes de densité (moins de 10 à 12 logements/hectare) et d'évolutivité du tissu bâti ainsi constitué (redivisions parcellaires limitées, faible diversification des formes bâties).

Un recours à l'investissement urbain de nouveaux terrains naturels s'inscrit pourtant désormais en contradiction avec l'objectif général de maîtrise de l'étalement urbain et de gestion économe des sols.

- Un renouvellement urbain d'opportunité.
S'agissant de renouvellement urbain, la situation est variable d'une commune à l'autre bien que le gisement potentiel identifié intéresse à des degrés divers, tant les "grosses" que les "petites" communes (voir phase 2. § 2.2).
Sans surprise, eu égard aux capacités financières ou d'ingénierie technique et juridique à mettre en œuvre, le renouvellement urbain est resté pour l'heure, l'apanage des communes les plus urbaines.
Encore relevait-il - au moins jusque récemment avec l'élaboration de PLU - d'un cadre d'action ponctuel - voire opportuniste - sans stratégie d'ensemble cohérente clairement formulée.
- Une faiblesse, voire une absence du parc de logements sociaux.
En matière de diversification de l'habitat et de mixité sociale, les communes du PNR se caractérisent dans leur grande majorité par la faiblesse ou l'absence de parc social ; un déséquilibre préjudiciable au parcours résidentiel d'habitants désireux de rester sur le territoire. Pour celles qui sont astreintes à l'application de l'article 55 de la loi SRU, les perspectives de rattrapage à court-moyen terme sont peu crédibles eu égard aux disponibilités foncières et au niveau de charges foncières atteints.
- Des outils fonciers peu sollicités hormis le D.P.U.
Instauré partout, le Droit de Préemption Urbain est le mieux connu et le plus sollicité des outils fonciers. Toutefois, utilisé sur des marchés aux coûts déjà constitués (zones urbaines voire à urbaniser ouvertes), il affiche rapidement ses limites : moyens financiers à mobiliser excédant les capacités des communes.
- Peu ou pas de réserves foncières publiques mobilisables pour l'urbanisation.
A de rares exceptions près, les communes du Parc ont consommé depuis trente ans l'essentiel de leurs réserves foncières publiques (équipements, lotissements) sans parvenir à les reconstituer.
A peu près dépourvues de positions foncières (parcelles de terrain qu'elles maîtrisent et dont les opérateurs ont besoin), elles ne disposent que de marges de négociation réduites face aux opérateurs et aux propriétaires pour faire valoir leurs objectifs (urbanistiques, sociaux...). Leur arme principale reste donc le droit des sols.
- Des documents d'urbanisme anciens, en décalage avec les enjeux émergents sur le territoire.
Le constat a déjà été dressé (voir phase 1. § 1.1) du caractère ancien, voire obsolète, de nombre de documents d'urbanisme en vigueur.
Ces dernières années, l'élaboration de Plans Locaux d'Urbanisme s'est développée et comme en atteste le contenu des entretiens conduits auprès des élus, le mouvement a toutes les chances d'intéresser à brève échéance la plupart des communes du Parc.
Tant la reformulation des projets de territoire communaux (projet d'aménagement et développement durable) que la refonte de l'architecture des documents pour tenir compte du contexte législatif en vigueur doivent être l'occasion de compléter ou d'actualiser la panoplie des outils fonciers mobilisables.
- Des outils financiers sous-exploités.
De manière générale, les exigences des communes en matière de contributions (aux équipements, pour la réalisation de logements sociaux) sont peu élevées dans le PNR, si on les compare avec ce qui se pratique dans d'autres territoires.

Calculées au coût réel, ces contributions procurent pourtant un rendement plus élevé que la taxe locale d'équipement et font partie intégrante des moyens mobilisables en vue de satisfaire aux objectifs locaux (urbanistiques, sociaux...).

- Une source d'observation existante en commune mais non exploitée à l'échelle du territoire : les déclarations d'intention d'aliéner.
- L'élargissement récent du partenariat possible.
La définition d'une stratégie foncière et de diversification de l'offre de l'habitat communal peut compter le cas échéant sur un nouveau partenaire : l'Etablissement Public Foncier des Yvelines - (2006). Son action s'inscrit dans le cadre de convention et peut prendre des formes variées : périmètre de veille foncière, élaboration de référentiel foncier, portage foncier, gestion des biens acquis en attente de projet...
Pour sa part, le Conseil Général propose depuis quelques mois un nouveau dispositif incitatif visant à la redynamisation de l'activité constructive : le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle.

2.2. IDENTIFIER ET ÉVALUER LES POTENTIELS FONCIERS

2.2.1. Qu'est ce qu'un secteur stratégique ?

Un des enjeux de l'étude menée était d'identifier et d'évaluer les sites présentant un intérêt "stratégique" au regard de leur potentiel foncier (pour l'accueil de logements), à l'échelle du Parc.

Il ne s'agissait donc pas d'un recensement exhaustif de l'ensemble des terrains constructibles ou susceptibles de le devenir, mais plutôt de pointer ceux qui avaient le plus d'intérêt dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain. Cela a ainsi conduit à laisser de côté nombre de zones à urbaniser pourtant inscrites dans les documents d'urbanisme communaux opposables.

Cette analyse foncière par commune a fait l'objet d'une diffusion restreinte en marge de ce guide. Aussi, nous ne reprendrons ici que les éléments de méthode pouvant intéresser plus largement les différents acteurs de la problématique foncière.

- ▶ Définition d'un secteur "stratégique" :
Sont considérés comme secteurs stratégiques au sens de la présente étude, une parcelle ou un ensemble de parcelles, formant ou non une unité foncière, dont les enjeux d'urbanisation s'inscrivent dans les objectifs de la Charte du PNR, à savoir:

- l'optimisation de l'utilisation du sol et économie de l'espace : il s'agit de terrains dont l'urbanisation ne contribue pas à l'étalement urbain (par une extension de l'enveloppe bâtie des villages ou des bourgs, par exemple).
- la qualité d'insertion à l'environnement urbain : tant en termes de qualité de la construction et d'intégration aux paysages bâtis locaux (sans exclure les formes bâties contemporaines, les adaptations architecturales motivées par le recours aux énergies renouvelables ou l'utilisation de matériaux différents), en termes de qualité d'insertion urbaine (au maillage viaire et piétonnier, par la mixité et la diversité des logements offerts), qu'en termes d'accessibilité aux aménités urbaines (gare, écoles, commerces, équipements...).

- ▶ **Les secteurs stratégiques désignent donc en priorité des terrains d'assiette foncière situés en zone agglomérée, dont les caractéristiques autorisent la mise en œuvre d'une urbanisation proposant une certaine densité et dont le programme répond à des enjeux de diversification et de complémentarité de l'offre locale en logement.**

A cet égard, tout terrain réputé constructible au P.O.S./P.L.U. ne saurait évidemment prétendre à un caractère "stratégique".

La taille d'opération n'est pas non plus déterminante : l'aménagement de 2 ou 3 logements sociaux dans un bâtiment désaffecté ou obsolète de centre-bourg, pour modeste qu'en soit l'échelle rapportée à l'activité constructive du PNR, figure tout à fait un site stratégique ; qualité que l'on hésitera à reconnaître dans un lotissement pavillonnaire individuel, fût-il de cinquante maisons de standing...

Enfin, le caractère stratégique d'un secteur ne tient pas à sa disponibilité immédiate ; qu'elle soit physique (libération des sols préalable nécessaire) ou juridique (classement n'autorisant pas l'urbanisation à court terme).

2.2.2. Evaluation des potentialités foncières : disponibilité, mutabilité

Une fois les secteurs stratégiques potentiels repérés, on peut chercher à préciser les conditions et les échéances de mobilisation prévisibles des sites recensés.

On s'appuie pour cela sur une série d'indicateurs :

- **Le classement au regard du document d'urbanisme opposable** est déterminant. Le ou les terrains peuvent déjà être constructibles et pourvus d'un règlement adapté à une opération de renouvellement urbain, auquel cas sa disponibilité est à ce niveau immédiate. Cependant, une adaptation du document d'urbanisme sera souvent nécessaire, soit pour ouvrir les terrains à l'urbanisation, soit pour les doter de potentiels de constructibilité cohérents avec les objectifs de l'opération. Les délais nécessaires peuvent alors être importants : de 6 à 8 mois pour une modification), 18 à 24 mois, au mieux, pour une révision de POS ou une élaboration de PLU.
- **La domanialité des secteurs stratégiques repérés** fournit une information sur la crédibilité et l'échéance de leur mise sur le marché. Selon qu'il s'agit de propriétés du domaine public (donc inaliénables) ou du domaine privé des communes (cessibles sous conditions), de propriétés privées (laissant augurer des négociations préalables plus ou moins longues ou un recours à la maîtrise foncière), voire d'un mix public - privé (engageant montage de partenariat et participations), les conditions et les délais de mobilisation des sites sont très variables.
- **Le caractère bâti ou non bâti des terrains considérés** est également un paramètre important. Outre les incidences financières directes (le coût d'un bien bâti, même partiellement, ayant toutes chances d'être supérieur à celui d'un terrain nu), les conditions de libération des sols ou de montage d'un projet intégrant tout ou partie des occupants actuels des lieux, complexifient, renchérissent et généralement ralentissent le déroulement d'une opération de renouvellement urbain.

Pour jauger l'intérêt d'un site, on peut résumer ces différents indicateurs en termes de mutabilité et de disponibilité :

La disponibilité mesure la probabilité d'une mobilisation des biens pour une nouvelle affectation urbaine eu égard à leur domanialité et/ou à la stratégie (connue ou supposée...) de leurs propriétaires.

Elle est maximale lorsque le bien est en vente ; elle est a priori nulle dès lors que le bien est en bon état (ou neuf) et occupé.

La mutabilité mesure la crédibilité d'une transformation de l'usage et/ou de l'affectation d'un bien (ou des terrains) eu égard à leur occupation actuelle.

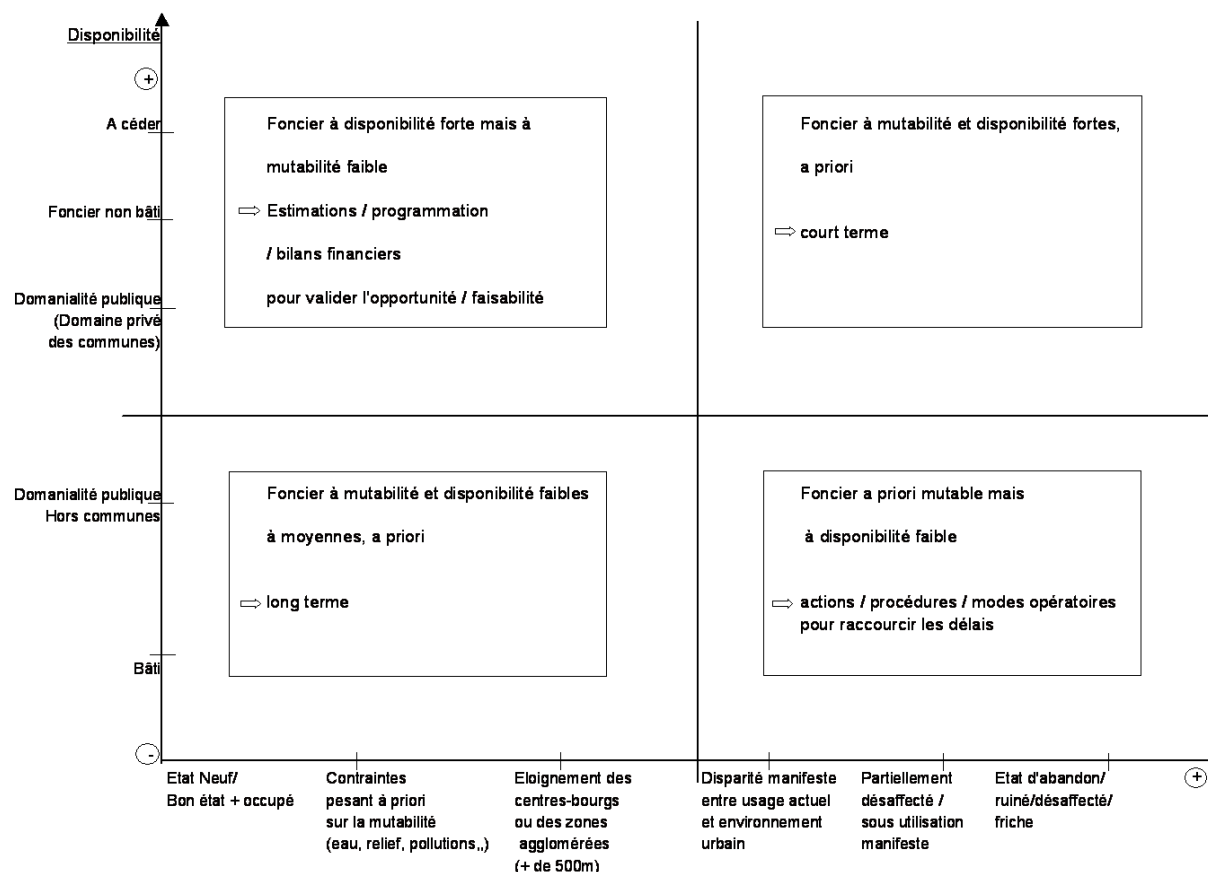
Elle est maximale lorsque le bien est en état d'abandon manifeste, ruiné, désaffecté ou en friche. Elle est d'autant plus faible que le bien jouit d'une " valeur d'usage économique " (habitation, usage professionnel, équipement...) élevée, cohérente avec son environnement urbain.

Le croisement des critères de disponibilité et de mutabilité produit une matrice succincte, **outil** sommaire, mais pratique, **de sélection et de hiérarchisation des sites** auxquels on l'applique.

On peut ainsi commodément distinguer **4 types de secteurs stratégiques** appelant des actions adaptées de la collectivité :

- **des fonciers à mutabilité et disponibilité faibles a priori** : ils engagent des actions de long terme et leur mobilisation à un horizon de 5 à 7 ans semble exclue.
- **des fonciers à mutabilité et disponibilité fortes a priori** : sites prioritaires pour des opérations immédiates de court terme.
- **des fonciers a priori mutables mais à disponibilité faible** (par exemple : construction vacante dégradée ou terrain en friche en milieu urbain dont la permanence ne manifeste aucune volonté d'agir du propriétaire) : ils suggèrent des actions de la collectivité orientées vers les procédures et modes opératoires destinés à en raccourcir les délais de mise à disposition (préemption, acquisition, portage, engagement de négociations...).
- **des fonciers à disponibilité forte mais à mutabilité faible a priori** (par exemple : parcelles urbaines bâties ou non grevées de contraintes ou servitudes -caractère inondable, sous-sol instable, boisements... dont le propriétaire manifeste l'intention de se dessaisir) : les actions de la collectivité porteront alors sur l'opportunité et la faisabilité d'un projet (programmation, hypothèses de bilans d'aménagement, types d'opérateurs mobilisables...) validant ou non la crédibilité et les pré-requis d'une opération sur le site.

Grille d'appréciation de la disponibilité / mutabilité des sites



2.2.3. Formes urbaines et potentiel de réceptivité des secteurs stratégiques

L'étape suivante de cette méthodologie consiste à *convertir le potentiel foncier* stratégique identifié, **en estimations de réceptivité, exprimées en nombre de logements.**

L'exercice requiert au préalable, la formulation d'hypothèses de programmation, qui s'appuient ici sur les objectifs de la Charte :

- densités correspondant à des formes urbaines économes en espace (maisons de village accolées, petit collectifs...) et cohérentes avec les formes urbaines existantes dans les centres de villages et bourgs.
- opérations mixtes incluant au moins une part de logements locatifs aidés.

La réceptivité d'un secteur stratégique en logement est très dépendante des **choix qui seront opérés en termes de typologies de bâti.** Il n'y a pas de réponse idéale a priori, c'est le contexte du secteur qui détermine la pertinence du recours à telle ou telle typologie. En effet, l'accueil de nouveaux habitants et l'implantation de nouvelles constructions engendrent inévitablement des modifications dans les paysages communaux. Ces changements seront d'autant mieux acceptés (par les riverains, par les habitants déjà en place, etc.) qu'ils respectent le bien commun, qu'ils ne sont pas dommageables pour la collectivité (risque financier, mauvaise intégration sociale...) et qu'ils ne sont **pas en contradiction avec "l'identité" des bourgs ou des villages** (insertion architecturale et paysagère).

La construction de nouveaux logements peut aussi s'avérer porteur de **projets fédérateurs et devenir vecteur de cohésion.** On peut ainsi envisager que la création d'une zone urbanisable ou une opération de renouvellement urbain soient un moyen de remédier à un éventuel dysfonctionnement urbain. La **mixité typologique** permet également de mieux adapter l'opération à son contexte en variant les formes bâties et en atténuant la rupture d'échelle que peuvent parfois provoquer les opérations de renouvellement urbain.

En fonction de la ou des typologies envisagées pour un secteur stratégique, **le potentiel de réceptivité en logement** variera fortement. Les exemples qui suivent permettent d'illustrer ce que peuvent recouvrir quelques grandes typologies de bâti. A chacune d'entre elles est associé une **densité indicative**, qui permet d'estimer à partir de la surface d'un secteur stratégique sa **réceptivité en logement suivant les différentes typologies.**

- Habitat collectif

L'habitat collectif n'est heureusement pas réductible à des formes architecturales ou urbaines en tours et barres, péjorativement connotées, par ailleurs à peu près inexistantes sur le territoire du Parc.

De plus, collectif ne rime pas - forcément - avec logement social.

Etape dans le cycle de vie du ménage, taille de la famille, nécessités liées à une mobilité professionnelle, etc. sont autant de raisons pouvant expliquer le choix de l'habitat collectif dans un parcours résidentiel.

Enfin, l'habitat collectif n'est pas l'apanage des communes urbaines.

A la faveur de corps de ferme abandonnés ou pour valoriser d'anciens bâtiments (écoles, presbytère...) désaffectés, une offre en collectifs, locative ou non et aussi souvent patrimoniale que sociale, s'est développée dans les communes les plus rurales.

Rappelons ici que la qualité de "collectif" d'un logement se définit en référence au caractère commun des entrées pour les résidents et non par rapport à un statut d'occupation, à un mode de financement des logements ou à leur gabarit.

- **Densité moyenne indicative : 60 logements / hectare.**

Quelques exemples d'opérations en collectif en zones urbaines ou rurales.



Commune de Chevreuse



Commune de Jossigny (département 77)



Commune de Longperrier (département 77)



Commune de Longperrier (département 77)

Quelques exemples d'opérations de maisons de ville ou d'habitat intermédiaire dense

Individuel juxtaposé



Commune d'Hérouville-Saint-Clair (département 14)



Commune du Mesnil-Saint-Denis / Emile Fontanier

Maisons de ville



Commune de Louviers (département 27)



Commune de Chevreuse



Commune d'Hérouville-Saint-Clair (département 14)



Commune du Neubourg (département 27)

- **Habitat semi-individuel dense : individuel juxtaposé et maisons de ville**

Le rapport au territoire a changé, les modes de vie et d'habiter également. Des particularités, qui répondaient à des besoins liés à un mode de vie spécifique, n'ont plus lieu d'être. La parcelle par exemple, lieu de la vie privée, n'a pas besoin d'être immense pour procurer un cadre de vie agréable.

Parce qu'un grand terrain nécessite beaucoup d'investissement en entretien, il n'est pas rare que la demande exprimée porte sur des parcelles plus petites qui offrent un lieu de vie confortable, pour peu qu'il soit judicieusement organisé (La flambée des coûts du foncier n'étant elle-même pas étrangère à cette évolution...).

La recherche d'une gestion rationnelle de l'espace domestique alliée au souci de maintenir une cohérence au tissu urbain aboutissent à la définition de modes d'implantation moins stéréotypés pour les constructions.

Contraintes de taille des parcelles aidant, un positionnement de la maison au centre du terrain n'apparaît plus aussi pertinente. La logique d'accessibilité et de desserte tend aussi à donner une polarité à la parcelle : du public au privé.

En s'implantant au plus près de la rue, la maison fait l'économie d'une voie de desserte interne qui souvent réduit la place dévolue aux espaces d'agrément. De la même façon, elle sépare clairement les espaces intimes des lieux rattachés à la vie du bourg.

Côté pile (façade sur jardin), le terrain bénéficie d'une surface d'un seul tenant qui mérite son qualificatif de "privé", protégé de l'agitation de la rue par la masse du bâtiment.

Côté face (façade sur rue), la partie avant de la parcelle est consacrée à des rôles fonctionnels (accès, garage...), de représentation (accueil des visiteurs...) et participe à l'ambiance urbaine sur l'espace public dont elle constitue directement le prolongement.

Ainsi, sans renoncer à l'aspiration d'un mode d'habiter individualiste, se mettent en place des formes d'habitat individuel alternatives au pavillonnaire pur, plus agglomérées et plus compactes.

Techniques constructives, matériaux industrialisés et qualité architecturale aidant, ces nouveaux quartiers se révèlent à la fois capables d'économie de l'espace et d'insertion dans les interstices des tissus urbains constitués. Ils se prêtent également potentiellement bien à la mise en oeuvre de dispositifs répondant aux enjeux actuels d'optimisation et de diversification des ressources en énergie ou de mixité sociale des opérations.

► **Densité moyenne indicative : 40 logements / hectare.**

Quelques exemples d'opérations de maisons de village dans le PNR et extérieurs à l'île de France

Maisons de village :
Commune d'Auffargis, opération coeur de bourg



Commune d'Auffargis : coeur de bourg

Commune d'Auffargis : coeur de bourg



Commune du Mesnil-Saint-Denis



- Individuel pur et maisons de village

La maison individuelle fait partie du paysage du Parc. Elle est partout, inévitable. La qualité de son implantation - au-delà même de sa taille, de son "style" ou de son prix - conditionne la qualité du cadre bâti des bourgs et des villages.

Or, la maison individuelle peut se poser n'importe où...ou presque : dévaler les pentes en accaparant les meilleures vues, se répandre sur les plateaux ou s'égrener le long des routes en grignotant les franges des villages.

Vis-à-vis des objectifs de ce guide (optimisation des sols, économie de l'espace), la maison individuelle est considérée ici comme composante des bourgs ou des villages capable d'adaptation aux vicissitudes de parcelles anciens imbriqués, d'incrustation dans les interstices des tissus urbains agglomérés. En bref, capable de contribuer au renouvellement urbain des enveloppes urbaines constituées.

C'est évidemment plus complexe qu'investir extensivement des terrains neufs en périphérie. Mais la demande sociale soutenue pour la maison individuelle ne justifie pas l'étalement commun de la gamme des constructions sur catalogue qui banalisent le territoire à force d'être oubliées des spécificités du site.

Pensées à l'intérieur d'un projet urbain, des opérations de maisons de villages peuvent ainsi répondre à la demande en logement individuel sans y sacrifier le paysage et la qualité urbaine. Contraintes de vues, d'ensoleillement, de rapport au bâti existant alentour, de mise en scène depuis l'espace public...deviennent autant de facteurs de créativité pour tirer parti de sites d'implantation variés.

► Densité moyenne retenue : 20 logements / hectare.

Commune du Mesnil-Saint-Denis / Rodon



Commune d'Espaignes (département 27)



2.3. LES OUTILS & MOYENS JURIDIQUES, TECHNIQUES ET FINANCIERS EXISTANTS OU A METTRE EN PLACE POUR CONCRETISER UNE STRATEGIE FONCIERE

Dans cette partie de l'étude, sont recensés et analysés les moyens et outils juridiques, techniques et financiers, existants ou à mettre en place, pour concrétiser une stratégie foncière et en suivre la mise en œuvre.

La réflexion se veut moins un panorama exhaustif qu'un complément - contextualisé au regard des moyens limités dont disposent les communes et le Parc lui-même - pour prolonger une approche par secteurs stratégiques.

"Il n'y a de vent favorable que pour celui qui sait où il va". (Sénèque)

La connaissance des outils de l'action foncière et leur mise en œuvre coordonnée au sein d'une stratégie foncière cohérente sont certainement un apport précieux à la prise de décision en matière d'urbanisme.

Elles ne constituent pas une fin en soi. Il s'agit avant tout d'outils d'aide à la décision, à l'appui d'un projet de territoire lequel ne se réduit pas à des questions d'ingénierie foncière et qui sont à mobiliser à toutes les phases de l'aménagement : de la planification à l'urbanisme opérationnel.

2.3.1. Observation et connaissance des marchés fonciers et immobiliers : un préalable et un outil de suivi

- Un observatoire du foncier et de l'immobilier sert à suivre les mécanismes des marchés, leurs dynamiques et leurs dysfonctionnements. Il permet de visualiser les enjeux et les disponibilités, sur une cartographie. Il permet de repérer les opportunités foncières. Il apporte la connaissance chiffrée et localisée du marché foncier. Pour être efficace, il nécessite un suivi et une évaluation.
Différents niveaux d'observation et de suivi sont envisageables. Si la commune reste l'unité de base, la pertinence d'une observation à l'échelle de l'aire d'influence des marchés et de leurs acteurs est évidente.
La collecte des informations peut se limiter au territoire communal (situation actuelle dans le PNR).
Cependant, il est plus efficace qu'elle soit assurée dans un cadre plus large, mettant en jeu la diversité et les interrelations des mécanismes fonciers existants au niveau d'un territoire élargi (Parc, intercommunalités de projet par exemple). L'établissement public foncier local est également un lieu pertinent pour monter un observatoire.
- Les principales sources d'information disponibles ont été évoquées plus haut (voir phase 1. § 1.2).
Deux d'entre elles (SITADEL et CD BIEN) ne présentent ni garanties de fiabilité, ni accès direct à l'information.
Leur usage, dans le cadre d'un observatoire dont l'intérêt reposera largement sur la pérennité, n'est donc pas recommandé. Deux autres sources de données sont en revanche d'accès direct ou garanti, à la fois gratuites et pérennes. Il s'agit des Déclarations d'Intention d'Aliéner et des Extraits d'Actes de mutation enregistrés par les services fiscaux.

- ▶ Les DIA sont recueillies directement en commune pour les intentions de transactions situées en territoires soumis à préemption (zone U et NA ou AU des POS/PLU) ; ce qui est déjà systématiquement le cas dans le PNR. (En zones naturelles et agricoles, la couverture est assurée par la SAFER et le Conseil Général, au titre des Espaces Naturels Sensibles).

=> Sans autre investissement qu'une sensibilisation-formation des personnels en charge de cette tâche en mairie, la proximité au terrain pourrait être mise à profit pour rationaliser et homogénéiser l'information recueillie sur la base des formulaires administratifs : détection des doublons (le même bien fait l'objet de plusieurs DIA successives), signalement des DIA non suivies de transactions (retrait de la vente, abandon...) et transmission à l'organisme en charge de l'observatoire foncier pour exploitation (statistique, cartographie).

- ▶ Les extraits d'actes de mutation notariés enregistrés par les services fiscaux de la Direction Générale des Impôts complètent utilement l'information fournie par l'exploitation des DIA.

Ils intéressent toutes les transactions foncières ou immobilières et comportent des précisions sur le type de bien, le vendeur, l'acquéreur, le prix. Surtout, la loi Engagement National pour le Logement (juillet 2006) prévoit, qu'à leur demande, les collectivités et les EPF fassent l'objet d'une transmission annuelle gratuite de cette information.

=> Dispositif à mettre en place au profit de l'organisme en charge de l'observatoire foncier.

2.3.2. La planification : un outil de mise en œuvre d'une politique foncière

- Les communes du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse n'appartiennent ni aux mêmes intercommunalités de projet (communautés de communes ou d'agglomération), ni aux mêmes périmètres de planification stratégique (Schémas de Cohérence Territoriale locaux).
Leur engagement au sein du Parc (Charte) constitue le plus petit dénominateur commun dès lors qu'il s'agit de fixer ensemble des orientations générales d'aménagement et de participer ainsi à l'élaboration d'une politique foncière intercommunale.

Dans ces conditions, l'enjeu est crucial d'une prise en compte adéquate de la stratégie d'action foncière par le document qui établit, à l'échelle de la commune, le projet global d'aménagement et d'urbanisme en édictant les règles générales d'utilisation des sols.

Toutes les communes du Parc sont dotées d'un document d'urbanisme approuvé. Cinq disposent d'un PLU achevé ou dont les études sont déjà très avancées à fin 2007.

Pour les autres, une refonte totale du POS s'imposera à plus ou moins brève échéance, pour prendre en compte à la fois le nouveau contexte supracommunal et les évolutions du cadre législatif en vigueur :

- ▶ Charte du Parc Naturel Régional dont la révision est en cours (2011) révision du SDRIF, engagement au sein d'un territoire de projet et de nouvelles solidarités (Communautés de communes) tracent les premiers contours de l'horizon des futurs PLU.
- ▶ Parallèlement et singulièrement depuis 2000, les transformations du cadre législatif régissant l'élaboration des documents d'urbanisme se sont multipliées : loi Solidarité et Renouvellement Urbains (décembre 2000), loi Urbanisme et Habitat (juillet 2003), loi Engagement National pour le Logement (juillet 2006), notamment.
- ▶ L'élaboration des futurs PLU devra enfin tenir compte de la réforme des autorisations d'urbanisme (décret n° 2007-18 du 5 janvier 2007) applicable depuis le 1er octobre 2007. Autour des 3 autorisations d'urbanisme désormais en vigueur (permis de construire, permis d'aménager et déclaration préalable), l'importance des changements intervenus amènera à modifier sensiblement l'écriture du document d'urbanisme communal : suppression du régime des installations et travaux divers, nouvelle définition du lotissement, abrogation de nombreux articles, champ d'application du changement d'affectation redélimité, etc.

Les dispositions suivantes devraient requérir l'attention des concepteurs des futurs documents d'urbanisme dans la perspective de répondre aux trois objectifs sous-tendus par l'étude :

- économie de l'espace,
- diversification du parc de logement,
- mixité habitat/activité.

- **Supprimer les minima parcellaires**

<u>ECONOMIE DE L'ESPACE</u>	<u>DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT</u>	MIXITE HABITAT/ACTIVITES
-----------------------------	---	--------------------------

L'article R123-9 du C.U. subordonne l'existence de règles imposant des superficies minimales aux terrains constructibles à "des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif "ou pour la préservation de "l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone". **En cohérence avec les objectifs de gestion économe des sols et de diversification du parc de logement, une reconduction des minima parcellaires figurant aux POS pour la plupart des zones paraît d'ores et déjà exclue.**

En revanche, est conservée la possibilité d'assujettir, à l'intérieur de périmètres délimités en application de l'art. L111-5-2 du C.U., certaines divisions foncières à déclaration préalable.

- **Différer ou programmer dans le temps la constructibilité des parcelles**

<u>ECONOMIE DE L'ESPACE</u>	DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT	MIXITE HABITAT/ACTIVITES
-----------------------------	---	--------------------------

- L'article L123-2 §a du C.U. prévoit la possibilité d'**interdire**, sous réserve de justification particulière, **dans un périmètre donné et pour une durée de cinq ans au plus dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global**, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement.
- **Le rapport de présentation peut comporter un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser** et pour la réalisation d'équipements correspondants (art. L123-1 du C.U.).
Cet échéancier des objectifs d'offre foncière reste prévisionnel et n'engage pas la commune vis-à-vis des tiers.
Trois ans au plus tard après son approbation, un débat en conseil municipal devra examiner les résultats de l'application du PLU au regard de la satisfaction des besoins en logement et, le cas échéant, du calendrier d'ouverture des zones à urbaniser (art. L123-12-1 du C.U.).
- Rappelons enfin que, si la publication de la délibération prescrivant l'élaboration d'un PLU ouvre droit à un sursis à statuer (art. L123-6 du C.U) pour 2+1, soit 3 ans maximum, **la "prise en considération" par délibération motivée du conseil municipal, d'un "projet ou d'une opération d'aménagement"** (art. L111-10 du C.U) ouvre à la commune un **sursis à statuer pour 10 ans** dans le périmètre considéré.
Ce dernier dispositif paraît bien adapté à la poursuite de stratégies de renouvellement urbain de long terme, telle que les figurent, par exemple, les opérations cœur de ville et gare à Saint-Rémy-lès-Chevreuse, la restructuration des quartiers ouest à Chevreuse ou le réinvestissement de secteurs stratégiques majeurs identifiés à Bullion ou Rochefort-en-Yvelines.

- **Donner des objectifs en matière d'habitat**

ECONOMIE DE L'ESPACE	<u>DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT</u>	MIXITE HABITAT/ACTIVITES
----------------------	---	--------------------------

- Dans le respect des objectifs de mixité sociale, **le PLU peut réserver des emplacements** pour des programmes de logements (art. L123-2 § b du C.U.) **ou délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes de construction doit être affecté à des catégories de logements locatifs** (art. L1232 § d du C.U.).
- Dans les communes dont le conseil municipal en aura délibéré, **un dépassement de 20% du COS autorisé** (lorsqu'il est réglementé) **est possible** (article L127-1 du C.U.) à la double condition d'être affecté à des logements locatifs sociaux et que le coût foncier imputé à ces logements n'excède pas un montant fixé par décret en Conseil d'Etat.

2.3.3. Les outils d'aménagement opérationnels : des outils au service d'une politique foncière

La finalité des outils d'aménagement opérationnels est la production de foncier prêt à bâtir : réorganisation du parcellaire, viabilisation des terrains, aménagement et équipement de la zone. A ce titre, ils sont un maillon indispensable de l'action foncière communale et le recours à l'un plutôt qu'à l'autre est un choix qui devrait procéder d'une stratégie d'ensemble et non d'une approche au coup par coup.

On distingue communément 2 types d'outils d'aménagement opérationnels :

- la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC)
- le lotissement

- **La Zone d'Aménagement Concerté**

- *Définition et modalités*

La ZAC est la procédure d'urbanisme opérationnel privilégiée dans le cas d'opérations présentant une certaine ampleur et une certaine complexité. Elle est conçue pour engager de nouvelles urbanisations ou pour traiter des îlots à démolir et à réorganiser, par l'intervention de plusieurs promoteurs appelés à agir dans le cadre général d'une opération d'envergure (constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie ou de service, installations et équipements collectifs ou d'intérêt public), éventuellement multi-sites (c'est à dire intéressant plusieurs emplacements géographiquement distincts).

Elle permet à la personne publique - commune ou établissement public y ayant vocation qui est toujours à l'initiative de son lancement - d'opter pour un régime de participation contractuellement établi (en lieu et place de la TLE) : l'opération supporte alors, dans les limites fixées par la loi, le financement de tout ou partie des équipements nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions de la zone (art. L311-4 du C.U.).

A la différence du lotissement, la possession des terrains n'est pas un préalable obligatoire à la création d'une ZAC : la maîtrise foncière peut s'y faire graduellement par voie amiable, par préemption ou par expropriation. En contrepartie, les propriétaires de terrains situés dans le périmètre bénéficient du droit de délaissement (art. L311-2 du C.U.) et peuvent mettre en demeure la personne publique de procéder à leur acquisition.

La régie n'est pas la forme majoritaire d'aménagement en ZAC ; la plupart font l'objet de concession d'aménagement soit à des aménageurs publics (telles que les Sociétés d'Economie Mixte), soit à des aménageurs privés. Selon les termes du traité de concession précisant les obligations de chacune des parties, le risque financier est alors endossé en tout ou partie par le concessionnaire.

On parlerait toutefois abusivement de "ZAC privée", mais même dans le cas où le concessionnaire est un groupe privé, l'initiative de création de la ZAC reste publique et en pratique la concession prévoit (le plus souvent) des

subventions publiques, la commune restant in fine comptable devant ses habitants du bon déroulement de l'opération.

=> Les procédures de mise en concurrence devenues obligatoires pour les concessions de ZAC (art. L305-5-1 du C.U.), si elles ne menacent pas les SEM locales et l'aménagement public ont une incidence directe sur la stratégie foncière : puisque le bénéficiaire des mandats d'études amont n'est plus assuré d'être concessionnaire de l'aménagement (mise en concurrence), il n'est logiquement pas habilité à engager d'actions foncières (acquisitions) à ce stade, lesquelles seront donc désormais du ressort des communes.

- *Avantages / inconvénients*

L'ingénierie juridique, technique et les moyens humains requis pour l'engagement et la conduite d'une ZAC comme la question de la prise de risque financier, peuvent conduire les communes à écarter a priori la possibilité d'une ZAC, prestement assimilée à un outil générateur de paysages urbains inadaptés au contexte du PNR.

Rappelons que le règlement de la ZAC se confond désormais avec celui de la zone PLU correspondante.

- *Intérêts par rapport aux communes du PNR*

Outre que le territoire du Parc compte déjà quelques exemples d'opérations menées en ZAC (Mesnil-Saint-Denis, Saint-Rémy-lès-Chevreuse), plusieurs secteurs stratégiques identifiés - et pas seulement dans les "grosses" communes - mériteraient, au moins en guise d'hypothèse de travail, d'être envisagés sous forme de ZAC : St-Rémy-lès-Chevreuse - Cœur de ville et Gare, Chevreuse - Quartier ouest, Auffargis - les Fours à Chaux, Rochefort-en-Yvelines, Bullion...

• **Le lotissement**

C'est la procédure d'aménagement opérationnelle la plus répandue sur le territoire du PNR.

Qu'il soit public ou privé, les communes y ont largement eu recours pour organiser leur développement.

- *Définition et modalités*

Les décrets 2007-18 du 5 janvier 2007, 2007-817 du 11 mai 2007 et la réforme des autorisations d'urbanisme entrée en vigueur le 1er octobre en ont modifié sensiblement le régime.

Constitue un lotissement, au sens de l'article L442-1 du C.U., " l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de location, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments".

Le nombre de lots n'a pas d'incidence : il y a lotissement "au premier lot" de terrain à bâtir et les dispositions qui excluaient de la définition du

lotissement les divisions résultant de partages successoraux ne portant pas à plus de 4 le nombre de terrains issus de la propriété concernée sont abrogées.

De même, les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre sont désormais soumis au régime du lotissement.

En résumé, il y a lotissement chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de diviser un terrain pour vendre ou attribuer des lots à des personnes qui demanderont ultérieurement des permis de construire distincts.

Ne sont pas pris en considération dans le nombre de lots :

- les terrains supportant des bâtiments qui ne sont pas destinés à être démolis
- les parties de terrain détachées d'une propriété et rattachées à une propriété contiguë
- les cessions gratuites
- les terrains détachés d'une propriété par l'effet d'une expropriation, d'une cession amiable consentie après DUP et d'une cession amiable avant DUP
- les terrains acquis par les collectivités à la suite d'un délaissement

La réforme précise que les divisions de terrain pour construire sont soumises soit à déclaration préalable, soit à permis d'aménager en fonction du nombre de lots qui sera créé et de la nature des travaux qui seront réalisés.

- * Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager les lotissements qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité.

C'est donc non seulement le nombre de lots mais aussi la réalisation d'espaces communs, ou sa localisation, qui déterminent si l'opération est soumise à permis d'aménager. L'article R421-19 se réfère aux espaces communs et non à la notion d'équipements communs. Cela exclut de fait les réseaux, l'implantation de bouches d'incendie ou encore la pose de compteurs ou de transformateurs.

- * Les lotissements qui ne sont pas soumis à délivrance d'un permis d'aménager doivent faire l'objet d'une déclaration préalable (R421-23a). Cela comprend donc, hors secteurs sauvegardés et sites classés, tous les lotissements qui ne créent pas de voies et d'espaces communs et qui ne créent pas plus de deux lots.

- *Avantages / inconvénients*

Dans l'un et l'autre cas, les règles du PLU applicables doivent être appréciées "au regard de l'ensemble du projet".

Concrètement, les règles d'urbanisme du PLU s'appliquent au terrain d'assiette qui fait l'objet de la demande de lotissement et non à chacun des

lots projetés, "sauf si le règlement s'y oppose" (art. R123-10 du C.U.). Les implications de cette disposition seront particulièrement mesurables pour les articles 5 (taille des terrains), 7 (implantation par rapport aux limites séparatives), 8 (implantation sur un même terrain), 9 (emprise au sol), 13 (espaces libres et plantations) et 14 (COS).

=>Produit dominant dans le PNR, le lotissement a été jusque là en concurrence avec les terrains disponibles en diffus, encore nombreux dans les zones U des POS/PLU communaux.

Cette concurrence du diffus avec des grandes parcelles moins standardisées, semble avoir dissuadé les lotisseurs d'essayer de produire des petits lots économiques ; petits lots qui risqueraient de ne pas rencontrer une demande habituée à de parcelles d'une certaine taille dans le Parc (où l'espace ne manque pas), avec des maisons implantées en ordre discontinu (et non mitoyennes comme dans les opérations groupées à coût maîtrisé).

- *Intérêts par rapport aux communes du PNR*
Gestion économe des sols et diversification du parc de logement incitent pourtant désormais à envisager ce type d'opération groupée.

- **Le permis de construire groupé**

<u>ECONOMIE DE L'ESPACE</u>	<u>DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT</u>	MIXITE HABITAT/ACTIVITES
-----------------------------	---	--------------------------

Il y a permis de construire groupé chaque fois qu'une ou plusieurs personnes demandent l'autorisation de réaliser des constructions sur un terrain qui doit être divisé pendant le chantier ou après l'achèvement des constructions, même si les constructions doivent être réalisées par des constructeurs différents.

Bien adaptée à l'accession à coût maîtrisé en maison individuelle (ce qui répond après tout à l'un des objectifs affichés par les communes de "loger des jeunes " et les primo accédants), la production de petits lots économiques en permis de construire groupé autorise, avec des prix de revient plus faibles (moins de linéaire de VRD, par exemple) à mieux rentabiliser le foncier brut - ou à le payer plus cher - tout en dégageant un chiffre d'affaires plus élevé pour l'opérateur.

- *Intérêts par rapport aux communes du PNR*
Eu égard aux niveaux de prix atteints sur les marchés fonciers et immobiliers de la plupart des communes du PNR, il semble que cette "prime au petits lots" soit devenue sinon attractive pour motiver les opérateurs (voir opération du hameau du Rodon, au Mesnil-Saint-Denis), en tous cas suffisante pour envisager (moyennant péréquation avec d'autres produits d'accession libre ou par cession de terrain à prix modique par les collectivités) leur engagement. Qui plus est, la logique de permis groupé favorise une appréhension globale de la qualité urbaine pour l'opération

projetée. L'instruction ayant lieu sur l'ensemble des constructions prévues et non au coup par coup, pétitionnaire par pétitionnaire comme dans un lotissement, la commune dispose d'une vue d'ensemble et d'un pouvoir d'appréciation plus large pour faire valoir, si elle le souhaite, ses choix d'urbanisme ou de programmation.

2.3.4. Les outils de maîtrise foncière : constituer des réserves foncières

- **L'acquisition foncière**

ECONOMIE DE L'ESPACE	DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE	MIXITE HABITAT/ACTIVITES
	LOGEMENT	

Pas de stratégie foncière sans acquisition : pour réaliser un projet d'aménagement, il est indispensable d'aborder la question foncière en amont, de cibler les réserves foncières à constituer et de saisir les opportunités foncières pour les futurs aménagements.

Les communes (mais aussi l'Etat, les autres collectivités ou leurs groupements y ayant vocation, l'Etablissement Public Foncier et ... les bénéficiaires d'une concession d'aménagement : voir ci-dessus § 2.3) sont "habilités à acquérir des immeubles, au besoin par voie d'expropriation, pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement" (art. L221-2 du C.U.)... à condition que cette action ou cette opération d'aménagement aient pour objet (art. L300-1 du C.U.) :

- la mise en œuvre d'un projet urbain, d'une politique locale de l'habitat,
- d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques,
- de favoriser le développement des loisirs et du tourisme,
- de réaliser des équipements collectifs,
- de lutter contre l'insalubrité,
- de permettre le renouvellement urbain,
- de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

- *Avantages / inconvénients*

La personne publique qui s'est rendue acquéreur d'une réserve foncière est tenue d'en assurer la gestion "en bon père de famille" (art. L221-2 du C.U.). La constitution des réserves foncières entraîne de fait une dépense continue : au coût d'achat, s'ajoutent les coûts financiers de l'opération (emprunts...) et des coûts de gestion du bien acquis qui courent en attente d'utilisation (sécurisation des terrains, clôtures, entretien des sols).

Au total, les coûts de portage peuvent se révéler très lourds, particulièrement en tissu urbain existant pour les opérations de renouvellement.

C'est pourquoi, il importe que les acquisitions foncières soient ciblées et cohérentes, réponse à une stratégie de développement local.

Les modalités d'acquisition

Pour acquérir des opportunités foncières ou constituer des réserves, les communes disposent de plusieurs moyens d'action :

- * **la voie amiable** : la voie à privilégier,
- * **le droit de préemption urbain** (art. L211-1 et s. du C.U.). Toutes les communes du PNR connaissent bien le DPU dont elles sont dotées, certaines ayant même instauré un DPU renforcé (applicable aux parts de sociétés) : art. L211-4 du C.U.
- * **le droit de préemption sur les fonds artisanaux, de commerces et les baux commerciaux**. Avec le décret du 27 décembre 2007, les dispositions de la loi du 2 août 2005 sont devenues effectives, qui prévoient la possibilité d'instaurer un droit de préemption sur les fonds artisanaux, les fonds de commerces et les baux commerciaux, applicable dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité. Ce nouvel outil permet d'appuyer l'action des communes pour :
 - le maintien du commerce de proximité,
 - le développement d'activités artisanales et commerciales,
 - la réalisation d'équipements commerciaux.

L'article L214-2 du C.U. prévoit que la commune doit, dans un délai d'un an à compter de la prise d'effet de la cession, rétrocéder le bien préempté à une entreprise immatriculée au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers, en vue d'une exploitation destinée à préserver la diversité de l'activité commerciale et artisanale dans le périmètre concerné.

=> L'élaboration d'un référentiel foncier, conjointement aux réflexions sur le PLU, permettraient de préciser l'articulation du projet d'aménagement communal et d'une stratégie foncière (en partenariat avec l'EPF) en identifiant localement les secteurs stratégiques d'intervention.

* **L'expropriation pour cause d'utilité publique :**

Dernier recours de l'action foncière lorsque les propriétaires privés refusent de vendre, la procédure d'expropriation (code de l'expropriation ; art. L11-1 à L. 16-9) ne saurait constituer un mode habituel d'intervention foncière publique. Les communes le savent bien : le caractère d'utilité publique, apprécié de manière restrictive par le juge administratif est souvent générateur de contentieux.

Une opération d'expropriation ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients sociaux ou l'atteinte à d'autres intérêts publics qu'elle comporte ne sont pas " excessifs " eu égard à l'intérêt qu'elle présente.

* **Réhabiliter l'outil ZAD :**

- *Définition et modalités*

Sur un territoire en proie à des processus de valorisation foncière rapide, les communes ont parfois du mal à reprendre la main (incapacité à avoir un effet directeur sur les marchés faute de réserves foncières, limites affichées

de l'usage du DPU par manque de moyens financiers). La création d'une Zone d'Aménagement Différé (art. L212-1 et s du C.U) permettrait de répondre à deux motifs principaux :

- calmer le jeu foncier, en prévenant la flambée des prix dans des zones exposées : la ZAD peut ainsi être créée pour une durée de 14 ans tant en zones urbaines, à urbaniser (AU) que naturelles ou agricoles, là où des prises de positions anticipatrices sont susceptibles d'alimenter une spéculation sur le devenir des terrains.
 - (re)constituer des réserves foncières ou conduire des projets d'aménagement locaux dont le programme n'est pas forcément connu : comme le DPU, la ZAD est un outil de préemption. Sa création est à l'initiative de l'Etat (décision motivée du préfet) sur proposition - ou après avis - de la commune concernée.
- *Avantages / inconvénients*
Simple et efficace : la délimitation d'un périmètre provisoire de ZAD permet d'ouvrir un droit de préemption dès le déclenchement de la procédure afin de s'opposer à toute hausse spéculative du marché foncier.

Une fois la ZAD créée, le droit de préemption ne se définit pas comme un simple droit de préférence ; le prix du bien est fixé par le juge de l'expropriation à défaut d'accord amiable entre propriétaire et titulaire du droit de préemption, en tenant compte d'un ensemble de règles - édictées par le législateur - qui tendent là encore, à encadrer l'évaluation du prix.

=> Inscrite dans la durée (14 ans), clairement orientée vers la maîtrise des coûts des terrains, la ZAD associe la capacité d'action (acquisition) aux vertus de l'anticipation foncière ; autant d'atouts qui en font l'outil d'accompagnement recommandé pour les zones d'urbanisation future bloquées des POS/PLU, les secteurs agricoles ou naturels en prolongement des bourgs et villages sur lesquels les communes envisagent à moyen-long terme un investissement urbain, voire pour des secteurs peu denses ou à restructurer en zones urbaines (cœurs d'îlots).

2.3.5. Autres outils de mobilisation foncière : maîtriser le foncier sans forcément l'acquérir

Dénouer la question foncière ne passe pas nécessairement par une acquisition. Les outils de mobilisation foncière présentés ci-après, qui répondent à des préoccupations rencontrées sur le territoire du Parc, en attestent.

S'il n'appartient pas toujours aux communes de les mettre en œuvre directement, au moins peuvent-elles les suggérer aux parties prenantes (opérateurs, propriétaires) pour débloquer une situation particulière.

- **La Vente en l'Etat Futur d'Achèvement**

ECONOMIE DE L'ESPACE	DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE	<u>MIXITE HABITAT/ACTIVITES</u>
	<u>LOGEMENT</u>	

La VEFA est une vente sur plan, où les paiements s'effectuent au fur et à mesure des travaux, jusqu'à l'achèvement du bien immobilier (art1601-3 du code civil). Depuis février 2000, un décret autorise l'attribution de prêts et de subventions aux bailleurs sociaux lorsqu'ils acquièrent des logements en VEFA : **c'est donc une possibilité pour réaliser du logement social intégré à des opérations privées.**

Comme la VEFA ne peut être financée que pour des logements sociaux situés dans des immeubles ou ensembles immobiliers comportant une majorité de logements qui ne sont ni la propriété d'organismes de logement social ni pris en gestion par ces derniers, les logements construits se trouvent obligatoirement disséminés et intégrés dans des opérations privées. Cela rend certes leur gestion plus complexe pour les bailleurs (co-propriétés, dispersion du parc) mais favorise une réelle mixité sociale à l'échelle de la parcelle et une meilleure insertion urbaine globale des logements sociaux.

=> La VEFA est bien adaptée à un territoire comme celui du PNR où le marché foncier, très concurrentiel, permet difficilement de trouver des terrains à prix accessible pour produire du logement aidé et où "l'acceptabilité" de la mixité sociale dépend de la capacité des opérations à se "fondre" au paysage urbain des communes concernées (taille réduite des opérations...).

- **Les baux de longue durée**

<u>ECONOMIE DE L'ESPACE</u>	DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENT	<u>MIXITE HABITAT/ACTIVITES</u>
-----------------------------	---	---------------------------------

Les baux de longue durée permettent au preneur d'obtenir des droits immobiliers sur le terrain qu'il loue, sans avoir à l'acquérir puisqu'il reste propriété du bailleur. Conclus pour des durées de 12 à 99 ans, ils permettent la réalisation d'opérations de construction ou d'aménagement, en évitant au constructeur de mobiliser une grande partie de son investissement dans l'achat du foncier.

C'est, pour le propriétaire - privé ou public - un moyen de garder la maîtrise foncière de son bien tout en assurant sa valorisation : construction, entretien puis gestion de bâtiments pouvant être transférés au preneur.

- **le bail à construction**

Créé en 1964 (art. L251-1 et s du Code de la Construction et de l'Habitation), son objectif est d'inciter les propriétaires à mettre leurs terrains sur le marché, sans en perdre la propriété.

Le preneur s'engage obligatoirement à construire, puis à maintenir les constructions en bon état pendant toute la durée du bail.

- **le bail à réhabilitation**

Créé en 1990 (art. L252-1 et s du Code de la Construction et de l'Habitat), il s'applique à des terrains déjà bâtis, où sont édifiés des logements devenus vétustes que le preneur (organisme HLM ou dont l'objet est de contribuer au logement des personnes défavorisées, collectivité locale) aura pour tâche de réhabiliter en vue de les louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond, pour une durée minimum de 12 ans.

=>C'est évidemment dans la question de la sortie du bail qu'il faut chercher les freins à un recours plus large à ces dispositifs : au terme du bail, le propriétaire peut choisir soit de devenir propriétaire des biens édifiés sur son terrain, soit de céder le tout au preneur pour un montant symbolique...

• **La dation**

La dation est un échange : "contrat par lequel les parties se donnent respectivement une chose pour une autre" (art. 1702 du Code Civil).

C'est donc un moyen particulier d'acquisition foncière qui permet d'acquérir un terrain moyennant une contrepartie autre que le versement d'une somme d'argent.

Par exemple : le promoteur ou le lotisseur prend en charge les travaux de viabilisation d'un terrain, en contrepartie de la cession à son profit d'une partie des terrains à bâtir ; il fait ainsi l'économie des frais d'acquisition foncière.

Le cas n'est pas si rare où le propriétaire, vendeur, ne souhaite pas quitter complètement les lieux.

Il s'agit alors d'une cession partielle de terrain (qui permet de lutter contre la rétention foncière), assortie d'un réel avantage fiscal pour le propriétaire (pas de paiement des droits de mutation dans ce cas).

=>Cette modalité est peu utilisée par les communes. Pourtant, rien ne s'y oppose en droit et la dation simultanée sur plusieurs parcelles permettrait d'ouvrir des possibilités de remembrement utiles à la constitution d'assiettes foncières suffisamment grandes pour accueillir un projet de construction, sans avoir à acquérir.

2.3.6. Les outils fiscaux et financiers : des moyens à mobiliser pour une politique de renouvellement urbain

Logiquement dans une stratégie d'urbanisation "à l'unité" telle que largement pratiquée dans le Parc, le recours à des contributions pour équipements, voies ou réseaux est difficile à justifier s'agissant d'opérations ponctuelles qui vont souvent profiter des capacités résiduelles existantes. Les choses pourraient changer avec la perspective d'une priorité accordée aux actions de renouvellement urbain d'une certaine envergure, initiées dans le cadre des secteurs stratégiques identifiés en phase 2 par exemple ; les communes mettant alors à la charge des constructeurs, tout ou partie des coûts des équipements rendus nécessaires par l'urbanisation.

- **Le Programme d'Aménagement et d'Équipement**

- *Définition et modalités*

La procédure de PAE permet à une commune de déterminer, dans un périmètre qu'elle choisit, le programme d'équipements publics rendus nécessaires pour répondre aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier, et de mettre à la charge des constructeurs la fraction correspondante de leur coût (art. L332-9 et s du C.U.).

Le conseil municipal approuve par délibération l'institution d'un PAE. Il détermine :

- * le secteur d'aménagement à équiper (un PAE ne s'applique pas sur l'ensemble du territoire communal) ; il peut être instauré indifféremment dans toutes les zones mais il serait illégal qu'il ne s'applique qu'à un permis de construire unique
- * la liste des équipements à réaliser. La définition de cette liste est laissée au libre choix du conseil municipal
- * le coût de chaque équipement programmé ainsi que le coût total du programme
- * le délai de réalisation du programme

- *Avantages / inconvénients*

Au travers d'un PAE, la commune s'engage à réaliser les équipements prévus dans le délai fixé ; à défaut, les constructeurs assujettis peuvent demander la restitution des sommes versées assorties d'intérêts.

=>Spécialement adaptée aux zones insuffisamment équipées, d'un meilleur rendement que la TLE et ses taxes additionnelles, la procédure n'est toutefois pas sans risque pour la collectivité : un PAE conditionnel, subordonnant la réalisation des équipements à l'urbanisation effective du secteur, est illégal.

- **La participation pour voirie et réseaux**

- *Définition et modalités*

La PVR permet à une commune de percevoir, des propriétaires de terrains nouvellement desservis par un aménagement, une contribution correspondant à une fraction proportionnelle du coût des travaux. (art. L332-11-1 du C.U.).

Depuis la loi U.H. de juillet 2003, la PVR peut aussi être utilisée pour financer les améliorations des voies existantes et les réseaux le long des voies existantes.

Sont concernés, les terrains ou parties de terrains situés dans une bande de 80 mètres de part et d'autre de la voie. Il est toutefois possible de modifier cette distance en fonction des circonstances locales, dans une fourchette de 60 à 100 mètres. La participation que paye chaque propriétaire est calculée au prorata de la surface de son terrain.

Le conseil municipal peut exclure les terrains qui sont inaptes à supporter des constructions du fait de circonstances physiques et ceux qui ne sont pas constructibles du fait de prescriptions ou de servitudes administratives dont l'édiction ne relève pas de la compétence de la commune. Il peut également exonérer les logements locatifs sociaux du paiement de la PVR.

En revanche, la commune ne peut pas percevoir la PVR :

- * des propriétaires des terrains déjà construits ;
- * des propriétaires des terrains qui choisissent de ne pas construire.

- *Avantages / inconvénients*

Instituée par délibération du conseil municipal sur l'ensemble du territoire communal, la PVR est mise en œuvre par une délibération propre à chaque aménagement, qui précise les travaux concernés :

- * la réalisation ou l'aménagement d'une voie. Ceci peut inclure l'acquisition des terrains, les travaux de voiries, l'éclairage public, le dispositif d'écoulement des eaux pluviales et les éléments nécessaires au passage, en souterrain, des réseaux de communication ;
- * la réalisation des réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement (hors des secteurs d'assainissement individuel) ;
- * les études nécessaires à ces travaux.

Quand elle concerne une voie existante, la PVR peut ne pas s'appliquer à des travaux de voirie et se rapporter au seul financement de réseaux.

=> En facilitant le financement de petits tronçons de voies pour l'implantation de constructions sur quelques terrains seulement, la PVR est bien adaptée aux besoins des " petites " communes du Parc qui hésitent ou n'ont pas nécessité à recourir à des procédures plus complexes (PAE, ZAC...).

- **Les dispositifs fiscaux**

De nombreux dispositifs fiscaux, souvent récents, intéressant le champ de la stratégie foncière ou le logement social existent, dont les communes peuvent souhaiter se saisir.

Les objectifs poursuivis sont très variés comme le montrent les quelques exemples ci-après :

- inciter à la fluidité du marché foncier : majoration de la taxe sur le foncier non bâti en zones constructibles¹
- favoriser la production de logements sociaux : exonération de taxe foncière bâtie pour 15 à 20 ans, compensée par l'Etat²
- récupérer, au profit de la commune, la plus-value réalisée lors de la vente d'un terrain à bâtir (taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus rendus constructibles par le POS/PLU)³

=> Plus qu'à des actions foncières inscrites dans une logique territoriale d'aménagement, on touche avec ces dispositifs fiscaux à des instruments qui sont d'abord affaire de choix politiques locaux.

De ce point de vue, il ne saurait être question (comme on a pu le faire plus haut pour un PLU, un observatoire foncier, une ZAD ou un PAE), de recommander l'usage de tel ou tel à l'une ou l'autre des communes du Parc.

Envisagé sous cet angle économique, il n'y a pas de commune qui n'ait au sens propre, de stratégie foncière.

Ne pas avoir recours à ces instruments (volontairement, ou par défaut) inscrit de fait l'action communale dans une orientation libérale qui place l'économie du foncier sous tutelle des seules lois du marché, rétentions foncières et tendances spéculatives comprises.

La question n'est donc pas tant l'absence d'une stratégie foncière que celle de l'absence d'évaluation des effets et des impacts de la stratégie poursuivie.

¹ art. 1396 du Code général des Impôts et loi ENL du 13 juillet 2006.

² art. 1384 A et C du Code général des Impôts et loi ENL du 13 juillet 2006.

³ art. 1529 du Code général des Impôts et loi ENL du 13 juillet 2006.

CONCLUSION : ACTEURS ET PARTENAIRES...

Le panorama qui précède l'a montré : la stratégie foncière reste une affaire essentiellement communale (connaissance irremplaçable du terrain, contexte local dictant les objectifs et les choix opérés...).

Toutefois, dans le territoire du Parc, la plupart des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale ne disposent ni de moyens financiers ni de ressources humaines à la mesure des outils d'ingénierie foncière à mettre en place.

De nouveaux partenariats sont devenus nécessaires.

- Au premier rang de ces nouveaux partenaires, figure **l'Etablissement Public Foncier des Yvelines (EPFY)**

L'EPFY est un établissement public foncier local. Créé (en 2006), à l'initiative du département des Yvelines, il a vocation à intervenir - par convention - dans les collectivités (communes, EPCI) qui en sont membres (mais jamais sans l'accord préalable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue).

Ses compétences sont exclusivement foncières : acquisition, portage, gestion et toutes études ou travaux inhérents à ces missions.

L'EPFY peut donc réaliser, pour son compte, celui des communes membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de constituer des réserves foncières ou de réaliser des actions et opérations d'aménagement (article L324-1 du Code de l'Urbanisme).

Son activité, ses méthodes et ses moyens sont précisés dans un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), fixé par un Conseil d'Administration.

Pour les communes, l'apport d'un recours à l'EPF local n'est pas dans la recherche d'une action à moindre coût, mais dans le concours d'un savoir-faire (humain, juridique, technique) et le bénéfice d'un " effet de levier " financier (par la mutualisation des ressources des membres adhérents), au service de leur stratégie d'aménagement (politique de réserves foncières, modération de l'étalement urbain...).

Début 2008, plusieurs communes du PNR ont déjà contractualisé avec l'EPF des Yvelines : c'est le cas de Chevreuse, Magny-les-Hameaux ou Saint-Rémy-lès-Chevreuse, par exemple.

- **Le Conseil Général des Yvelines** est déjà un partenaire bien connu des communes du Parc.

Le lancement d'un dispositif exceptionnel - non exclusif des autres contrats et aides de droit commun du Département - paraît de nature à renforcer ce partenariat : le CDOR.

Le Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) vise, sur la période 2006 - 2013, à augmenter le rythme de production de logements, " en favorisant une réponse équilibrée aux besoins avec une exigence de qualité urbaine et architecturale " (en lien avec le PLH, lorsqu'il existe).

Il consiste en un engagement communal sur un programme pluriannuel de construction, assorti d'objectifs en matière de qualité urbaine et architecturale et

d'action foncière.

Ce programme pluriannuel de production de logements identifie leur nombre par conditions d'accès (privé/social ; si social : locatif ou accession), et leur typologie (individuel/collectif, taille des logements).

Négocié entre la collectivité et les services du Département, approuvé par délibération du conseil municipal (ou communautaire), le contrat est enfin présenté au Conseil Général en vue de son adoption.

Il ouvre alors droit à des aides forfaitaires, modulées selon la position qu'occupe dans l'espace départemental, la collectivité attributaire.

S'agissant des communes du PNR, pour la plupart (sauf Magny-les-Hameaux) rangées en " territoire à dominante rurale, non situé dans le périmètre d'une OIN et ne constituant pas un pôle structurant ou un pôle d'appui identifié " dans le Schéma Départemental d'Aménagement pour un Développement Equilibré des Yvelines (le SDADEY), l'aide forfaitaire est calculée sur la base de 10 000€ par logement locatif social produit.

Au titre de l'EPCI à fiscalité propre auquel elle appartient (la CASQY), l'aide forfaitaire à Magny-les-Hameaux est calculée sur la base de 2 000€ par logement supplémentaire produit par rapport à la moyenne de construction 2000-2004.

Début 2008, plusieurs CDOR sont en cours de négociation sur le territoire du Parc (Saint-Rémy-lès-Chevreuse, Chevreuse, Bonnelles...).

- **Les opérateurs publics ou privés** intervenant dans le PNR participent à leur manière à la stratégie foncière qui s'exerce sur le territoire. Chaque catégorie d'opérateurs (aménageurs publics ou semi-publics : société d'économie mixte, AFTRP, offices publics aménageurs, promoteurs ou lotisseurs privés, nationaux ou régionaux - dont certains exercent à l'occasion le métier d'aménageur) a appris à jauger la capacité des communes à peser sur leurs marchés respectifs. Si l'idée générale qui prévaut chez les opérateurs est que pour travailler dans le Parc il faut être introduit dans les mairies, l'impuissance ou le laisser-faire manifestés à l'occasion par les communes auront largement desservi la régulation des prix fonciers ; la modération volontaire n'étant pas la raison d'être des opérateurs.

Toutefois, sauf quelques nouveaux venus peu au fait des usages locaux ("agents d'affaires" ou lotisseurs ponctuels), les opérateurs n'ont pas cherché à perturber le jeu par des surenchères excessives, par exemple en multipliant les prises de position sur les terrains avec des promesses de vente à des prix inconsidérés pour se placer ensuite en interlocuteurs incontournables.

Ils prospectent en direct, sans intermédiaire, ou s'appuient sur les géomètres et les notaires. Surtout, ils le font si possible après avoir obtenu un assentiment - au moins informel - de la mairie.

Il existe donc de facto, sinon un partenariat en tout cas un *modus vivendi*, entre les communes et les opérateurs.

L'évaluation des potentiels fonciers et des secteurs stratégiques (voir supra phases 1 et 2), l'élaboration de PLU et les objectifs affichés (d'économie de l'espace, de diversification du parc de logement, d'augmentation de la part du locatif social...) annoncent un probable renforcement de l'action des collectivités

sur le territoire du Parc, dans les prochaines années.

Parmi les effets attendus d'une mise en œuvre de stratégies foncières renforcées, la production de charges foncières⁴ par les collectivités sera un moyen puissant d'orienter l'action des opérateurs privés et de les discipliner.

Pour un opérateur, être consulté (par une SEM, une commune) pour la cession de charges foncières peut être un moyen de s'alimenter en supports fonciers sans dépenser la même énergie que dans la prospection auprès des propriétaires privés aux comportements imprévisibles.

Pour les collectivités, la fidélisation d'un "club" d'opérateurs potentiels est de nature à les inciter à se conformer de meilleure grâce aux souhaits communaux, quant aux types de logements, aux prix de sortie, à la proportion d'investisseurs dans l'opération, à la qualité urbaine ou architecturale, à la concertation avec les riverains, etc.

La tendance semble donc à l'affirmation du rôle des collectivités.

- L'ensemble des évolutions relevées plus haut interroge en retour la nature du partenariat entre les communes et le PNR, en matière de stratégie foncière. Le PNR n'est pas - et n'a pas vocation à s'ériger en - acteur foncier. Ses missions toutefois, qu'il s'agisse de protection/valorisation ou de développement maîtrisé, en font un interlocuteur permanent : lutte contre l'étalement urbain, prise en compte des objectifs du développement durable, gestion et valorisation des richesses paysagères, écologiques, culturelles, patrimoniales, etc. du territoire.

Toutes ces missions interfèrent avec la question foncière. Déjà personne publique associée à la formulation des projets d'aménagement communaux (élaboration des PLU), potentiel attributaire du droit de préemption urbain (même si tel n'est pas le cas en Haute Vallée de Chevreuse), l'action du PNR s'étend aussi à des initiatives directement liées à la stratégie foncière.

En atteste le lancement de cette étude. Rien - sinon peut-être le manque de moyens - ne s'oppose à ce qu'il prenne une part plus active auprès des communes dans la connaissance (cf. supra § "Observation des marchés"), l'assistance (cf. supra § " Outils de maîtrise foncière ") voire l'organisation d'un dialogue permanent entre les acteurs. C'est ainsi que le périmètre du Parc pourrait être l'échelle pertinente à laquelle appréhender la tenue périodique "d'assises locales du foncier" invitant, à la façon d'un "club des opérateurs fonciers", l'ensemble des intervenants dans le territoire, à se rencontrer et débattre des évolutions et perspectives des marchés fonciers et immobiliers locaux.

⁴ La charge foncière comprend non seulement le prix d'acquisition pur mais aussi les frais de mise en état et de viabilisation des sols et les participations et taxes versées aux collectivités comme contributions aux équipements publics. Elle s'exprime par rapport à un m² de plancher (surface habitable ou SHON selon le cas) et non par rapport à un m² de terrain. Pour obtenir le prix du m² de terrain, il faut passer par la densité (ou coefficient d'occupation des sols).

Réalisation : Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse

Président : Yves Vandewalle

Directeur de la publication : Anne Cros le Lagadec et Charles Antoine de Ferrières

Conception et réalisation : EXTRA-MUROS

Suivi d'édition : Sylvie Salles et Bernard Rombauts

Suivi de fabrication : Virginie le Vot

Comité de Pilotage :

M. Roy, Président de la commission Urbanisme-Habitat-Paysage du PNR

Haute Vallée de Chevreuse , M. Pannetier, Maire de Châteaufort

Mme Rodriguez, Maire-Adjoint de Chevreuse, Mme Lemonnier, Mairie de Dampierre-en-Yvelines,

M. Agnes, Maire de la Celle-les-Bordes, M. Le Vot, Maire-adjoint de Magny-les-Hameaux, Mme

Femenia, Maire-adjoint du Mesnil-Saint-Denis

M. Crosnier, Maire-Adjoint de Choisel, M. Sautière, Maire de Saint-Rémy-Lès-Chevreuse , Anne

Cros le Lagadec, Directrice du PNR, Charles-Antoine de Ferrières (ancien directeur du PNR) et

Amélie Darley, IAURIF, Pascale d'Anfray Legendre, CAUE 78, Pascale Martin, DDEA 78, Marie

Laure Gaillard, Bernard Rombauts et Sylvie Salles, Atelier d'Architecture, d'urbanisme et de Paysage du PNR

Etude financée à 40% par l'Etat (FNADT), à 36% par la Région Île de France et à 24% par le Conseil Général des Yvelines.

Tiré à 500 exemplaires en Avril 2010

Maquette : EXTRA-MUROS, Virginie le Vot

Impression : PNR Haute-Vallée de Chevreuse - Imprimé sur papier recyclé



Avertissement

La reproduction sous quelque forme qu'elle soit de tout ou partie de ce document est interdite sans l'autorisation expresse du Parc naturel régional de la Haute Vallée de Chevreuse. Celui-ci décline toute responsabilité quant à l'utilisation, intégrale ou partielle, de ce document.

Les illustrations et photos de détail de biens privés ou publics sont montrées à seul titre informatif. Cette publication n'ayant aucun but commercial ou publicitaire, la responsabilité du PNR de la Haute Vallée de Chevreuse, des auteurs et des concepteurs, ne saurait aucunement être engagée quant aux droits à l'image.