

N° 29 - MARS 2012



LE COURRIER DE LA
COFHUAT

ASSOCIATION RECONNUE
D'UTILITÉ PUBLIQUE
PAR DÉCRET
DU 18 NOVEMBRE 2009

CONFÉDÉRATION FRANÇAISE POUR L'HABITAT,
L'URBANISME, L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET L'ENVIRONNEMENT

**LE GRAND PARIS
DE DEMAIN**

GRAND PARIS :

FAIRE FACE AUX DÉFIS DU XXI^{ÈME} SIÈCLE

MAURICE LEROY

MINISTRE DE LA VILLE, CHARGÉ DU GRAND PARIS



A l'heure de la globalisation et d'une compétition économique mondiale de plus en plus grande, Paris, la capitale de la France se devait de s'adapter et d'évoluer pour rester la ville phare qu'elle a toujours été. C'est cette prise de conscience visionnaire qui a poussé le président de la République à lancer le projet du Grand Paris.

La mission de mener à bien cette ambitieuse stratégie m'a été confiée en 2010 et c'est avec fierté que j'affirme aujourd'hui que le Grand Paris est lancé, qu'il existe déjà, si ce n'est dans sa totalité, dans toutes ses infrastructures et ses quartiers futurs, du moins dans les têtes et dans les projets des uns et des autres. Tous les franciliens, et plus largement tous les français, savent aujourd'hui que leur capitale sera à même, grâce au projet du Grand Paris, de faire face aux défis du XXI^{ème} siècle et de garder son rang dans le monde.

Le Grand Paris n'est pas une aire géographique ou institutionnelle figée mais bel et bien une dynamique, un projet, qui envisage le développement de la capitale à plusieurs niveaux. Nous avons voulu partager une vision. Il ne s'agissait pas pour nous d'imposer un dogme de développement à ceux qui vivent au quotidien dans la ville monde qu'est devenue Paris. Nous avons dès le départ privilégié l'écoute et le dialogue, des habitants aux élus, des grands acteurs économiques, aux associations de quartiers. Dans une logique d'association la plus large, le projet se développe donc en "épaisseur" afin de respecter au plus près la dimension humaine de changements urbains sans précédent.

A l'échelle locale, nous avons voulu en finir avec les déséquilibres territoriaux et sociaux entre Paris et sa banlieue. Ensuite, nous avons souhaité intégrer davantage la zone agglomérée de Paris, tout en l'ouvrant vers sa façade maritime et les villes du Grand Bassin Parisien avec l'intention d'en faire un moteur de la croissance nationale. Enfin, à l'échelle nationale, nous

avons tout mis en œuvre pour que Paris, tête de pont, ayant vocation à être la vitrine internationale de la France, puisse tenir son rang dans la compétition économique du 21^{ème} siècle, en synergie avec un archipel de villes et métropoles régionales. Nous pouvons donc dire que nous avons mené une véritable révolution dans la conception de l'aménagement du territoire.

Résolument tournés vers l'avenir, il nous a fallu faire face à un présent douloureux : la crise. Aujourd'hui, celle-ci n'est pas encore derrière nous. C'est pourquoi nous devons garder le cap et maintenir nos efforts qui sont le gage d'une croissance retrouvée et renouvelée. S'il nous faut bien évidemment garder dans le viseur la maîtrise des dépenses publiques et la réduction de la dette, nous avons également besoin de messages de confiance et d'espoir. Nous avons besoin de projets ambitieux pour notre pays. Nous avons besoin de projets d'investissements pour le futur. Le Grand Paris est l'illustration de cette détermination. C'est pourquoi, dans ce contexte éprouvant et incertain, le Grand Paris prend encore plus d'importance. Le Grand Paris, c'est un des projets d'aménagement et de développement les plus ambitieux de l'histoire de notre pays. Il sera un des principaux moteurs de la croissance pour les décennies qui viennent.

Le Grand Paris, c'est un engagement sans faille en faveur de l'économie de la connaissance, de l'innovation et du renouveau industriel de la France. Le fonctionnement en réseau de grands pôles d'activité dans des domaines stratégiques démultipliera le potentiel de création de richesse et d'innovation de l'Île-de-France.

Le Grand Paris n'est pas une aire géographique ou institutionnelle figée mais bel et bien une dynamique, un projet, qui envisage le développement de la capitale à plusieurs niveaux

Finir avec les déséquilibres territoriaux
© SGP



L'impact attendu se chiffre entre 800.000 et 1 million d'emplois à l'horizon 2035. Seront concernés des emplois hautement qualifiés mais aussi un éventail très large de qualifications. 32,4 milliards d'euros vont être investis par l'État, les collectivités locales et les entreprises, dans les transports en commun. 70.000 nouveaux logements vont être construits chaque année. Autant de secteurs qui verront leur activité directement relancée. Autant de secteurs qui s'ouvriront de nouveaux marchés. Autant de secteurs qui verront leur compétitivité internationale renforcée.

Malgré la crise nous avons décidé de sanctuariser le financement du Grand Paris. Cela a été possible grâce à la prise de conscience transpartisane de l'importance de l'enjeu. Avec le président de la région Ile-de-France, Jean Paul Huchon, j'ai signé, aux côtés de Nathalie Kociusko-Morizet, un accord historique le 26 janvier 2011 pour l'avenir des transports parisiens. Le sens de l'intérêt national a prévalu sur les querelles de clochers, assurant ainsi l'avenir du Grand Paris.

Alors, le Grand Paris passe nécessairement par une amélioration des transports. Un métro automatique long de plus de 150 kilomètres va désenclaver des territoires entiers et renforcer leur intensité urbaine, leur attractivité. A l'échelle nationale également Paris sera mieux connectée donc plus accessible mais aussi plus ouverte avec l'amélioration de la desserte en TGV, avec les lignes Paris-Normandie et Paris Orléans Clermont-Ferrand Lyon, avec l'interconnexion sud et la desserte de l'aéroport d'Orly. Avec ce projet, c'est toute la France qui voit son ouverture sur l'Europe et le monde renforcée. Et au-delà l'attractivité de Paris est largement accrue pour les investisseurs étrangers, ou les entrepreneurs qui souhaitent s'installer dans une ville accueillante, connectée, fonctionnelle et dynamique.

Mais si le Grand Paris ne concernait que les transports, il n'aurait point été besoin de le rattacher à mon ministère. Le Grand Paris c'est bien plus que cela. C'est une approche prospective innovante, une nouvelle démarche de conception de la ville, une méthode partenariale de gestion d'un projet d'aménagement du territoire, par définition complexe et qui porte en lui l'espoir de bâtir la ville de demain, verte, durable, solidaire, intelligente et connectée. Ce projet stratégique de long terme spécifique inspire aujourd'hui d'autres pays confrontés à l'obsolescence de leurs infrastructures de transports ou à une forte croissance de leur population urbaine. Le Grand Paris fait école. C'est vrai à Moscou, c'est vrai à Shanghai. Demain l'expérience du Grand Paris servira également de modèle à certaines de nos grandes agglomérations françaises.



Pour conserver à Paris sa position de Ville Lumière, nous avons fait appel à l'intelligence et à la confiance : intelligence des territoires, confiance dans ceux qui les font vivre. En identifiant les territoires stratégiques pouvant susciter un développement fort de l'ensemble de la métropole, dans des domaines économiques d'excellence, et en réseau et en synergie avec les pôles de développement en régions, une première structuration polycentrique et équilibrée du Grand Paris a été définie. En reliant ces pôles entre eux par un transport rapide et fiable, en l'occurrence un métro automatique, c'est une cohérence globale métropolitaine qui est née. Enfin en accompagnant les territoires pour qu'ils puissent se construire une identité métropolitaine, à la fois forte d'une ambition partagée mais aussi à partir du terrain, des attentes de leur population et de leurs atouts propres, c'est une véritable logique de partenariat et de responsabilité partagée entre tous les niveaux de gouvernance qui s'est mise en place.

Aujourd'hui nous formalisons cette vision dans les Contrats de développement territorial (CDT) pour lesquels nous signons très régulièrement avec le préfet de la région Ile-de-France, Daniel Canepa des accords cadre avec les communes concernées. 5 protocoles ont déjà été signés et cinq autres sont en passe de l'être sur un total de 18 qui doivent être ratifiés cette année avec plus de 130 communes. Concrètement, cela signifie qu'il y aura un accord, territoire par territoire, sur l'implantation des gares et la mobilisation foncière dédiée aux constructions de logements et d'équipements, à la création de bureaux ou d'activités, pour les 20 prochaines années.

Je tiens à saluer le rôle d'une organisation comme le COFHUAT dans l'élaboration, et la pérennisation de ce projet du Grand Paris. Vous êtes les leaders d'opinion et les relais qui assureront la réalisation de ce projet ambitieux du Grand Paris à laquelle votre président François Leblond a apporté toute son expérience et son enthousiasme. Je tiens à saluer le rôle crucial qu'il a particulièrement joué en présidant la commission particulière du débat public sur le Grand Paris. Ce débat s'est déroulé du 3 octobre 2010 au 31 janvier 2011. Il s'agit du plus grand débat public jamais organisé en Europe, et qui a permis de faire converger les projets de l'État et de la région, dans un esprit de responsabilité partagée.

*Gares ouvertes
aux services de proximité
Massy-Palaiseau
© SGP*

*Avec le président de la
région Ile-de-France,
Jean Paul Huchon,
j'ai signé, aux côtés
de Nathalie Kociusko-
Morizet, un accord
historique
le 26 janvier 2011 pour
l'avenir des transports
parisiens*

LA MISE EN ŒUVRE DU GRAND PARIS

DANIEL CANEPA

PRÉFET DE LA RÉGION D'ÎLE-DE-FRANCE, PRÉFET DE PARIS



*Le Grand Paris,
c'est d'abord la vision
d'une métropole
ouverte sur le monde
et compétitive*

Le chemin parcouru est considérable depuis le discours inaugural de la Cité de l'Architecture et du Patrimoine, prononcé il y a 5 ans par le Président de la République. Le projet d'aménagement global du Grand Paris qu'il appelait de ses vœux entre aujourd'hui pleinement dans sa phase opérationnelle, grâce également à l'accord entre l'État et la région Ile-de-France sur les transports franciliens, "Grand Paris Express", conclu par Maurice Leroy, ministre de la Ville.

Le Grand Paris, c'est d'abord la vision d'une métropole ouverte sur le monde et compétitive.

L'Île-de-France connaît aujourd'hui une faiblesse relative de développement alors même qu'elle possède le plus fort potentiel scientifique, universitaire et industriel des régions françaises. L'ambition du Grand Paris est de dynamiser le territoire francilien sur la base de ce fort potentiel, par le développement des infrastructures, de l'emploi et avec la construction de 70 000 nouveaux logements.

L'aménagement du territoire s'inscrit dans une logique intégrée de "cluster" au sein duquel des acteurs complémentaires (enseignement supérieur, recherche, entreprises, services associés...) se concentrent dans un territoire autour d'une thématique précise (santé et biotechnologies, aéronautique, finance et services, développement durable...). Dix territoires de projet sont aujourd'hui identifiés.

Le 26 août dernier, une étape nouvelle s'est ouverte dans la construction du Grand Paris avec la publication du décret fixant le schéma d'ensemble du réseau de transport public. Dans 12 mois, les contrats de développement territorial (CDT), à l'élaboration desquels nous consacrons toute notre énergie, seront mis en enquête publique.

*Les CDT :
traduction territoriale
des objectifs du GP
© SGP*



A l'échelle de ces territoires, **les contrats de développement territorial sont les outils** de déclinaison locale de l'ambition du Grand Paris. Document original et innovant, le CDT est un instrument de planification et de programmation dont le contenu est précisé par le décret du 24 juin 2011, prévu à l'article 21 de la loi du 3 juin 2010.

Les contrats sont la traduction territoriale des objectifs du Grand Paris en matière d'urbanisme, de transports, de déplacements, de lutte contre l'exclusion sociale, de développement économique, sportif et culturel, de protection des espaces agricoles et forestiers et des paysages. Ainsi, la dynamique créée par l'arrivée du réseau de transports est portée par un projet de développement spécifique, élaboré par les collectivités locales.

C'est à cette phase charnière d'élaboration des contrats que le décret du 26 août **fixe un cap précis**.

Depuis un an et demi, je mène dans ce cadre des échanges nourris avec les responsables locaux, avec le souci d'élaborer une stratégie de développement partagée avec les collectivités territoriales.

Ce travail de concertation s'appuie sur une forte dimension territoriale : sous ma direction, des chargés de mission pour chaque CDT sont les interlocuteurs quotidiens des élus.

Les préfets de département sont également très engagés au sein de cette organisation souple qui mobilise de manière transversale les services régionaux de l'État.

Ces équipes s'investissent sur la territorialisation du logement, l'aménagement et la cohérence d'ensemble en lien avec la planification (DRIEA), la soutenabilité environnementale (DRIEE) et le développement économique (DIRECCTE).

A ce stade, l'élaboration des CDT connaît évidemment des avancées différentes d'un territoire à l'autre. Il nous faut redoubler d'effort pour tenir le délai de mise en enquête publique des contrats. Une cinquantaine de comités de pilotage, associant plus de 140 élus franciliens, se sont tenus sur l'ensemble des territoires.

D'une manière générale, les délais qui sont ouverts nous obligent à dépasser nos cadres de travail habituels pour atteindre l'efficacité nécessaire. La coordination de tous les acteurs et surtout une mutualisation des expériences de chacun seront indispensables pour réussir ce pari.

Le travail porte ses fruits. Je signerai, avec les collectivités territoriales entre janvier et février 2012, 6 accords cadres sur les territoires de la Création, des Biotechnologies, de la Ville durable et du Grand Roissy.

Ils sont les engagements mutuels de l'État et des collectivités pour donner toutes les chances aux territoires d'exprimer leurs potentiels et de les rendre encore plus attractifs.

L'ACCROISSEMENT

DU RYTHME DE CONSTRUCTION DE LOGEMENTS, UNE PRIORITÉ DU GRAND PARIS

JEAN-PAUL HUCHON

PRÉSIDENT DU CONSEIL RÉGIONAL D'ÎLE DE FRANCE

L'Île-de-France est le réceptacle de toutes les crises du logement : pénurie de l'offre abordable, cherté des prix immobiliers et des loyers, vétusté du parc, développement de l'habitat insalubre, embolie de l'hébergement d'urgence, etc. C'est pourquoi, depuis 1998, le Conseil régional s'est engagé dans une politique de soutien au logement social et en a fait une composante de ce que nous avons appelé le bouclier social. Nous allons d'investir un milliard d'euros durant la mandature dans la construction de logements sociaux et de résidences pour les jeunes et les étudiants, la réhabilitation thermique des logements et l'aide aux copropriétaires en difficultés. La révision du Schéma directeur souligne la pertinence des deux grands objectifs inscrits dans le SDRIF de 2008 : construire 60 à 70 000 logements par an, viser une part de 30 % de logement social dans le parc à l'horizon 2030.

Pourtant, la réponse au défi du doublement de la production de logements adaptés aux besoins des ménages ne peut être apportée dans la situation institutionnelle actuelle. La multiplicité des collectivités et acteurs impliqués dans le domaine du logement en Île-de-France, l'intrication des responsabilités, l'éclatement des financements et l'absence de chef de file des politiques de l'habitat, empêchent cohérence et lisibilité de la politique du logement pour les acteurs du secteur comme pour les Franciliens. Au niveau institutionnel, l'État et ses agences (ANRU, ANAH, ADEME), la Région, 1 281 communes, 114 EPCI, huit départements, quatre établissements publics fonciers d'État, quatre collectivités délégataires des aides à la pierre (départements de Paris et des Hauts-de-Seine et communautés d'agglomération de Cergy-Pontoise et de Melun Val-de-Seine), agissent à des niveaux et selon des règles d'intervention différentes, en sus de l'action des bailleurs sociaux, promoteurs, aménageurs, SEM, EPA, EPL, collecteurs d'Action Logement, etc.

Tout exercice de territorialisation de l'offre de logement demeurera vain s'il ne s'assortit pas d'un resserrement de l'articulation urbanisme/logement et d'un nouveau mode de gouvernance de la politique du logement. Compte tenu de l'ampleur de la crise du logement en Île-de-France, il est urgent de dépasser certains immobilismes locaux au nom de l'intérêt général. De nombreuses instances demandent la création d'une autorité organisatrice du logement, comme le Conseil d'État, le Conseil économique, social et environnemental, la Fondation Abbé Pierre et le Haut Comité au logement des personnes défavorisées et le comité de suivi de la mise en œuvre du DALO.

Les élus du Conseil régional d'Île-de-France défendent depuis de nombreuses années cette idée, inscrite dans le SDRIF de 2008 et dans les propositions de la commission "Scénarii pour la métropole Paris-Île-de-France

demain" animée par Jean-Paul Planchou. Le Conseil régional mène actuellement une étude préfigurant la création d'une Autorité organisatrice du logement et explore plusieurs scénarios de mise en cohérence des politiques de l'habitat, en concertation avec le CESER, l'État, la Ville de Paris, les départements, Paris Métropole et l'AMIF. Il réunira prochainement les acteurs du monde associatif, les professionnels du secteur, les représentants des syndicats pour mettre en débat les grands enjeux d'une gouvernance renouvelée.

Sans préjuger des résultats de cette concertation, cette autorité aurait vocation à détenir une compétence de programmation, de déclinaison territoriale, de mutualisation des financements et de suivi de la réalisation effective des objectifs en matière de logement. Réunissant la Région, Paris, les départements, les intercommunalités, aux côtés des acteurs de la profession et de l'État, et en lien avec Paris Métropole, elle pourrait fixer un plan régional de l'habitat avec lequel les plans d'habitat et d'urbanisme locaux devraient être compatibles, détenir de puissants moyens financiers au service de la construction de logements, notamment sociaux et de la lutte contre l'habitat insalubre, et exercer un pouvoir coercitif en cas de non-respect des objectifs globaux. Une politique ambitieuse du logement nécessite un important volet foncier : la Région préconise la fusion des établissements publics fonciers dans un unique Etablissement public foncier d'Île-de-France d'échelle régionale. Dans un cadre partenarial renouvelé, clair et apaisé, l'État devra recouvrer la pleine mesure de son pouvoir régalién, par le contrôle de légalité des documents d'urbanisme, le constat de carence, la rationalisation de son activité d'aménageur de l'Île-de-France.

Aux côtés de tous les acteurs du logement, nous voulons refonder une politique du logement en Île-de-France plus lisible, plus juste, plus efficace, dès 2012.



Tout exercice de territorialisation de l'offre de logement demeurera vain s'il ne s'assortit pas d'un resserrement de l'articulation urbanisme/logement et d'un nouveau mode de gouvernance de la politique du logement



LE NOUVEAU RÉSEAU DE TRANSPORT

LE GRAND PARIS EST UN INVESTISSEMENT D'AVENIR !

ANDRÉ SANTINI

PRÉSIDENT DU CONSEIL DE SURVEILLANCE,
SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS

DÉPUTÉ DES HAUTS-DE-SEINE, MAIRE D'ISSY-LES-MOLINEAUX



Lancé par l'État en 2007, le Grand Paris est un projet qui vise à l'aménagement global de toute la métropole francilienne. Logements pour tous, développement économique, social, urbain et environnemental, infrastructures culturelles et sportives, qualité architecturale et développement durable... Les perspectives sont multiples. 70 000 logements devraient être construits chaque année et ce sont entre 800 000 et un million d'emplois supplémentaires qui seront générés.

Le Grand Paris Express ce sont 200 km de lignes nouvelles, dont 166 km sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris, 72 gares dont 57 réalisées par la SGP

Au centre de ce projet, la Société du Grand Paris (SGP) a pour mission de réaliser, d'ici à 2025, le nouveau métro automatique du Grand Paris et ses gares. Le Grand Paris Express sera composé de trois lignes réalisées par la Société du Grand Paris dites rouge, la rocade autour de Paris qui remonte à Roissy, bleue, le prolongement de la ligne 14 au nord et au sud, et verte, la liaison entre Orly et Nanterre qui dessert le plateau de Saclay et Versailles. Une 4^e ligne dite orange sera mise en œuvre par le Syndicat des transports d'Ile-de-France (Stif) à l'est proche de Paris avec une participation substantielle de la SGP. Au total, le Grand Paris Express ce sont 200 km de lignes nouvelles, dont 166 km sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris, 72 gares dont 57 réalisées par la SGP. Le Stif, autorité organisatrice, est chargé de construire 36 km de lignes et 15 gares. Le montant d'investissement s'élève à 20,5 milliards d'euros, financé par des recettes fiscales dédiées, déjà votées par le Parlement, une dotation en capital de l'État de 4 Md€ à compter de 2014 et le recours à l'emprunt à partir de 2016.

Conçu pour améliorer la vie quotidienne des Franciliens, pour accroître le potentiel économique de la région

Capitale et pour désenclaver des territoires aujourd'hui mal desservis, le futur métro bénéficie aujourd'hui d'une grande force : l'unanimité de tous les acteurs. Au-delà des chiffres que représentent les investissements, les gares du Grand Paris seront autant d'emprises urbaines nouvelles à valoriser qu'il s'agisse d'urbanisme, d'implantations commerciales, de créations immobilières ou de réalisations culturelles, sportives, artistiques et de services. Avec ses gares, fort d'un tracé exceptionnel, le Grand Paris Express favorisera les mobilités des habitants d'Ile-de-France et de tous ses visiteurs.

Porteur d'une stratégie de développement durable et global de la région Capitale, le Grand Paris c'est l'assurance d'une vie quotidienne plus facile au plan des relations domicile-travail et avec la création de nouvelles centralités. Le Grand Paris, c'est aussi une ville-monde, une métropole connectée, attractive et efficace qui aura un impact considérable sur l'activité francilienne, principal moteur de la croissance de notre pays. Le Grand Paris, c'est par conséquent une vision à l'image de notre République, un projet de cohésion et de solidarité pour toute notre communauté nationale.



Une stratégie de développement durable et global pour la Région Capital

PRÉSENTATION JURIDIQUE DU CDT

RENAUD GOURVES

AVOCAT AU BARREAU DE PARIS

Après le protocole d'accord en janvier 2011 qui a vu l'État et la région Ile de France s'accorder partiellement sur le renforcement du réseau de transport existant et après l'adoption du tracé du "super métro" publiée le 26 août 2011, la Loi sur le Grand Paris (LGP) du 3 juin 2010¹ est entrée dans sa deuxième phase, la plus importante.

C'est en effet et avant tout un texte majeur d'aménagement de dimension nationale qui vise la création de pas moins de 70000 logements par an, soit, sur la durée de ce type de projet, sans doute plus d'un million de personnes qu'il s'agira de loger. Mais la France étant devenue un pays décentralisé, le volontarisme étatique ne pouvait faire abstraction de la multiplicité des acteurs qui font le "sel" des opérations d'aménagement, en particulier en Ile de France qui voit se côtoyer une région, 8 départements, 1281 communes et plusieurs dizaines d'Établissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI).

Le partage du droit de préemption dans les Zones d'aménagement différé (ZAD)

L'ambition légitime du décisionnaire public fut toujours de ne pas priver la collectivité des fruits d'une valorisation qu'elle avait financée. Ainsi l'équipe de Paul Delouvrier fit-elle instituer, par une loi du 26 juillet 1962, les Zones d'Aménagement Différé (ZAD) qui permettaient à l'État de se réserver le droit de préemption au détriment des communes. L'innovation du Grand Paris consiste à lier le CDT et la création des ZAD avec avis favorable de la commune en lui conférant un droit de préemption sur l'ensemble du territoire défini. Le droit de préemption est donc partagé puisqu'il est également ouvert à l'État ou à la Société du Grand Paris. On peut néanmoins noter que les durées du CDT et de la ZAD respectivement de 15 et 6 ans ne sont pas identiques même si la seconde est renouvelable.

Mais d'aucuns souligneront la forte incitation qui pèse sur les communes pour signer le CDT car son absence leur fait courir le risque de voir la Société du Grand Paris conduire des opérations d'aménagement sur leur territoire dans un rayon de 400 mètres "autour des gares"². Certes, la Loi prévoit que la SGP doit recueillir l'avis préalable des communes et des établissements publics mais elle ne précise pas si cet avis doit être conforme ou non.

Un CDT ne se limitera pas aux communes qui accueilleront une nouvelle gare : il s'étendra sur des territoires bien plus vastes. 9 territoires de projets ou "clusters" ont ainsi été définis en 2010 par la mission du Grand Paris³. Le CDT est donc d'essence intercommunale⁴, portant sur un territoire "d'un seul tenant et sans enclave" et s'annonce comme un document d'urbanisme particulièrement ambitieux.

Le contenu du CDT en fait-il un document trop ambitieux ?

Le CDT précise le nombre de logements sur la zone et en particulier le pourcentage de logements sociaux, il dresse la liste des ZAD et la liste des bénéficiaires des droits de préemption dans ces ZAD, il présente un calendrier prévisionnel des opérations d'aménagement et va même jusqu'à fixer les conditions générales de financement, le bilan prévisionnel des opérations d'aménagement avec dépenses d'acquisition et dépenses de travaux. Il détermine notamment les financements des biens publics propres aux opérations dus par les aménageurs et constructeurs.

Le CDT ne déroge pas à la tendance qui voit le droit de l'urbanisme s'imprégner du droit de l'environnement enclenché par la Charte du même nom qui rend le principe de précaution invocable en la matière⁵ et achevé par la Loi "Grenelle II"⁶ : le CDT doit ainsi veiller notamment au respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et doit intégrer tous les schémas directeurs en matière de développement durable, d'où un ensemble pour le moins complexe à manipuler.

Ce cahier des charges conduit à s'interroger sur la viabilité des engagements souscrits, notamment au plan financier et en cas de délégation, si l'aménageur délégué ne participe pas *ab initio* à la négociation du contrat en principe réservée aux communes et EPCI d'une part et au Préfet de région d'autre part.

Le CDT doit veiller notamment au respect des objectifs de lutte contre l'étalement urbain et intégrer tous les schémas directeurs en matière de développement durable

Projet-bb-ZAC-Seguin Rives-de-Seine



Saint-Denis
Stade de France



Sur les 18 projets de CDT initiés à ce jour, 5 d'entre eux donnent déjà lieu à la signature d'un accord cadre en ce début d'année 2012

Même question à propos du contrat d'aménagement dont la Loi prévoit la signature facultative a posteriori par les collectivités signataires du CDT avec une "personne morale de droit public ou privé". Le contenu de ce contrat d'aménagement portera "à la fois sur la conception du projet d'aménagement global, l'élaboration d'une proposition de révision ou de modification du document d'urbanisme et la maîtrise d'ouvrage des travaux d'équipement concourant à la réalisation du projet d'aménagement". Cette maîtrise d'ouvrage d'équipement diffère à notre sens du régime des participations des aménageurs et constructeurs tant par son contenu "abrégi" que par son territoire plus étendu que celui d'une ZAC.

Ce contrat fait songer à un découpage de la notion d'opération d'aménagement non sans incidence juridique⁷. Il reste que ce concepteur et maître d'ouvrage d'équipement doit en principe intervenir après l'élaboration du contenu du CDT. Or comme la Loi instaure un partage à parité de "l'excédent" entre l'aménageur d'une part et la Société du Grand Paris et le Syndicat des Transports d'Ile de France (STIF) d'autre part, l'aménageur délégué pourrait être réticent à évoluer dans un cadre strict et déterminé même si ce partage se justifie par la valorisation foncière que la dépense publique produira. Le contenu du CDT sera-t-il donc trop complet pour en assurer son succès ? Sans doute conscient de cette difficulté, le décret d'application permet au CDT de se contenter de définir des périmètres pré-opérationnels assortis d'objectifs d'aménagement. La question reste donc de savoir à quel niveau de précision l'on doit s'attendre étant donné l'incidence urbanistique de ce document.

Une mise en compatibilité "traversante" de tous les documents d'urbanisme locaux avec le CDT sur la zone concernée

Un CDT "peut valoir déclaration de projet"⁸ ce qui signifie qu'il s'imposera à tous les documents d'urbanisme locaux (schéma directeur d'Ile de France compris) sauf incompatibilité manifeste portant atteinte à leur économie générale. La qualification de déclaration de projet correspond au demeurant à l'article 1 de la Loi qui qualifie le Grand Paris de "projet urbain, social et économique d'intérêt national".

Valant déclaration de projet, l'autorisation de l'organe délibérant pour la signature du CDT entrainera une procédure de mise en compatibilité des documents locaux. La Loi sur le Grand Paris s'inscrit ainsi dans le mouvement initié dans les années 90 de mise en cohérence des territoires, accéléré récemment par la Loi dite

"Grenelle II" qui renforce l'importance du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et le contrôle a posteriori de l'État sur l'urbanisme local ou encore par la Loi de réforme des collectivités territoriales qui tend notamment à restructurer les périmètres des EPCI.

L'effet de "mise en compatibilité traversante" du CDT influe bien entendu sur son contenu : plus celui-ci sera précis, plus la compatibilité sera délicate et suscitera, à n'en pas douter, d'âpres négociations entre les édiles concernés et le Préfet de région.

Sur les 18 projets de CDT initiés à ce jour, 5 d'entre eux donnent déjà lieu à la signature d'un accord cadre en ce début d'année 2012⁹. Car, illustrant le caractère volontariste de la loi, les délais de signature de ces CDT sont courts : celui prévu pour le plateau de Saclay est déjà expiré depuis décembre dernier ; celui prévu pour les autres territoires expirera le 25 février 2013. Ce délai ne sera sans doute pas respecté si l'on se réfère au premier accord cadre signé par Plaine commune et Saint Ouen qui envisage une signature à la fin 2013. Le calendrier reste néanmoins ambitieux étant donné la matière. Au demeurant, l'esprit de la Loi, comme son architecture, tendent à faire du transport, l'aiguillon de l'aménagement en se servant par exemple du succès de la consultation publique organisée pour l'adoption du tracé du nouveau métro dont la Société du Grand Paris vient de lancer les premières études.

1 Complétée par le Décret n° 2011-724 du 24 juin 2011 spécifique au contrat de développement territorial

2 Calculée à partir du périmètre correspondant à l'emprise des espaces publics de la gare telle qu'elle figure soit dans le dossier annexé à la DUP concernant cette gare, soit dans l'enquête parcellaire du Décret n° 2012-1133 (article 8-3°)

3 Voir le site du Ministère de la Ville <http://www.mon-grandparis.fr/les-territoires-du-projet>

4 "Au moins deux communes" dit le Décret d'application

5 Si le principe d'indépendance des législations fut abandonné par le Conseil d'Etat dans son arrêt Association Quartier les Hauts de Choiseul, il faut noter l'effort de la Haute Assemblée pour limiter la possibilité d'invoquer le principe de précaution dans un arrêt récent du 31 janvier 2012 Société Orange France

6 Loi ENE 2010-788 du 12 juillet 2010 qualifiée non sans pertinence de "Rolls de l'urbanisme" par Monsieur le Professeur Yves JEGOUZO

7 D'un avis contraire mais nuancé, voir "Grand Paris : une nouvelle vision de la gouvernance de l'aménagement en Ile-de-France" par Mmes Raunet et Donniou, BJD 6/2011 p. 426

8 Article 21-IV de la Loi se référant à l'article L 126-1 du code de l'environnement et à l'article L 300-6 du Code de l'urbanisme

9 16 janvier, collectivités de Plaine Commune et Saint Ouen, 26 janvier, collectivités du Val-de-France - Gonesse — Bonneuil-en-France, 31 janvier, collectivités des Grandes Ardoines, 9 février collectivités du Campus Santé, 13 février, collectivités de la cité Descartes

VERS UNE MÉTROPOLE MULTIPOLAIRE ET SOLIDAIRE

PATRICK BRAOUEZEC
PRÉSIDENT, PLAINE COMMUNE

Le Grand Paris favorise l'émergence de grandes polarités urbaines dotées d'une taille critique et d'une identité leur assurant une cohérence propre. Ces polarités se trouveront pleinement insérées dans un réseau régional puissant, et seront en dialogue permanent avec Paris et avec les autres pôles. Grâce au futur réseau de transport, et, plus encore, grâce aux projets de territoires aux facettes multiples qui seront mis en œuvre dans le Grand Paris, un nouveau système urbain pourra se construire.

De manière pratique, le projet a pu avancer en bénéficiant d'apports diversifiés, donnant lieu, progressivement, à des convergences qui ont créé les bases de sa traduction concrète : l'initiative de l'État, exprimée par le Président de la République dès 2007, la révision du Schéma Directeur de la Région Île de France, la création du Syndicat Mixte Paris-Métropole, les études réalisées par les 10 équipes de la consultation internationale, ainsi que des démarches infra-régionales telles que l'Agenda 21 ou le projet d'Aménagement et de Développement Métropolitain du Conseil général de la Seine Saint-Denis.

L'émergence d'une polarité forte pour le Grand Paris

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune et la Ville de Saint-Ouen ont été parmi les premières à s'engager résolument dans cette voie, en relation avec le Secrétariat d'État au Développement de la Région Capitale, puis le Préfet de la Région d'Île de France, vers un projet qui affirme à la fois une vocation métropolitaine forte profitant à la Région Capitale et un ancrage local marqué comme fondement et gage de réussite du projet. L'accord cadre, sorte de prémices aux CDT, a été signé le 16 janvier dernier, avec la Ville de Saint-Ouen et le Préfet de Région.

Le territoire de Plaine Commune et de Saint-Ouen connaît effectivement un développement important. Dynamique et attractif, riche de la diversité et de la jeunesse de ses habitants, il est devenu un espace majeur de reconquête urbaine et de solidarité territoriale. La portée et la vitesse de ces transformations, l'apparition de nouvelles potentialités, ne vont toutefois pas sans difficultés, parmi lesquelles les inégalités sociales et écologiques, et les écarts territoriaux, particulièrement marquants. Son avenir dépend, pour une grande part, de la reconnaissance et de la valorisation de sa vocation : celle d'un pôle majeur de la métropole, notamment autour de la création.

S'il a structuré sa reconversion à partir de l'implantation d'entreprises de filières variées, et non d'une stra-

tégie de spécialisation, le territoire se caractérise aujourd'hui par la présence de nombreux acteurs et entreprises des arts vivants, d'industries culturelles et de la création. La place de l'innovation, de la création artistique, la multiplicité des modes de vie génératrice de rencontres et de croisements, la présence d'établissements universitaires et de recherche majeurs sont les éléments constitutifs de cette vocation.

Cela doit être porté par un niveau élevé d'information et d'innovation créative, et enrichi par d'intenses relations de coopération. Sa consolidation et son développement, son émergence à l'échelle d'une métropole mondiale seront considérablement favorisés par l'accessibilité que lui confère le nouveau réseau de transports publics. Il reste à construire le projet économique, social, culturel, environnemental, urbain et démocratique qui donnera corps à cette vocation, entre exigence et capacité de réparation écologique. C'est l'objet du Contrat de Développement Territorial dont le présent accord-cadre constitue la matrice.

Un travail important a déjà été accompli : en s'appuyant sur le projet de territoire de Plaine Commune solidaire, populaire, citoyen et dans une dynamique de développement durable et les études économique et urbaine lancées dès 2010 par l'État, Plaine Commune et Saint-Ouen, le Comité de pilotage, dans lequel se trouvent également des représentants de la Région Île de France, du Département de la Seine-Saint-Denis et de la Ville de Paris, a arrêté la stratégie et le programme du projet. Cet ensemble est à la fois ouvert et concret.

Sa dimension partenariale peut impliquer, au-delà du premier cercle, toutes les instances et acteurs concernés par ce projet d'envergure, dont les habitants et les usagers, qui sont appelés à l'enrichir, le développer, le sou-

La Communauté d'Agglomération Plaine Commune et la Ville de Saint-Ouen ont été parmi les premières à s'engager



*Basilique Saint-Denis
Beauté métropolitaine,
c'est l'embellissement
de l'ensemble
du Grand Paris*

Calendrier du projet

Installation de l'Atelier Printemps 2012
Lancement du cluster de la création Printemps 2012
ACHÈVEMENT DES ÉTUDES COMPLÉMENTAIRES Juin 2012
Réunions de travail du comité de pilotage 1 par trimestre
Transmission du rapport environnemental AOÛT 2012
Validation du projet de CDT par le Comité de pilotage Septembre 2012
Consultations légales (AMIF, Paris Métropole, AIGP, Département, Région) et transmission CGEDD (autorité environnementale) Septembre 2012
Echanges avec les partenaires associés (Région, Département, autres) 3 premiers trimestres 2012
Constitution du dossier d'enquête publique Décembre 2012
Soumission à l'enquête publique Janvier 2013
Fin de l'enquête publique, remise des conclusions Juin 2013
Approbation définitive du projet par le Comité de Pilotage Septembre 2013
Validation par l'État et délibérations des collectivités Novembre 2013
Signature du CDT Décembre 2013

tenir. Il s'inscrit, à ce titre, dans le processus engagé de révision du Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France. Débattu lors des Assises "Le Grand Pari(s) de Plaine Commune", organisées en novembre-décembre 2011, il bénéficie de sa prise en compte dans le débat public.

Si le calendrier ne permet pas d'aboutir, dans l'immédiat, à la mise au point d'un Contrat de Développement Territorial dans la forme définie par la loi et le décret cités plus haut, la vision et les moyens de réalisation sont suffisamment affirmés pour que les partenaires s'engagent dans un accord-cadre. Celui-ci permet d'acter la vision stratégique partagée du projet du territoire, d'identifier les programmes structurants ou actions sur lesquels les partenaires se mobiliseront, et enfin, de définir un processus de pilotage et de suivi du projet. Celui-ci sera ensuite développé à partir des études complémentaires et du travail technique encore nécessaires, afin d'élaborer et de signer finalement le Contrat de Développement Territorial.

