



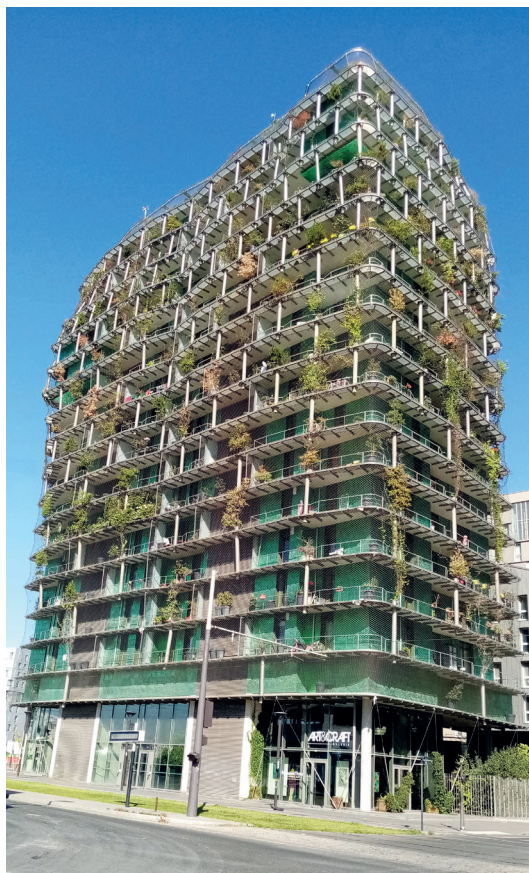
**PRÉFET
DE PARIS**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

La **MOBILISATION** du **foncier public**



en faveur du **LOGEMENT** à **PARIS**



Bilan
sur la période
2005-2020



Direction régionale et interdépartementale de l'environnement,
de l'aménagement et des transports d'Île-de-France
Unité départementale de Paris

L'accès au logement constitue une préoccupation majeure dans la zone dense de l'agglomération parisienne. En 2003, dans un contexte où la production de logements se dégradait d'année en année, ne dépassant pas 30 000 logements en Île-de-France, le ministre de l'Équipement Gilles de Robien confiait à Pierre Pommellet une mission visant à relancer l'habitat en Île-de-France par la mobilisation des actifs fonciers publics.

L'État a ainsi mis en œuvre une nouvelle politique immobilière, avec pour objectif principal de concilier modernisation du parc immobilier, nécessaire aux missions de service public et contribution à la politique du logement. Les établissements publics de l'État, notamment le Groupe SNCF, la RATP, l'Assistance publique – Hôpitaux de Paris (AP-HP) étaient déjà également engagés de longue date dans une politique en faveur du développement de l'offre de logements.

Paris, en tant que ville capitale et siège de nombreuses administrations, est un territoire emblématique de ce plan de mobilisation. Il s'agit sans doute du territoire où les enjeux en matière de besoin et de coût d'accès au logement sont les plus forts.

Le présent document présente un bilan de cette politique sur le long terme. Il souligne les résultats significatifs de cette action foncière de l'État et des établissements publics sur le territoire parisien.

Ce rapport complète les bilans annuels réalisés à l'échelle régionale et nationale. Une vision pluriannuelle est plus significative car elle permet de tenir compte du temps long nécessaire à certains projets. En effet, les résultats observés sur une seule année de référence en termes de cession foncière et de mise en chantier de logements ne concernent pas les mêmes terrains, ce qui peut être source de confusion.

Réalisation : DRIEAT IF/UDEAT 75/SADCT - Avril 2021.
Directeur de la publication : **Raphaël Hacquin**
Étude réalisée par **Frédérique Bast**
Avec la contribution de **Stéphane Tronel, Cécile Fedecky**
Sous la direction d'**Émilie Cam**
Traitement des données : **David Boisgontier, Leslie Lemaire**
Mise en pages : **Cécile Fedecky**

Cartes : fond des cartes données de référence APUR (plans d'eau, arrondissements, commune) disponibles sous licence ODbL sur opendata.apur.org ; données géolocalisées : DRIEAT IF/UDEAT 75.
Sources des graphiques et tableaux : application Vivacité. Illustrations : Adobe Stock.
Crédits photos : 1^{ère} de couverture (de gauche à droite et de haut en bas) : passerelle Simone de Beauvoir, ZAC Paris Rive Gauche (Studio TTG), façade d'immeuble rue des Poissonniers (MTE-MCTRCT/Arnaud Bouissou), M6B2 tour de la Biodiversité (UDEAT 75/Cécile Fedecky), caserne de Reuilly (Ville de Paris/Émilie Chaix) - p. 6 : ZAC Clichy-Batignolles (MTE-MCTRCT/Arnaud Bouissou) - p. 9 : hôpital Saint-Vincent-de-Paul (Anyoji Beltrando) - p. 13 : Chapelle International (Archiphotos.com/Stefan Tuchila) - p. 15 : Zac Clichy-Batignolles (MTE-MCTRCT/Arnaud Bouissou) - p. 16 : caserne de Reuilly (Frédéric Delangle) - p. 18 : écoquartier Boucicaut (Paris ZigZag/Cathy Reneaux) - p. 19 : caserne Lourcine (D. Charre), immeuble îlot Biscornet (Luc Boegly) - p. 22 : Zac Clichy-Batignolles (MTE-MCTRCT/Arnaud Bouissou) - p. 24 : entrepôts Macdonald (Grégoire Noble) - p. 27 : photo du haut cité Charles Hermite (Sergio Grazia), photo du bas vue aérienne de la Zac Gare des Mines (Philippe Guignard) - p. 29 : Halle Freyssinet (UDEAT 75/David Boisgontier) - p. 33 (de haut en bas) : bâtiment-pont abritant le groupe de presse Le Monde (UDEA 75/Cécile Fedecky), bâtiment-pont « Panorama » Airtime (Erieta Attali), îlot T8 place Jean-Michel Basquiat (UDEAT 75/Cécile Fedecky), vue du quartier des Grands Moulins (SEMAPA), M6B2 tour de la Biodiversité (UDEAT 75/Cécile Fedecky) - p. 34 : îlot Fulton, quartier Austerlitz (UDEAT 75/Cécile Fedecky) - 4^e de couverture (de gauche à droite et de haut en bas) : bâtiment-pont « Panorama » Airtime (Erieta Attali), vue sur le Sacré-Cœur depuis Chapelle International (Archiphotos.com/Stefan Tuchila), 58-62 rue de Mouzaïa (RIVP), caserne des Minimes (Ville de Paris/Christophe Jacquet).



SOMMAIRE



Méthode et sources des données

Ce rapport dresse le bilan de réalisation du programme de mobilisation des terrains publics à Paris entre 2005 et 2020, sur la base des deux indicateurs principaux :

- Les cessions foncières réalisées (et autres modes de valorisation) ;
- Les mises en chantier de logements.

• Ce bilan concerne les biens immobiliers de l'État, de la SNCF, de la RATP et de l'AP-HP.

• La méthodologie développée pour réaliser ce bilan s'appuie sur un suivi opérationnel de chaque terrain public référencé dans le programme, assuré par l'Unité départementale de l'équipement et de l'aménagement de Paris, en lien avec les propriétaires publics, le service local du Domaine de Paris (DRFIP) ainsi que les opérateurs (aménageurs, constructeurs, bailleurs sociaux).

• Les chiffres présentés dans ce rapport sont issus d'un travail de synthèse tenant compte de terrains et de projets très divers, de la parcelle unique à un périmètre très vaste ayant fait l'objet d'un plan de cession pluriannuel et d'opération d'aménagement d'ensemble (ZAC ou lotissement).

• Ce reporting permet d'alimenter l'application Viv@cité, administrée par la Délégation à l'action foncière et immobilière (qui dépend du ministère de la Transition écologique) en vue de la production de bilans régionaux et nationaux.

• Les données collectées ont été homogénéisées de façon à permettre un bilan quantitatif global. Elles constituent à ce jour les informations les plus représentatives de la réalité de la situation parisienne.

Contact

Unité départementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports de Paris (UDEAT 75)

Service Aménagement durable et connaissance des territoires

Pôle Planification urbaine et Aménagement durable

5 rue Leblanc 75911 Paris Cedex 15

sadct.udeat75.driat-if@developpement-durable.gouv.fr

Introduction

3

Méthode et sources des données

4

Éléments de cadrage

6

I. Historique de la mobilisation du foncier public

7

1. 2003-2005 : les prémices de la politique de mobilisation du foncier public 7
2. 2005-2007 : premières programmations de logements 7
3. 2008-2012 : renforcement des programmations de logements 8
4. 2012-2016 : des objectifs toujours croissants 8
5. Chronologie - 10 dates clés 11

II. Qui fait quoi ?

12

Bilan des cessions

13

I. Bilan des cessions par propriétaire foncier

14

1. Foncier appartenant à la SNCF 15
2. Foncier appartenant à l'État 16
3. Foncier appartenant à la RATP 16
4. Foncier appartenant à l'AP-HP 17

II. Modes de valorisation du foncier public

18

1. La cession par mise en concurrence 18
2. La cession à titre gratuit 19
3. Le bail emphytéotique conclu entre l'État et un opérateur de logement social 19
4. L'échange foncier 19
5. Le transfert à un autre ministère ou organisme sous tutelle d'un ministère par convention d'utilisation 19

III. Principes et modalités de la décote

20

Bilan de la construction de logements

22

I. Des opérations de tailles très diverses

23

II. Mobilisation du foncier public et Plan Local de l'Habitat (PLH)

24

III. L'exemple de Paris Rive Gauche

28

1. Contexte historique 28
2. Les objectifs 29
3. Le plan d'aménagement de l'opération 32
4. La ZAC aujourd'hui 32

Perspectives

34

ÉLÉMENTS DE CADRAGE

I. HISTORIQUE DE LA MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC

La mobilisation du foncier public en faveur du logement est une politique qui a d'abord été initiée par le ministre de l'Équipement pour devenir ensuite interministérielle, portée par le Premier ministre. Elle a été animée par le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logement (CIDOL).

Au fil du temps et dans un contexte de crise du logement, les objectifs de production n'ont cessé d'augmenter.

Ce rapport présente un état des lieux et un diagnostic des raisons de la crise du logement. Fort d'une cinquantaine de propositions pour une relance de la construction neuve et en particulier du logement social, il donne une impulsion nouvelle à la création de ce type de logements.

En 2004, **une première convention-cadre est signée entre la SNCF et l'État**. L'entreprise publique s'engage alors à céder son foncier inutilisé pour la construction de logements, notamment sociaux.

I. 2003-2004 : Les prémices de cette politique

Au début des années 2000, les marchés fonciers sont fortement tendus, engendrant une hausse du prix de l'immobilier devenant de moins en moins accessible. Dans un contexte social difficile, de nombreux problèmes d'accès au logement, devenu trop cher, subsistent...

Les différents propriétaires fonciers publics ont un rôle à jouer pour accroître l'offre de logements et rendre ceux-ci plus abordables. Ils doivent contribuer au besoin de production en mobilisant leurs actifs devenus inutiles ou en valorisant leurs implantations par des projets mixtes comprenant du logement.

Cette volonté générale de diversifier l'offre se traduit alors dans des dispositions nationales.

Le rapport de Pierre Pommelet intitulé « Relancer l'habitat en Île-de-France par la mobilisation des actifs fonciers publics » est remis au gouvernement en octobre 2003.

Il est suivi d'un second rapport « Habitat pour tous en Île-de-France : cinquante propositions pour la relance du logement », visant à :

- libérer du foncier,
- transformer ce foncier en terrains à bâtir,
- relancer la production du logement social et intermédiaire,
- assurer la mixité sociale,
- soutenir les maires bâtisseurs.

Le 25 janvier 2004, un délégué ministériel à l'action foncière (DAFI) est créé par lettre de mission du ministre. Rattaché au ministère de l'Équipement, celui-ci est chargé de coordonner les actions nécessaires à la mobilisation et à la mise sur le marché des terrains disponibles.

2. 2005-2007 : Premières programmations de logements

Sous la mandature du gouvernement Villepin, des objectifs de production nationale sont annoncés : programmation de 20 000 logements sur 3 ans (2006-2008), portée ensuite à 30 000 logements. La volonté d'en créer est alors clairement affichée.

L'objectif est de traiter l'ensemble des grands problèmes de cohésion sociale, rassemblés en quatre axes :

- l'emploi
- l'activité,
- le logement,
- la promotion de l'égalité des chances.

Il devient alors possible, par le mécanisme de la **décote**, de céder les terrains de l'État en dessous de leur valeur vénale en contrepartie de la création de logements sociaux. De véritables moyens financiers sont donc mis en place pour inciter la construction de logements sociaux.

Cette décote, initialement plafonnée à 25 %, vise à équilibrer les bilans financiers des opérations de logements sociaux.



Le Comité interministériel pour le développement de l'offre de logement est créé (CIDOL). Un délégué interministériel (mis en place par le décret du 29 septembre 2005) anime cette politique.

La loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement élargit le dispositif des cessions avec décote, avec un taux plafond fixé à 35%, dans le but d'élargir les opérations pouvant en bénéficier.

Le Gouvernement affiche ainsi sa volonté d'augmenter l'offre de logements.

3. 2008-2012 : Renforcement des programmations de logements

Pour ce faire, une nouvelle circulaire du Premier ministre François Fillon, du 14 décembre 2007, fixe un objectif de 60 000 logements sur cinq ans (2008-2012), dont environ 5 000 à Paris.

En 2008, le CIDOL arrête une liste de sites devant être cédés, en vue de mettre en chantier ces logements pour donner une impulsion à cette politique.

Le Premier ministre demande aux préfets de région dans une circulaire du 17 octobre 2008 de mettre en œuvre plusieurs mesures pour faire face à la situation de l'immobilier, dont la mobilisation du foncier public en application des décisions prises antérieurement au CIDOL.

La loi relative au Grand Paris du 3 juin 2010 fixe l'objectif de 70 000 logements par an en Île-de-France. La mobilisation du foncier public participe à cet objectif de construction, qui sera décliné dans le schéma direction régional d'Île-de-France (SDRIF) de 2013 et dans la Territorialisation de l'offre de Logements (TOL), laquelle fixe à 4 500 le nombre de nouveaux logements à Paris par an.

De nombreuses mesures élargissant l'offre de logement sont donc mises en place et la mobilisation du foncier public doit concourir à atteindre les objectifs fixés.

4. 2012-2016 : Des objectifs toujours croissants

Plusieurs lois ont, par la suite, précisé les conditions de la mise en œuvre de ce plan de mobilisation du foncier public et la décote correspondante.

Ainsi, la loi du 18 janvier 2013 (dite loi Duflot) a été adoptée afin d'accélérer la mise à disposition du foncier public en faveur du logement social, dans la continuité des dispositifs évoqués précédemment. Elle permet notamment :

- de dé plafonner le montant maximum de taux de décote, pouvant être porté à 100 %, tout en précisant des modulations possibles en fonction des typologies de logements construits et d'un ensemble de circonstances locales ;
- d'étendre la possibilité de cession à moindre coût aux terrains de certains établissements publics sous réserve d'y construire du logement social (selon un principe de décotes variables) ;
- de porter de 20 à 25 % la part minimale des logements sociaux dans chaque commune et d'accroître les pénalités payées par les communes refusant de se conformer à leurs obligations (repris ensuite par la loi ALUR en 2014 demandant aux municipalités d'atteindre le seuil de 25 % de logements sociaux sur le total des résidences principales d'ici 2025).

Le décret du 15 avril 2013, codifié à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques précise les conditions d'éligibilité et les modalités d'application de la décote « loi Duflot » : il fixe des taux maximums de décote en fonction de la catégorie de logements sociaux (PLAI/PLUS/PLS - accession sociale) et de la zone où se situe l'opération.

Paris étant en zone A (zone tendue), les taux de décote peuvent donc théoriquement aller jusqu'à la gratuité du bien immobilier dans le cas où il serait intégralement destiné à une opération de logements très sociaux (PLAI).

La décote repose sur une sorte de « donnant-donnant » entre l'État et les collectivités territoriales : l'État peut céder ses biens avec une décote importante si une opération de logements sociaux, dont l'équilibre économique est compromis par le coût du foncier et/ou des travaux, est programmée.



L'entrée tardive de l'AP-HP dans le programme de mobilisation



À Saint-Vincent-de-Paul, les cours anglaises de l'hôpital, espaces atypiques, seront réaménagées pour accueillir des activités culturelles ou liées aux loisirs dans le cadre du projet de ZAC.

L'Assistance Publique Hôpitaux de Paris (AP-HP) fait aujourd'hui partie du plan de mobilisation du foncier public en faveur du logement, mais cela n'a pas toujours été le cas.

La loi du 21 juillet 2009 Hôpital, Patients, Santé, Territoires (HPST) a introduit un changement de statut pour l'AP-HP. Le décret du 29 avril 2010 rend applicables juridiquement les dispositions contenues dans la loi du 21 juillet 2009. L'APHP, s'est vu rapprochée des dispositions de droit commun concernant les établissements publics et a donc pris part au plan de mobilisation du foncier public en faveur du logement.

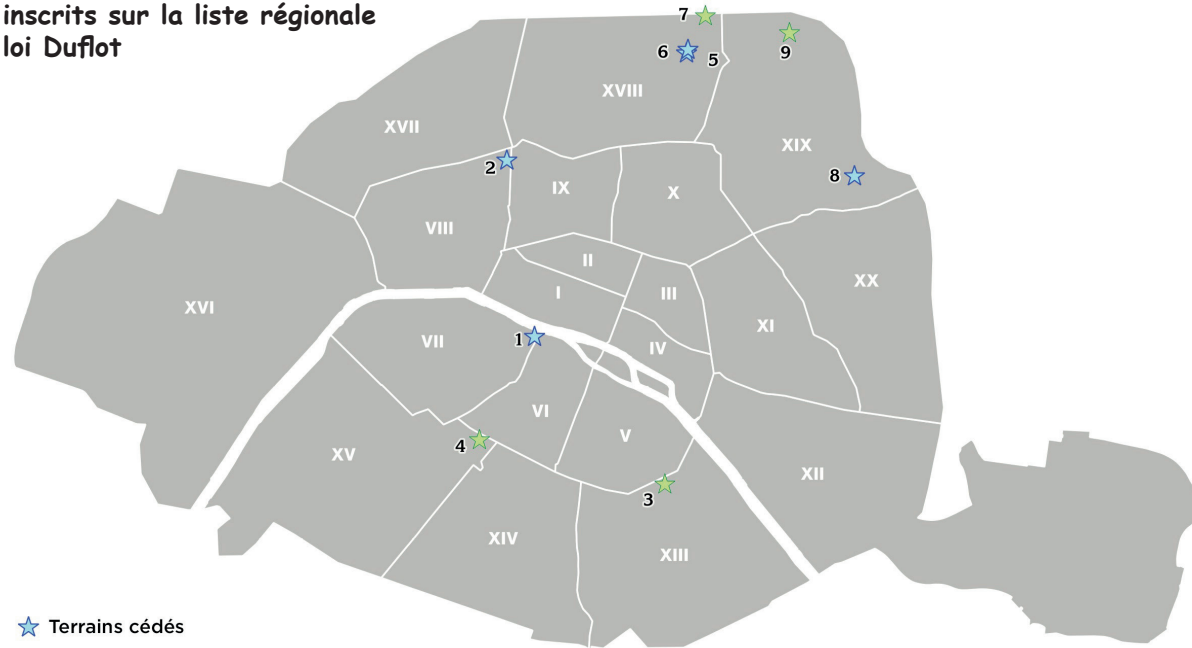
De plus, la loi étend la décote aux cessions de certains établissements publics (SNCF, RATP...) ainsi qu'aux redevances des baux emphytéotiques et baux à construire.

Le décret rappelle également les conditions d'octroi d'une décote : le programme prévu sur le terrain doit notamment accueillir au moins 75% de surface de plancher destinée à l'habitation. Si un programme mixte est possible (logements libres, intermédiaires et sociaux), l'application de la décote n'est calculée que sur la partie réservée au logement social. L'hébergement d'urgence et les aires d'accueil des gens du voyage peuvent également bénéficier d'une décote.

Une liste de biens ouvrant droit à décote a été arrêtée :

- Première liste régionale arrêtée par le préfet de la région Île-de-France le 17 octobre 2013 portant sur les biens de l'État (6 biens parisiens), mise à jour en 2017, 2018 et 2019 ;
- Deuxième liste en date du 16 octobre 2014 portant sur les biens des établissements publics SNCF et RATP (3 biens parisiens), mise à jour en 2017, 2018 et 2019.

Terrains cédés ou mobilisables inscrits sur la liste régionale loi Duflot



★ Terrains cédés
★ Terrains mobilisables

N°	Arrdt	Nom du site	Adresse du terrain
1	75107	Ministère Enseignement supérieur (Inalco)	4 rue de Lille
2	75108	Ministère Finances - Amsterdam/St-Petersbourg (INPI)	73 rue d'Amsterdam/26-26 bis rue de St-Petersbourg
3	75113	Ministère Intérieur - Hôpital Wallons (Préf. de police)	9-25 rue des Wallons/64-66 bd de l'Hôpital
4	75115	Ministère Agriculture - Avenue du Maine (ENGREF)	13-19 avenue du Maine
5	75118	SNCF - Zac Chapelle Charbon (partie SNCF Mobilités)	27-29 rue Tchaïkovsky/201-203 rue d'Aubervilliers
6	75118	SNCF - Zac Chapelle Charbon (partie SNCF Réseau)	27-29 rue Tchaïkovsky/201-203 rue d'Aubervilliers
7	75118	SNCF - ZAC Gare des Mines	23-25 avenue de la Porte d'Aubervilliers
8	75119	Ministère Affaires sociales - Mouzaïa	58-66 rue de Mouzaïa
9	75119	Ministère Intérieur - Site Macdonald (Préf. de police)	102-116 boulevard Macdonald

Sur le territoire parisien, 10 terrains ont été inscrits sur la liste Duflot (les numéros 5 et 6 étant deux tranches d'une même opération d'ensemble).

Les terrains mobilisables aux fins de logements bénéficient de la décote. Il s'agit d'engagements politiques affichés, permettant de donner un élan à cette politique, d'encourager la construction de logements sociaux.

Sur la période 2012-2016, un nouvel objectif de 110 000 logements est fixé, dont 8000 à Paris.

Benoist Apparu, dans une lettre au préfet de la région Île-de-France du 11 avril 2012, demande de contribuer activement à l'atteinte des objectifs fixés par l'État. Pour cela, le ministre délégué au logement met l'accent sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement et estime que l'État doit être exemplaire en cédant le foncier inutilisé.

En 2015, les premières opérations ayant bénéficié de la décote Duflot sont cédées. Trois sites parisiens, biens de l'État, en font partie. La même année, des mandats de négociation du Préfet avec le maire de Paris sur le sujet du foncier de l'État sont signés afin d'atteindre les objectifs fixés par le Gouvernement.

Plus récemment, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) du 24 novembre 2018 apporte quelques adaptations, ouvrant notamment la voie à des opérations plus mixtes intégrant par exemple des bureaux, les logements devant toutefois rester majoritaires. Le seuil des 75% en logement, ouvrant droit à la décote pour l'acquéreur, est réduit à 50%.

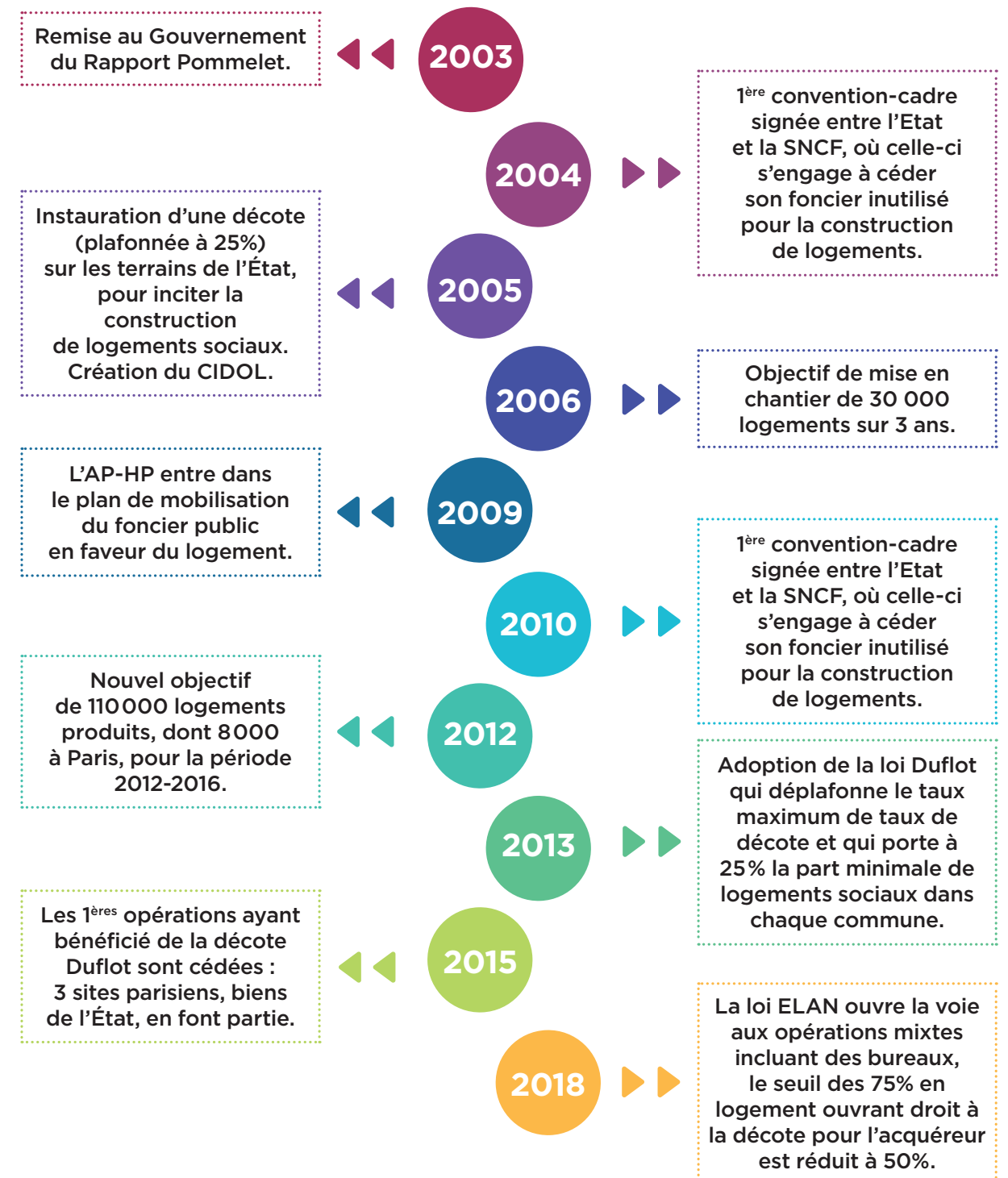
Depuis 2005, la priorité du Gouvernement est de diversifier l'offre de logements par le biais de différents outils législatifs.

La production de logements, notamment sociaux, constitue un défi et un enjeu majeur sur tout le territoire français, notamment dans les zones tendues.

Les programmations de construction de nouveaux logements n'ont cessé de croître au fil du temps, concrétisation de la politique volontariste du Gouvernement sur cette thématique.

La décote importante instituée par la loi Duflot met en lumière les objectifs ambitieux que l'État fixe désormais en matière de production de logements. Elle permet de répercuter les coûts de construction des logements sur le prix du foncier, et encourage ainsi les opérations immobilières.

5. Chronologie - 10 dates clés



BILAN DES CESSIONS

II. QUI FAIT QUOI ?

Au niveau local



PRÉFECTURE

Le pilotage stratégique du plan de mobilisation est assuré par le PRÉFET DE RÉGION

► Il établit les listes régionales de mobilisation du foncier public.



► Il contribue à identifier un vivier de terrains prioritaires devant être cédés dans le cadre du plan de mobilisation du foncier public.



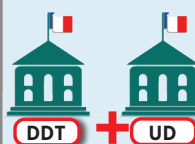
► Il suit l'effectivité de la réalisation des logements sur les terrains cédés.



► Il s'appuie sur les services locaux des ministères de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires.



En Île-de-France



► La Direction régionale et interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement coordonne les directions départementales des territoires et les unités départementales de petite couronne.



DRIEAT-IF



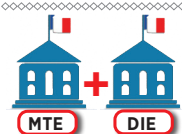
► Elle met en œuvre la politique du ministère et supervise le programme de mobilisation du foncier public.



DRIHL



► La DRIHL favorise la production de logements grâce aux aides à la pierre. Celles-ci peuvent être directes (aides budgétaires, subventions) ou indirectes (aides fiscales comme l'exonération d'impôt ou de taxe foncières sur les propriétés bâties). Les aides publiques peuvent prendre différentes formes telles que la facilité d'acquisition de logements, l'accession sociale à la propriété ou encore l'accueil des gens du voyage.



MTE

DIE

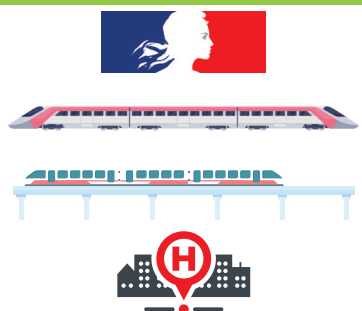


► Copilotage interministériel du Ministère de la Transition Écologique et de la Direction de l'Immobilier de l'État pour le suivi technique du programme de mobilisation, avec la Ville de Paris.

L'action des propriétaires publics

Les différents propriétaires publics engagés dans ce plan de mobilisation se trouvent en position de vendeurs d'une part, et d'acquéreurs de l'autre.

VENDEURS



Les vendeurs sont constitués de l'État, la SNCF, la RATP et l'AP-HP. Ils cèdent leur foncier aux différents aménageurs et bailleurs, tels la SNEF, Paris Habitat, la SEMAPA, La Sablière... Les aménageurs et bailleurs sont nombreux et sont souvent des filiales appartenant aux propriétaires publics.

ACQUÉREURS



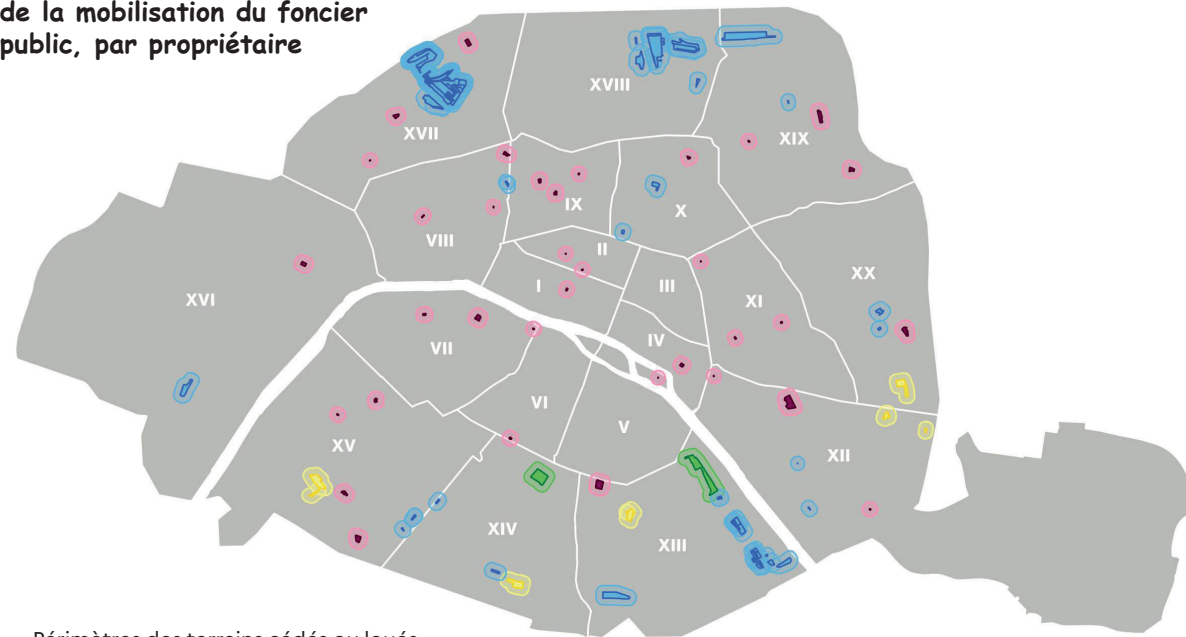


I. BILAN DES CESSIONS PAR PROPRIÉTAIRE FONCIER

Au total, tous propriétaires confondus, 111 cessions ont eu lieu entre 2005 et 2020. Réparties de manière homogène sur le territoire parisien, leur état d'avancement est

variable, certaines opérations sont achevées, d'autres sont en cours tandis que les dernières ne sont pas encore commencées.

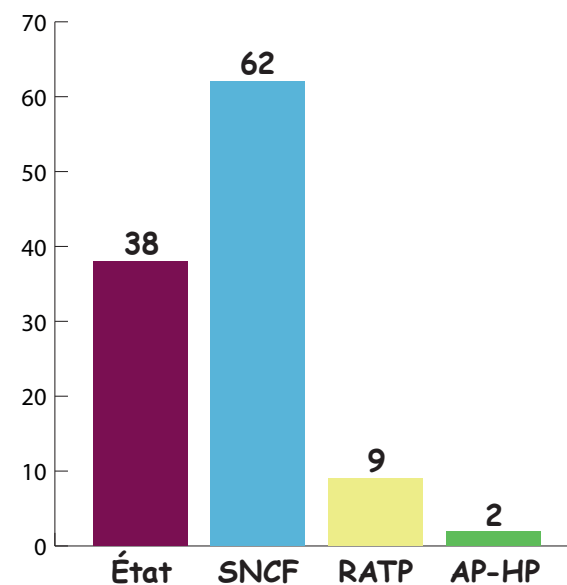
Terrains cédés ou loués issus de la mobilisation du foncier public, par propriétaire



Périmètres des terrains cédés ou loués, par propriétaire

- État
- SNCF
- RATP
- AP-HP

Nombre de terrains cédés ou loués, par propriétaire



1. Foncier appartenant à la SNCF

La majorité des surfaces cédées dans le cadre du plan de mobilisation foncier public appartient à la SNCF.

Depuis 2005, ce sont 62 terrains qui ont été cédés en faveur du logement.

Les grandes emprises se trouvent autour des gares. Ce foncier, composé d'anciennes zones de fret, n'est plus utilisé pour le service et est donc cédé pour la construction de logements.

Espaces Ferroviaires, filiale d'aménagement urbain et de promotion immobilière de la SNCF, a pour vocation de réhabiliter des sites ferroviaires désaffectés et inutilisés. Elle les transforme en de nouveaux morceaux de ville, des éco-quartiers offrant une qualité

de vie durable et moderne aux usagers. C'est un acteur majeur dans l'accroissement de l'offre de logements disponibles.

Le foncier appartenant à la SNCF est souvent composé de grandes emprises non bâties. De part sa superficie, il permet de construire des ZAC, composées de bureaux, de commerces et de logements.

À titre d'exemple, la ZAC Clichy Batignolles (XVII^e arrondissement) dont le foncier a été cédé en 2012 et 2013 est en cours de réalisation et permettra la construction de commerces, bureaux et 3 400 logements. Elle offre à ses habitants un cadre de vie agréable avec 10 hectares de parc et a été labellisée ÉcoQuartier.



La ZAC Clichy-Batignolles est un projet ambitieux d'éco-quartier, dont l'un des enjeux est la formation d'un tissu urbain dense dans un environnement contraint, et la création de continuités urbaines entre des quartiers longtemps séparés par le faisceau ferroviaire Saint-Lazare et le boulevard périphérique.



2. Foncier appartenant à l'État

Il est composé majoritairement de petites emprises. Depuis 2005, **38 cessions** ont été effectuées, les surfaces cédées sont pour la plupart bâties, étant anciennement des immeubles de bureaux devenus inoccupés ou encore des anciennes casernes militaires ayant une forte valeur patrimoniale.

La caserne de Reuilly est un ancien site appartenant au ministère de la Défense ; elle constitue un bel exemple de cession foncière et d'opération mixte. Située dans le XII^e arrondissement, cette opération a permis la réhabilitation d'une ancienne caserne en une résidence composée de logements sociaux, étudiants et intermédiaires.

Au total 582 logements ont pu être construits sur ce site ainsi qu'une crèche, des commerces et une ferme de quartier.

Cette opération a été réalisée par Paris Habitat, le premier bailleur social de la Ville de Paris.

3. Foncier appartenant à la RATP

La RATP dispose d'un patrimoine important, véritable outil de production de logements. Toute la partie immobilière est gérée par une filiale de la RATP, RATP Habitat. Depuis 2005, ce sont **9 cessions** qui ont eu lieu.

Le foncier cédé est constitué de biens bâtis.

Les projets RATP ont la particularité de développer des programmes immobiliers mixtes en superposition d'opération de modernisation lourde de l'appareil industriel (dépôts de bus, ateliers de maintenance du métro, sous-stations électriques alimentant le réseau de métro etc).

En règle générale, la RATP reste propriétaire du foncier et vend des droits à construire à sa filiale ou à des promoteurs privés dans le cadre d'appels à projets.

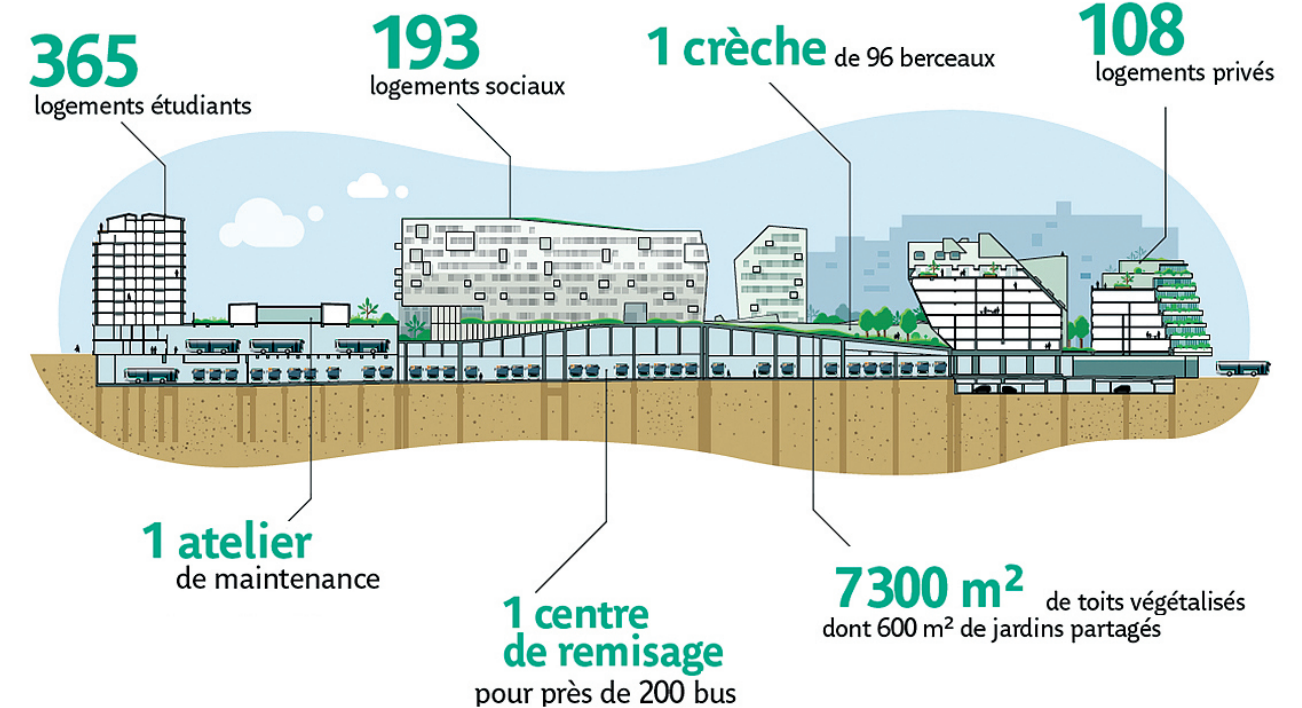


Schéma en coupe illustrant les équipements dont dispose le centre bus Jourdan.



L'ancien site de la caserne de Reuilly, riche d'une histoire militaire, laisse aujourd'hui place aux familles à revenus faibles ou modérés pouvant bénéficier de logements sociaux.

La restructuration du centre bus Jourdan, dans le XIV^e arrondissement, a permis de créer **plus de 650 logements** et la rénovation d'équipements nécessaires au fonctionnement de la RATP.

L'opération située 43 bis rue Desnouettes (XV^e arrondissement) a, quant à elle, permis la construction de 47 logements, livrés à la fin de l'année 2012.

De taille très variable, la moitié des opérations de la RATP est encore en cours de réalisation.

4. Foncier appartenant à l'AP-HP

L'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris possède du foncier bâti, mis en valeur par la construction de logements.

L'AP-HP possède de larges emprises : deux cessions ont eu lieu depuis son entrée dans le plan de mobilisation du foncier public en 2009.

Ainsi, la ZAC Saint-Vincent-de-Paul située dans le XIV^e arrondissement a été construite grâce à une cession de 2015 à Paris et métropole aménagement ; elle doit permettre la

construction d'environ **600 logements** sur un terrain de 3,4 hectares.

L'opération comprend aussi des équipements culturels, ainsi que des activités et des commerces. Elle devrait être livrée dans son intégralité fin 2023.

Il s'agit d'une opération de grande ampleur, avec un fort intérêt patrimonial : le projet prévoit ainsi de conserver l'intégralité du bâti ancien de l'hôpital fondé en 1638.

Dans le XV^e arrondissement, le nouvel écoquartier Boucicaut est établi sur trois hectares entre les huit bâtiments en briques de l'ancien hôpital, totalement repensés. Il comprend 511 logements, dont 60% de logements sociaux, deux foyers pour adultes handicapés, des appartements médicalisés pour les seniors, une crèche, une école, une pépinière d'entreprises et des commerces.

Sur le plan environnemental, un square central d'environ 3500 m² a été inauguré en mars 2017, quelque 4000 m² de toitures sont végétalisées. Des panneaux solaires thermiques permettent de produire 40% de l'eau chaude nécessaire aux logements. Deux ruches ont été installées, ainsi que des nichoirs pour chauves-souris et des cabanes à insectes.



L'écoquartier Boucicaud a reçu fin 2014 le label «ÉcoQuartier» récompensant son caractère innovant et précurseur en matière de développement durable et de biodiversité. De très haute qualité architecturale, il fait une place importante à la composante historique et patrimoniale.

Cessions par propriétaire pour la période 2005-2020

Propriétaire	Nombre de terrains	Surface totale (ha)	Surface moyenne (m ²)
SNCF	62	59,3	9600
État	38	9,6	2500
RATP	9	8,1	9000
AP-HP	2	8,7	43500
Total	111	85,7	7700

II. MODES DE VALORISATION DU FONCIER PUBLIC

Divers modes de valorisation du foncier public existent pour la création de nouveaux logements.

1. La cession par mise en concurrence

Elle est reprise par l'article R. 3211-2 du code général de la propriété des personnes publiques : « L'aliénation d'un immeuble du domaine privé de l'État est consentie avec publicité et mise en concurrence, soit par adjudication publique, soit à l'amiable. »

Exemple : 35 rue Saint-Didier (XVI^e arrondissement), cédé en 2013 à Carac-Nexity, ou de gré à gré, procédure néanmoins exceptionnelle.

2. La cession à titre gratuit

Le foncier relevant du domaine privé de l'État peut être cédé à un acquéreur à titre gratuit pour ensuite être valorisé.

Exemple : 8-10 rue Charles V (IV^e arrondissement), cédé à la Ville de Paris en 2013.

3. Le bail emphytéotique conclu entre l'État et un opérateur de logement social

Exemple : Opération Îlot Biscornet (XII^e arrondissement). Il s'agit principalement de terrains appartenant au ministère de la Culture.

4. L'échange foncier

Une collectivité peut procéder à des échanges d'immobilisations avec une autre personne morale de droit public ou de droit privé.

Exemple : Une partie du terrain d'assiette de l'opération du centre-bus RATP Boulevard Jourdan (XIV^e arrondissement), a fait l'objet d'un échange foncier entre la RATP et la Ville de Paris.

5. Le transfert à un autre ministère ou organisme sous tutelle d'un ministère par convention d'utilisation

Exemple : Caserne Lourcine, (XIII^e arrondissement), transférée au CROUS et à l'EPAURIF en 2012 pour la réalisation d'une cité étudiante.



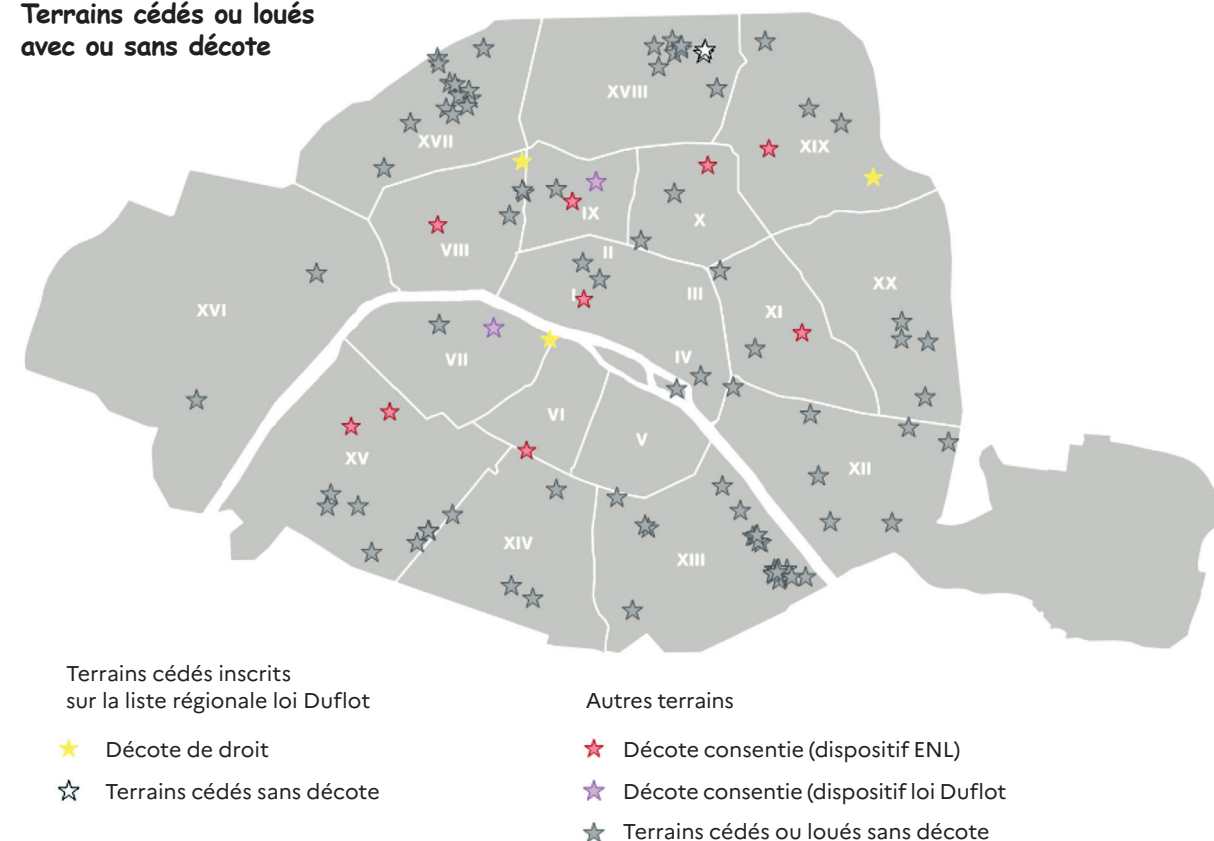
Ci-contre : la caserne Lourcine a été restructurée en campus universitaire. Financée par l'État et la Région Île-de-France, la cité étudiante a été réceptionnée le 21 juin 2019.



Ci-contre : l'immeuble de l'îlot Biscornet est un ensemble de 14 logements sociaux, dont les façades extérieures sont recouvertes de panneaux d'aluminium dorés. Livré en 2011, il héberge des agents du ministère de la Culture.

III. PRINCIPE ET MODALITÉS DE LA DÉCOTE

Terrains cédés ou loués avec ou sans décote



Le principe de la cession avec décote existe depuis 2005 (loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005), principe selon lequel une décote peut être appliquée lorsqu'un terrain est aliéné en vue de recevoir au moins 75% de surface de plancher de logements sociaux. Cette décote doit être entièrement répercutée sur le prix de revient des logements sociaux.

La décote n'a réellement été mise en œuvre qu'après la loi d'engagement national (ENL) pour le logement du 13 juillet 2006, arrêtant les modalités précises de ce dispositif, notamment en fixant un taux de décote maximum de 35% en zone tendue, définissant un délai de 5 ans pour la mise en chantier des logements. Le Préfet est l'autorité compétente pour l'instruction d'une décote sur une cession éligible au dispositif, sur la base d'un dossier de demande présenté par l'acquéreur. Le montant de la décote est fixé par le directeur du service local du Domaine.

La loi Duflot modifie en profondeur ce dispositif défini par l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques introduisant la possibilité d'appliquer une décote pouvant aller jusqu'à 100% sur le prix des terrains cédés pour favoriser la réalisation de logements locatifs sociaux et en accession sociale à la propriété.

La loi Duflot a également ouvert le dispositif aux cessions de terrains détenus par les établissements publics de l'État ou par certaines sociétés publiques (notamment SNCF, RATP, SOVAFIM, AP-HP...) et en créant une décote « de droit » en faveur de certains acquéreurs.

Certaines opérations, non inscrites sur la liste Duflot, vont pouvoir bénéficier de cette décote sur la présentation d'un dossier. Il s'agit alors d'une décote « consentie ».

Le 6 août 2015, la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques dite « Loi Macron » généralise le régime de décote pour les équipements publics de proximité et pour les programmes en réhabilitation de logements pré-existants, catégorie auparavant non éligible au mécanisme de décote, permettant de la renforcer et d'encourager son utilisation.

Enfin, la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) porte à 50% le taux de logements sociaux devant être contenus dans l'ensemble du projet, ce qui élargit le champ d'opérations pouvant en bénéficier.

Sur le territoire parisien, depuis 2005, trois cessions ont eu lieu grâce à la décote de droit (figurant sur la liste Duflot) :

- Ministère de l'Enseignement supérieur – 4 rue de Lille, cession en 2015 ;
- Ministère des Finances – Amsterdam/ Saint-Petersbourg, cession en 2015 ;
- Ministère des Affaires sociales – Mouzaïa, cession en 2015.

Certains terrains ne figurant pas sur la liste Duflot ont pu néanmoins bénéficier de cette décote (décote consentie) :

- Ministère de la Défense – 10 rue Saint-Dominique, terrain cédé en 2018 ;
- Ministères des Affaires sociales – 2 cité Charles Godon.

Enfin, neuf cessions ont bénéficié de la décote Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006, fixant un maximum de 35% de taux de décote.

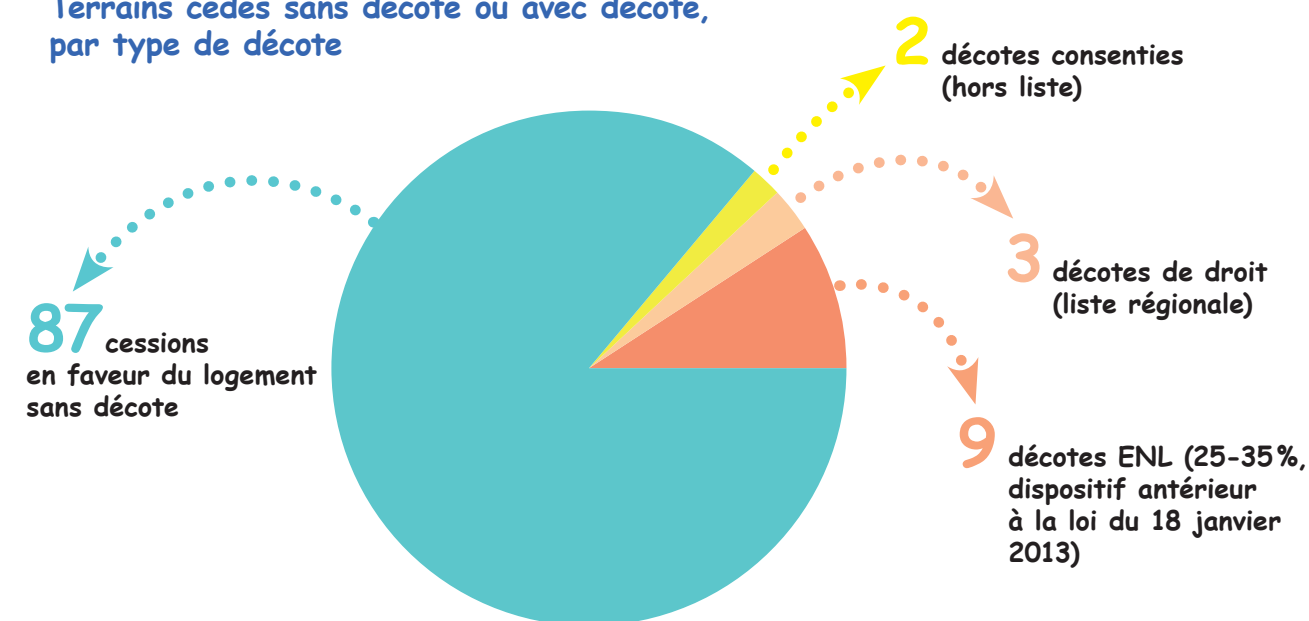
Avec le système de décote ENL puis avec la décote Duflot, ce sont 14 terrains qui ont pu être cédés en faveur du logement. Ces cessions sont réparties de manière assez homogène sur le territoire parisien, des arrondissements déficitaires en logements sociaux sont concernés par ces nouvelles constructions.

Par le biais de 4 opérations (4 rue de Lille, Mouzaïa, Saint-Petersbourg et 2 cité Charles Godon), la Ville de Paris a bénéficié en 2015 et 2016 de taux de décote particulièrement favorables, compris entre 70 et 84%, la décote consentie s'élevant à près de 40 millions d'euros.

À ce montant s'est ajouté en octobre 2018 celui de la décote accordée pour la cession emblématique de l'Îlot-Saint-Germain, vendu pour un montant de 29 millions d'euros après une décote de 68%.

Sur un total national de 121 cessions avec la décote Duflot, 23 ont été cédées en Île-de-France, dont 5 à Paris.

Terrains cédés sans décote ou avec décote, par type de décote





BILAN DE LA CONSTRUCTION DE LOGEMENTS



I. DES OPÉRATIONS DE TAILLES TRÈS DIVERSES

Les données présentées dans ce bilan illustrent très clairement l'importance des résultats atteints par les différents plans de mobilisation du foncier public en matière de constructions de logements, notamment sociaux entre 2005 et 2020.

Financièrement, la décote reste un outil fortement incitatif pour les aménageurs et les bailleurs sociaux.

Sur les terrains issus de la mobilisation du foncier public, ce sont près de 17 000 logements qui ont été créés, dont près de 11 000 à caractère social. Depuis 2005, plus de 60 000 logements ont été construits à Paris, la mobilisation des terrains issus du foncier public contribuant grandement à ce résultat.

Les terrains de la SNCF et de la RATP sont plutôt de grandes emprises tandis que ceux de l'État sont habituellement de taille plus réduite.

Les opérations sur les terrains de la SNCF seront composées de logements, mais aussi de commerces, de bureaux, de services et d'équipements.

Le foncier de l'État est souvent composé d'immeubles de bureaux désaffectés ou d'anciennes casernes.

Exemples :

- SNCF (SOVAFIM) - Entrepôts Macdonald, XIX^e arrondissement : 1 128 logements dont 638 sociaux (cf photo page 24) ;
- SNCF - ZAC Clichy Batignolles et Cardinet Chalabre, XVII^e arrondissement : 2 800 logements et de nombreux commerces ;
- RATP - Centre bus Montrouge, XIV^e arrondissement : plus de 600 logements majoritairement sociaux et une rénovation des installations techniques ;
- Ministère de l'Éducation nationale - Rue Pierre Rebière : 20 logements sociaux ;
- Ministère de la Défense - Caserne de Reuilly, XII^e arrondissement : 582 logements dont 339 sociaux, commerces, garderie.



Chiffres clés

1 110 logements construits/an,
dont **715** logements sociaux
soit **15%** de l'objectif
chaque année !

Construction de logements, par propriétaire, pour la période 2005-2020

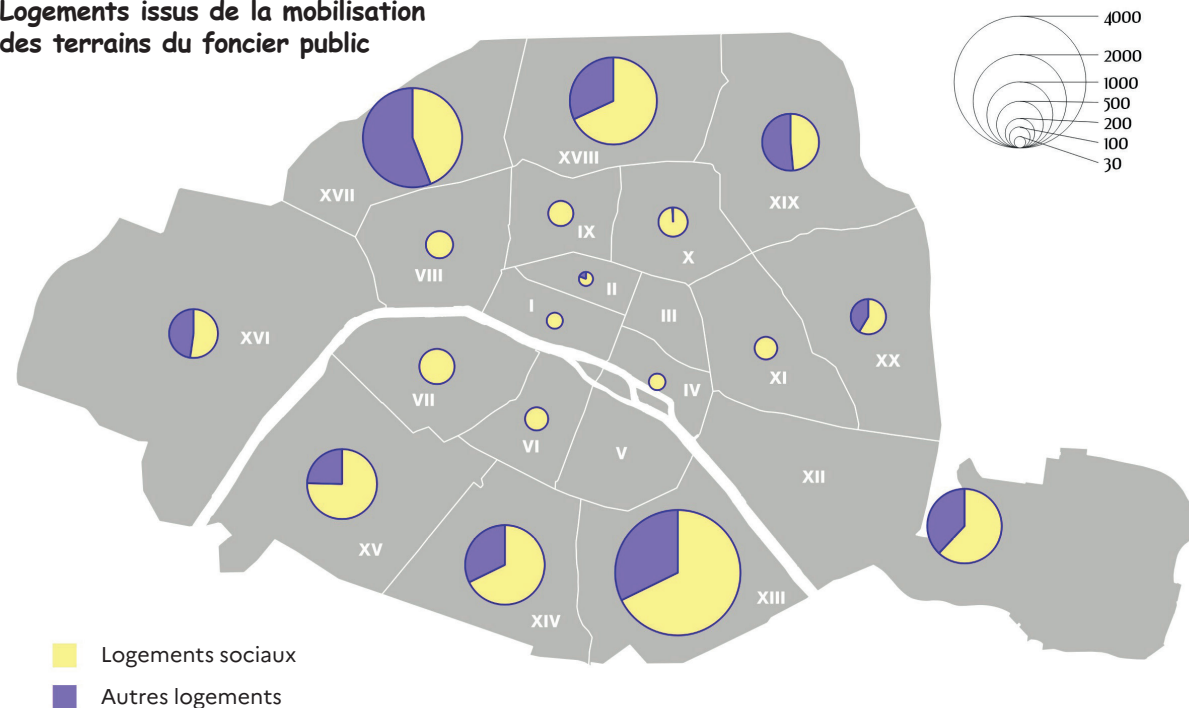
Propriétaire	Nbre de logements	Dont logements sociaux	Logements sociaux (%)
SNCF	10 583	6 228	59
État	3 888	3 111	80
RATP	1 351	975	72
AP-HP	823	416	50
Total	16 645	10 730	64



1 128 logements, dont 638 logements sociaux, ont été construits sur le site des entrepôts Macdonald (XIX^e arrondissement)

II. MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC ET PLAN LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Logements issus de la mobilisation des terrains du foncier public



La mobilisation du foncier public participe à la réalisation des objectifs fixés par le Plan Local de l'Habitat, approuvé en 2011 et modifié en 2015.

Il s'agit d'un document de programmation incluant l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Piloté par la Ville, il définit les grandes orientations en matière de logement.

Le Programme local de l'Habitat veille à :

- augmenter l'offre de logements,
- répondre à la diversité des besoins,
- améliorer le parc de logements en intégrant les enjeux de lutte contre le changement climatique et à améliorer la qualité de vie dans les quartiers.

Ce document fixe comme objectif l'augmentation de l'offre de logements pour tous les arrondissements parisiens.

La loi Duflot du 18 janvier 2013 prévoit que la part des logements sociaux (appelée taux Solidarité et Renouveau Urbain « SRU ») atteigne 25% des résidences principales en 2025 dans chaque commune de plus de 3500 habitants et 1500 en Île-de-France.

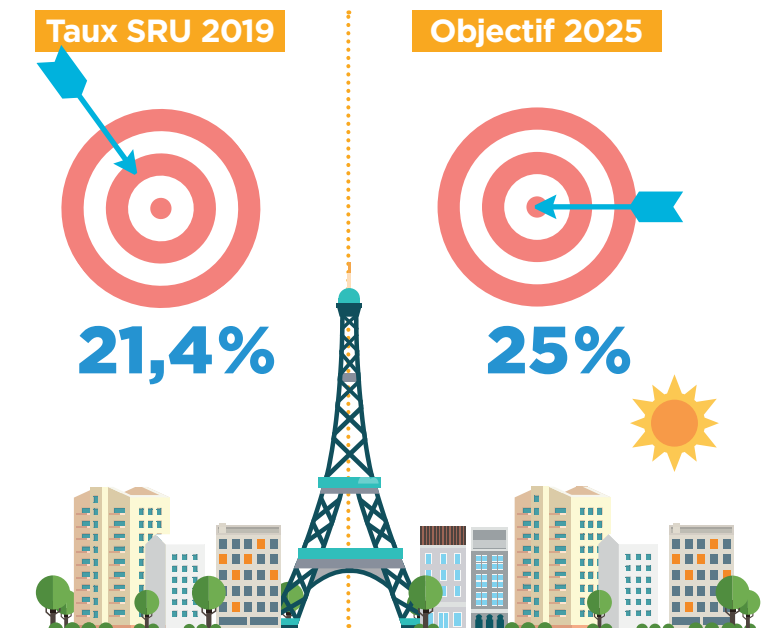
Le bilan national daté de novembre 2017 est encourageant car seulement 269 communes sur 36000 ont été sanctionnées par le Gouvernement pour non respect des obligations en matière d'accroissement de l'offre des logements sociaux.

Pour la Ville de Paris, le taux SRU en 2019 était de 21,4% de logements sociaux mais les logements sont très inégalement répartis sur le territoire parisien.

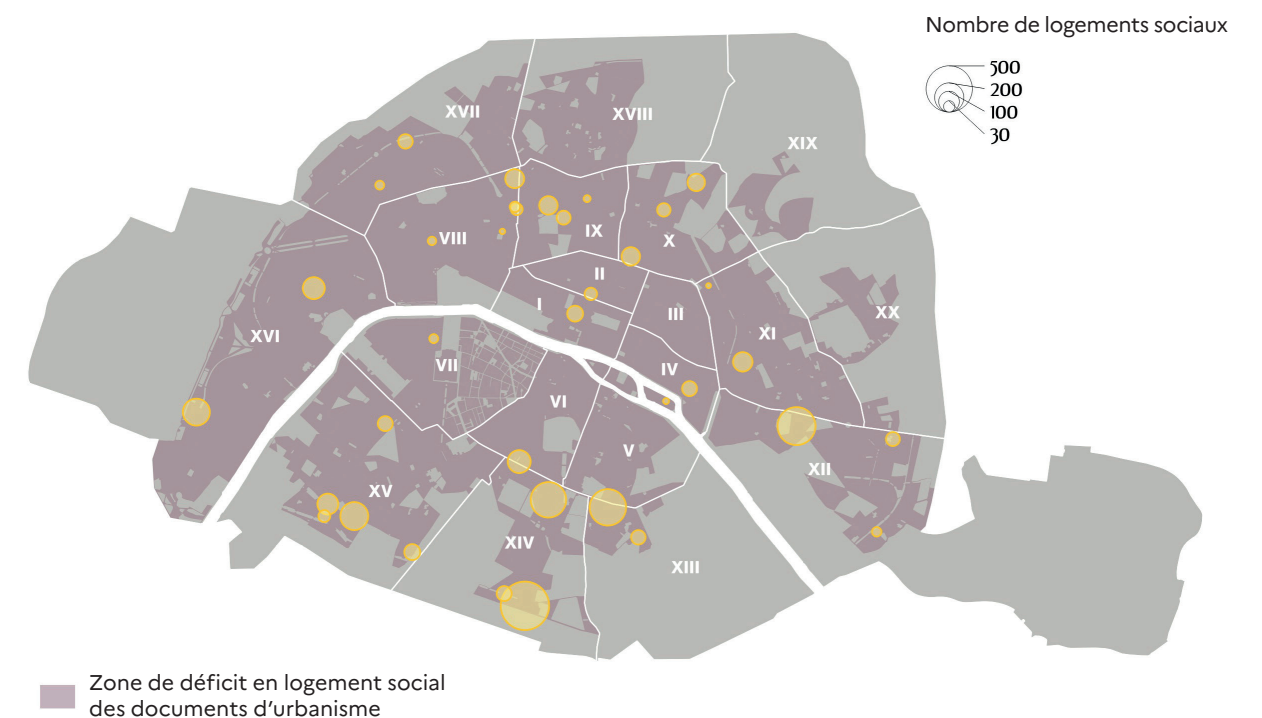
Exemple : le taux SRU du XIX^e arrondissement est de 42,1% tandis que celui du VII^e est de 2,1%. Toutefois, avec un taux SRU global de plus de 21%, la Ville de Paris est en bonne voie pour atteindre l'objectif de 25% de logements sociaux en 2025.

Le plan de mobilisation du foncier public participe au rééquilibrage entre les différents arrondissements.

L'îlot Saint-Germain situé au 10 rue Saint-Dominique a été cédé en 2018 et permettra la construction de 251 logements sociaux dans le VII^e arrondissement de Paris. De même pour l'opération située 4 rue de Lille qui créera 18 logements sociaux de plus au sein du même arrondissement.

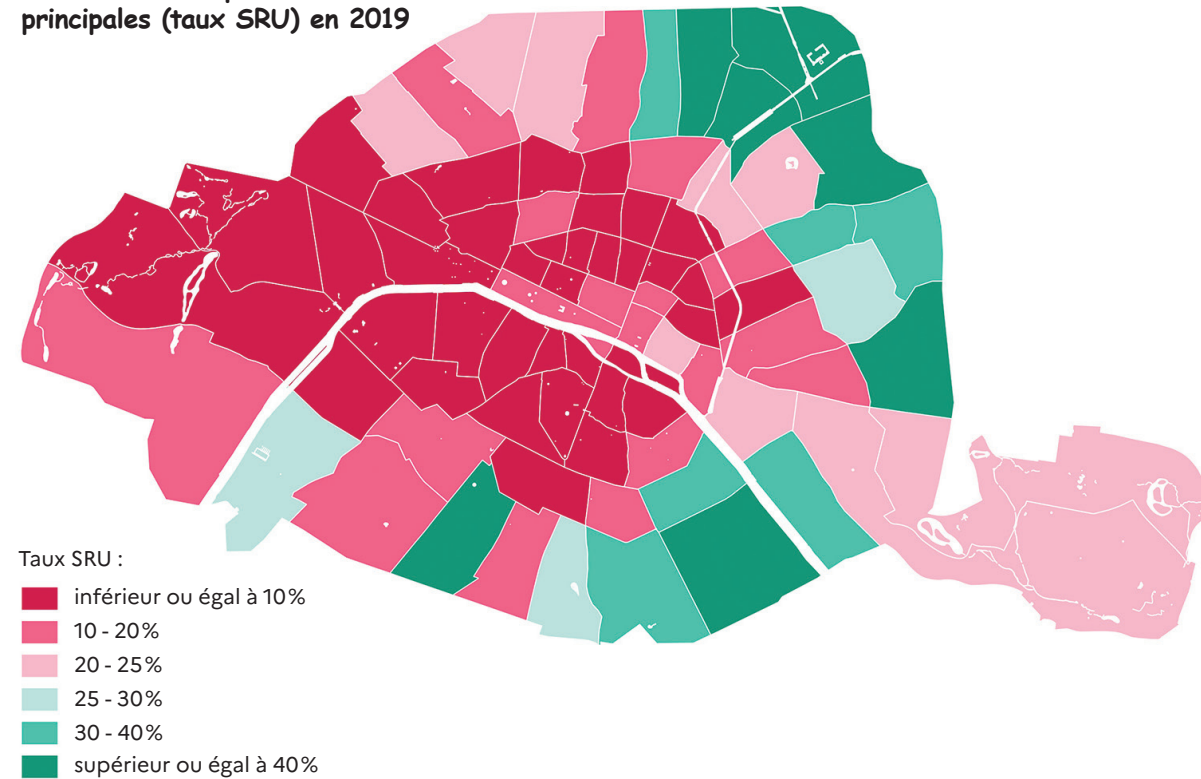


Logements sociaux construits ou en cours de construction sur les terrains cédés ou loués dans la zone de déficit en logement social





Estimation de la part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales (taux SRU) en 2019



Répartition des logements SRU par arrondissement

Ardt	Résidences principales 2019	Dont logements SRU 2019	Nouveaux en 2019	Taux SRU 2018 (%)	Taux SRU 2019 (%)
I ^{er}	10 015	1 126	-	11,2	11,2
II ^e	13 650	808	33	6,0	5,9
III ^e	20 635	1 706	-	8,5	8,3
IV ^e	16 864	2 446	101	14,3	14,5
V ^e	32 647	3 126	3	9,7	9,6
VI ^e	23 716	880	27	3,7	3,7
VII ^e	29 240	622	18	2,1	2,1
VIII ^e	20 718	697	34	3,3	3,4
IX ^e	34 558	2 406	147	6,9	7,0
X ^e	51 612	7 860	97	15,0	15,2
XI ^e	86 105	12 172	123	13,9	14,1
XII ^e	76 285	18 828	134	24,9	24,7
XIII ^e	90 124	35 583	584	39,4	39,5
XIV ^e	73 025	21 085	1069	28,0	28,9
XV ^e	126 805	23 800	809	17,9	18,8
XVI ^e	85 102	6 177	387	7,1	7,3
XVII ^e	92 601	16 040	763	16,6	17,3
XVIII ^e	103 835	23 290	225	22,3	22,4
XIX ^e	86 960	36 584	373	41,7	42,1
XX ^e	97 672	35 382	469	35,6	36,2

De nombreuses opérations créant des logements sociaux sont en cours dans la zone de déficit en logement social. Elles permettront donc un rééquilibrage entre les arrondissements et d'atteindre l'objectif des 25% de logements sociaux d'ici 2025.

Ces constructions participent à un certain rééquilibrage.

Grâce à ces nouvelles constructions, l'offre de logements sociaux est diversifiée.

La future ZAC « Gare des Mines » située dans le XVIII^e arrondissement, permettra de redynamiser tout un secteur aujourd'hui enclin à de nombreuses difficultés sociales (colline du crack, pollutions du fait de la proximité de l'échangeur autoroutier...). Cette ZAC devrait s'étendre sur plus de 2,2 hectares ; elle comprendra des logements, des commerces, mais accueillera aussi des équipements nécessaires pour les Jeux Olympiques de 2024.



La cité Charles Hermite, au sein de la future ZAC Gare des Mines. Le quartier s'organisera autour d'un espace public paysager.

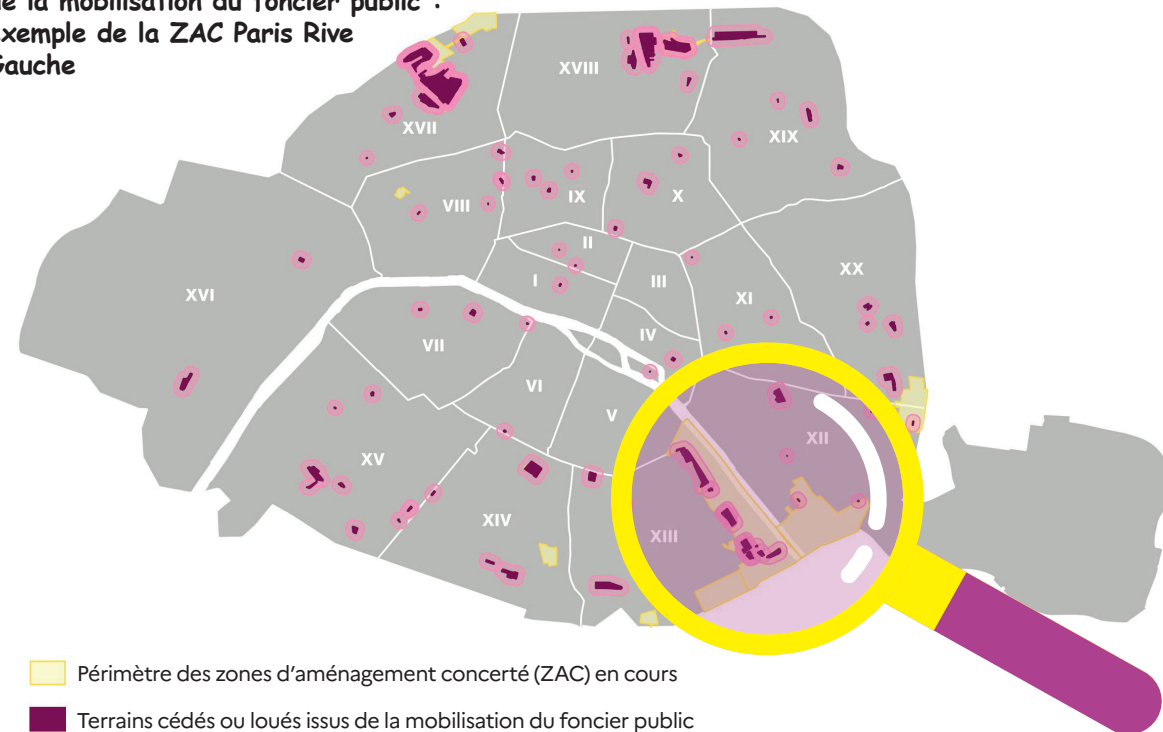


Vue aérienne de la ZAC Gare des Mines. Cette dernière s'inscrit dans l'environnement immédiat de nombreuses opérations en cours de part et d'autre du boulevard périphérique: Chapelle International, Campus Condorcet, ZAC Canal-Porte d'Aubervilliers...



III. L'EXEMPLE DE PARIS RIVE GAUCHE

Terrains cédés ou loués issus de la mobilisation du foncier public : exemple de la ZAC Paris Rive Gauche



I. Contexte historique

La zone d'aménagement concerté Paris Rive Gauche a été créée en mai 1991. D'une superficie d'environ 130 hectares, dont 36 hectares le long de la Seine, elle va de la gare d'Austerlitz jusqu'à la limite communale avec Ivry-sur-Seine.

Une partie de l'urbanisation a été réalisée sur dalle, au-dessus des voies ferrées maintenues en activité (environ 30 hectares de sursol).

Lors de sa création, les emprises ferroviaires cessibles couvraient 47 hectares, soit plus d'un tiers de sa superficie.

Il s'agit d'un vaste chantier qui a donné un nouveau visage au treizième arrondissement de Paris, le transformant totalement. Il a permis la création de nombreux nouveaux logements, bureaux et activités commerciales.

Le suivi au titre du plan de mobilisation du foncier public en faveur du logement est particulièrement délicat, en raison du nombre d'actes, de l'imbrication entre les biens de SNCF Mobilités et Réseau (plein sol et volumes), et de la difficulté de récoiler les

programmes de construction aux assiettes foncières cédées.

Il est difficile d'estimer la part des logements réalisés ou programmés sur les terrains ferroviaires, ou rendus possibles grâce aux couvertures de voies réalisées. Par une méthode simplifiée (prorata de l'apport foncier des établissements ferroviaires), nous pouvons considérer que plus d'un tiers des logements réalisés dans la ZAC Paris Rive gauche peut être imputé à l'apport foncier de la SNCF.

Respectant le calendrier prévisionnel, la majorité de la ZAC est à ce jour cédée.

Lors de la signature de la convention de partenariat du 7 novembre 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF, RFF et la SEMAPA, il restait environ 25 hectares d'emprises ferroviaires cessibles selon un échéancier jusqu'en 2020 (11 hectares pour anciennement RFF et 14 hectares pour SNCF).

Réalisée pour presque la totalité du programme, la ZAC comporte notamment la création de nouvelles dessertes par les transports en commun ainsi que des équipements.

Le programme global de construction est de 2 455 000 m² de SHON, soit plus de 7 000 logements (585 000 m²), dont une part importante de logements étudiants.

La mise en œuvre de l'opération d'aménagement est confiée par la Ville à la SEMAPA. En raison de contraintes imposées par la présence d'installations ferroviaires, la SEMAPA a donné mandat de maîtrise d'ouvrage à la SNCF pour la réalisation d'ouvrages spécifiques.

Dès le lancement de l'opération, la Ville de Paris et la SNCF ont signé une convention partenariale (en date du 6 novembre 1991) fixant les modalités de cessions ferroviaires. La SNCF réalisait les travaux de libération des emprises et en conservait la propriété jusqu'à leur revente à l'aménageur. Cet accord a été complété par une seconde convention le 25 septembre 1996, précisant les engagements des deux partenaires : engagement de la part de la SNCF de désaffecter les emprises, de demander leur déclassement puis de céder les terrains selon un nouveau plan de phasage ; rappel de l'engagement de la Ville ou son concessionnaire d'acquiescer les biens.

Une nouvelle convention partenariale a été signée en 2011 entre la Ville de Paris, la SNCF et la SEMAPA, afin de définir de nouvelles modalités d'acquisition en plein sol et en volume, ainsi que les conditions de la réalisation par l'aménageur d'ouvrages sur le domaine ferroviaire.

2. Les objectifs

Le principal enjeu d'aménagement est de favoriser la diversité des fonctions accueillies sur le site, afin de mieux intégrer ces nouveaux quartiers dans leur tissu environnant.

L'objectif recherché est d'assurer une plus grande mixité urbaine et sociale, par l'accueil de foyers de travailleurs migrants, tout en en faisant un pôle d'emplois majeur pour l'Est parisien.

Les réalisations ont permis de relier le XIII^e arrondissement à la Seine autour de l'avenue de France, mais également d'assurer un lien renforcé avec la commune d'Ivry-sur-Seine.

Par ailleurs, sont prévus des aménagements nouveaux, tels que la création d'une trame verte entre le jardin des Plantes et la petite ceinture visant à garantir une meilleure qualité de vie aux habitants et se poursuivant au-delà, vers la commune voisine d'Ivry.



La Halle Freyssinet



Construite entre 1927 et 1929, la Halle Freyssinet est un ancien bâtiment de stockage de marchandises ferroviaires le long des voies ferrées connectées à la gare d'Austerlitz.

C'est un imposant bâtiment industriel de 30 mètres de longueur sur 72 de largeur, utilisé par la SNCF jusqu'au début des années 2000. Laisse à l'abandon, elle est ensuite intégrée à la ZAC Paris Rive Gauche. La volonté du

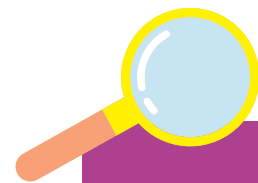
préfet étant de conserver ce bâtiment menacé de démolition, la Halle Freyssinet est inscrite au titre des monuments historiques le 23 février 2012. Depuis 2017, c'est l'un des plus grands incubateurs d'entreprises au monde.



En 2001, afin d'affirmer plus fortement encore cet objectif de mixité sociale, une réduction des surfaces de bureaux restant à construire a été décidée. Elle devait permettre d'augmenter les surfaces consacrées à l'enseignement supérieur et au logement social dans les nouvelles programmations.

Le dossier de réalisation de la ZAC, modifié par délibérations des 22 et 23 septembre 2003 puis des 19 et 20 juin 2012, intègre les grandes options suivantes pour les orientations d'aménagement et de programmation (PLU de 2016) :

- mettre en valeur les berges de Seine ;
- intégrer l'université dans la ville ;
- requalifier la gare d'Austerlitz, les emprises ferroviaires et ouvrir l'hôpital sur la ville ;
- promouvoir un urbanisme de qualité dans le quartier de Tolbiac Sud ;
- mettre en place une continuité urbaine et paysagère avec le quartier Patay Masséna et la Commune d'Ivry-sur-Seine ;
- développer l'intensification urbaine sur le sous-secteur Masséna-Bruneseau.



Zoom sur...

*Le futur quartier Bruneseau,
lien entre Paris et Ivry-sur-Seine*



Dans les secteurs Bruneseau nord et sud, environ 450 000 m² seront réalisés à terme, par le biais de programmes mixtes mêlant logements sociaux et privés, bureaux, résidences pour seniors et étudiants, commerces et activités. Ce quartier repensé a pour vocation d'améliorer la liaison Paris - Ivry tout en rendant plus agréable ce secteur traversé par les Maréchaux et le boulevard périphérique.

L'ambition est d'exploiter les possibilités offertes par le tracé du périphérique et de ses bretelles pour créer une continuité d'usage le long de l'allée Paris - Ivry.

C'est également un projet aux ambitions écologiques affirmées en termes de :

- production d'énergie,
- réduction de l'impact carbone des bâtiments,
- maîtrise des consommations sur le long terme,
- qualité de l'air.

Aussi, 2/3 des éléments structurels du quartier seront construits en bois, des panneaux solaires seront installés massivement sur les toitures pour l'alimentation en énergie, et le quartier sera végétalisé grâce à des espaces verts implantés au sol, mais aussi sur les terrasses et les toitures.

PARIS RIVE GAUCHE - CHIFFRES CLÉS

585 000 m² de logements,

soit environ **20 000 habitants,**

6 000 logements familiaux

(dont **3 000 sociaux**),

1 500 logements étudiants

(dont **750 sociaux**)



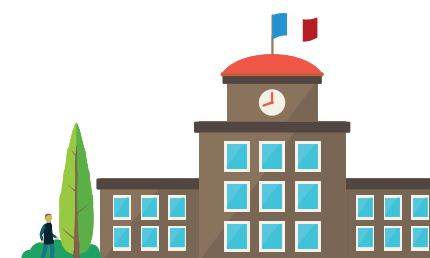
745 000 m² SHON
de bureaux...



...soit environ **60 000 salariés**

405 000 m²
de commerces/activités

(artisanales, commerciales, libérales...)

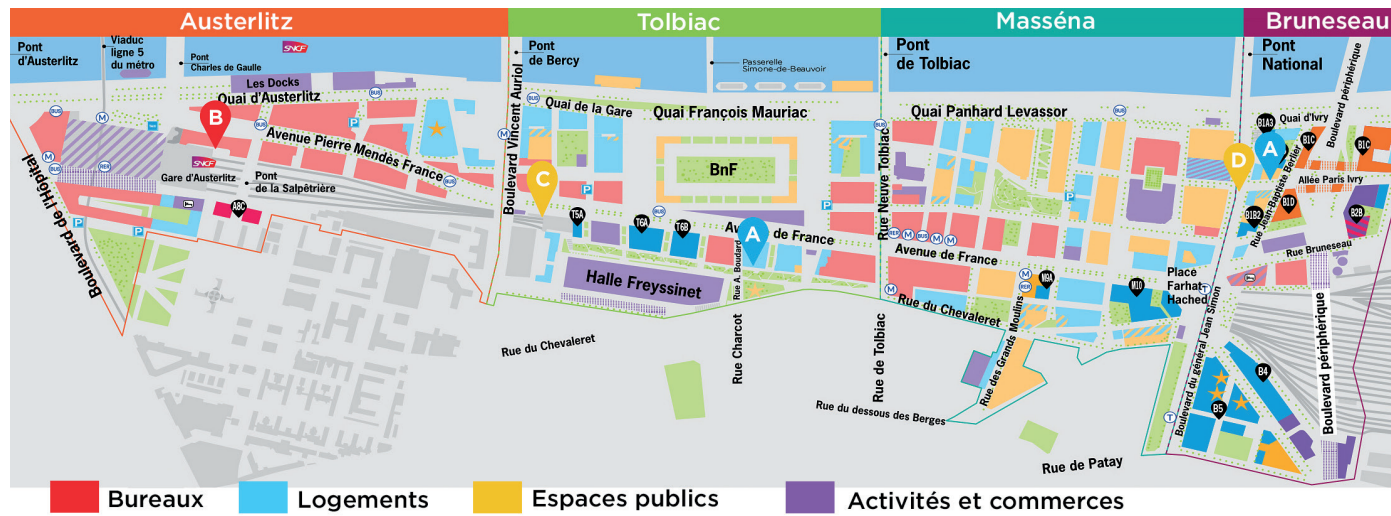


665 000 m²
d'équipements publics

(BNF : 250 000 m², université : 210 000 m², équipements de quartier : 55 000 m²)

98 000 m²
d'espaces verts





La ZAC Paris Rive Gauche comprend 4 grands secteurs, de gauche à droite : Austerlitz (découpé en 3 zones : nord, sud et gare), Tolbiac (nord et Chevaleret), Masséna (nord et Chevaleret), Bruneseau (nord et sud).

3. Le plan d'aménagement de l'opération

Compte tenu de sa dimension de 130 hectares, l'opération d'aménagement Paris Rive Gauche a été découpée en quatre secteurs d'aménagement, qui s'articulent chacun autour d'un centre névralgique :

- la gare d'Austerlitz pour le quartier Austerlitz, lui-même composé des 3 secteurs Nord, Sud et Gare,
- la Bibliothèque Nationale de France pour le quartier de Tolbiac composé des deux secteurs Tolbiac nord et Chevaleret,
- Le pôle universitaire qui regroupe l'université Paris 7 – Diderot, l'école d'architecture Paris – Val-de-Seine et l'Inalco, pour le quartier Masséna constitué des secteurs Masséna nord et Chevaleret,
- Le boulevard périphérique et le boulevard du général Jean Simon pour le quartier Bruneseau, composé des secteurs Bruneseau Nord et Sud.

4. La ZAC aujourd'hui

À ce jour, la majorité de l'opération de logements est livrée. Quelques lots restent encore à construire, notamment ceux appartenant à l'AP-HP.

Les opérations sur les quartiers Austerlitz et Bruneseau, situés chacun à l'extrémité de l'opération, sont encore en cours de réalisation.

S'agissant du plus vaste projet du sud parisien, de nombreux logements ont pu voir le jour, ainsi que des commerces et des bureaux.

Certains lots sont en chantier (A5A, M10, B3A, B1B, T7A1, M9B3/B4) et d'autres sont encore à réaliser. La majorité contient du logement, des activités, des commerces, des bureaux ainsi que des établissements publics.

On peut estimer que 80% de l'opération est livrée et qu'elle le sera en totalité aux environs de 2026.

- Certains faits ont marqué l'année 2020 :
- livraison des deux premiers immeubles de logements sociaux et intermédiaires dans le secteur de Bruneseau ;
 - livraison de deux immeubles de logements sociaux à Masséna-Chevaleret sur l'îlot M9 ;
 - livraison du dernier immeuble de logements de l'îlot T7 à Tolbiac-Chevaleret ;
 - ouverture de la fondation d'art contemporain d'Agnès b, « La Fab » ;
 - ouverture du gymnase Charcot ;
 - livraison dans sa totalité du quartier Austerlitz sud avec la réalisation du siège social du groupe Le Monde.

Paris se démarque des autres métropoles européennes grâce à cette opération emblématique.

Paris Rive Gauche en images...



Siège du journal Le Monde, conçu par Kjetil Thorsen



Bâtiment-pont Airtime, par l'architecte Marc Mimram



Îlot T8, par l'architecte Rudy Ricciotti



Quartier des Grands Moulins



Tour M6B2, par l'agence d'architecture Maison Édouard François

PERSPECTIVES

Terrains mobilisables issus du foncier public



À Paris, les logements sociaux sont inégalement répartis au sein des différents arrondissements.

Malgré quelques changements de cap, la volonté d'aller dans le sens de la loi SRU et de produire du logement est toujours présente chez les acteurs publics, les besoins restant importants. Paris s'était fixé comme objectif d'atteindre les 30% de logements sociaux en 2030.

La mise en place de plans de mobilisation du foncier public a permis de rassembler les acteurs publics afin de participer à l'effort de construction de logements. La SNCF, la RATP, l'AP-HP et d'autres établissements publics ont concédé une partie de leurs réserves foncières pour créer du logement, notamment social.

Depuis 2005, les chiffres ont été très encourageants avec plus de 17 000 logements créés sur 85,7 hectares. Plus de 70 hectares, soit une capacité d'environ 11000 logements, sont encore disponibles au sein de la capitale.

Cependant, la raréfaction du foncier, les nouvelles approches et les changements politiques amorcés remettent en cause cet objectif. Différentes tendances affectent le foncier pouvant être destiné au logement et de ce fait, la politique de mobilisation du foncier public en faveur du logement s'essouffle fortement.

Certaines difficultés sont à relever, comme par exemple la communication des acteurs publics concernant leur patrimoine foncier et les projets qu'ils envisagent de réaliser.

La poursuite de la hausse des prix de l'immobilier et la raréfaction relative du foncier disponible pourraient rendre opportun le développement de nouvelles approches.

Par ailleurs, d'autres volontés émergent, notamment celle de créer davantage d'espaces verts en ville. En 2019, étaient dénombrés plus de 4353 000 m² d'espaces verts à Paris contre 3537 000 m² en 2001. Cette densification croissante (+1,2% par an) apparaît contradictoire avec le souhait de davantage verdifier Paris.

De même, entre 2001 et 2016, la construction de bureaux a connu une hausse de 0,5% par an. Les tendances contemporaines telles que le travail à distance questionnent en profondeur la pertinence des projets actuels.

De plus, la crise sanitaire de la COVID-19 remet en cause des opérations ayant fait l'objet de communications antérieures. À titre d'exemple, 5 à 6 tours sur le secteur Bercy-Charenton devaient abriter 3650 logements, mais ce projet est aujourd'hui abandonné.

Enfin, la volonté affichée de la municipalité parisienne d'élaborer un plan local d'urbanisme bioclimatique à l'horizon 2023 pour amener davantage de nature en ville ferait passer la construction de logements au second plan.

Un point d'équilibre entre la proposition de renforcer la mixité sociale dans l'offre de logement et de nouvelles ambitions en matière d'environnement reste encore à trouver.

Les différents acteurs publics cités dans ce rapport seront donc conduits à renouveler les termes d'une future politique du foncier conciliant ces différents objectifs qui apparaissent tout aussi légitimes les uns que les autres.



Bâtiment-pont «Panorama» Airtime, avenue de France



284 logements sociaux au 58-62 rue de Mouzaïa (XIX^e)



Vue sur le Sacré-Cœur depuis Chapelle International



Caserne des Minimes réhabilitée