CONFERENCE DE PRESSE

LA PLAINE-SAINT-DENIS : LE PROJET URBAIN, UN ENJEU REGIONAL.

LUNDI 25 MAI 1992

"POUR UNE REGULATION FONCIERE"

INTERVENTION DE JACK RALITE
MAIRE D'AUBERVILLIERS, ANCIEN MINISTRE

Nous nous sommes avec Patrick Braouzec répartis les deux thèmes essentiels qui nous semblent accompagner dans un esprit de réalisateur le travail aujourd'hui si bien mis en route par les architectes que vous venez d'entendre.

Patrick Braouzec traitera du partenariat au sens où actuellement pour exister il faut de plus en plus coopérer.

Je parlerai du foncier et de sa régulation. J'emploie ce mot et non celui de maitrise pour éviter toute ambiguité. Nous n'avons pas d'ambition intermunicipaliste au sens étatiste sur ces 750 hectares. Nous voulons simplement contribuer à faire naitre dans un processus respectueux des femmes et des hommes la nouvelle ville de l'ancienne sans perdre sa substance.

La logique de rentabilité financière est en ce moment un moteur actif de la transformation de ce lieu comme de toutes les villes, mais nous ne la voulons pas comme c'est trop souvent le cas "sans conscience ni miséricorde" selon l'expression du Nobel Octavio Paz, nous lui trouvons une trop grande volonté régentielle et référentielle qui risque de porter contradiction aux droits sociaux comme ceux du logement, de la formation, de l'insertion dans l'emploi, de l'environnement, bref du droit à la ville que nous souhaitons voir s'épanouir ici dans un compagnonnage avec la totalité de nos deux cités.

Les architectes ont bien esquissé le dessin-réponse à la possibilité de ces droits : pas d'urbanisme de lieu avec ses ségrégations, pas d'urbanisme d'objets avec son ordonnancement autour d'eux ; mais un urbanisme de relation évolutif ayant en lui comme son propre germe de changement.

Avec Pierre Riboulet dans un petit texte commun pour notre travail commun il y a cette phrase : "la question urbaine n'est pas seulement économique, mais aussi sociale, culturelle, et morale".

Avec les cinq équipes d'architectes les services de nos villes, les populations notamment de la Plaine et les Associations nous avons engagé une action sans besoin d'achèvement planiste, sans domination ni maitrise, une action humaine où de l'habitat aux lieux de travail en passant par l'espace public dont parle si bien Yves Lion, se créé comme une scène de conscience mutuelle conservant vivants certains trésors du passé (dans cette Plaine ils sont humains) et certains préssentiments d'avenir (dans cette Plaine ils seront aussi humains encore que d'une autre manière).

Avec Michel Corajoud, homme des paysages, nous nous sommes libérés de toute mélancolie, de toute pesanteur et dans son travail de pensée entre Seine et Canal, j'ai pour ma part comme dirait Gracq trouvé le sentiment "d'une référence qui décrochée de la durée projette vers l'avant et amalgame au présent les images du passé au lieu de tirer les esprits vers l'arrière".

Messieurs Reichen et Robert font eux de la technologie une vraie composante humaine et urbaine contribuant à créer comme des monuments urbains mais qui ne représenteront pas la Plaine par délégation, mais par fonction. Je pourrai continuer avec M. Devillers qui a fouillé le tremplin inépuisable des lieux.

Bref, nous avons maintenant comme un vademecum que nous promenons avec nous, le feuilletant, l'annotant, le raturant même.

Aujourd'hui une Plaine Saint-Denis nouvelle à habiter est là sur ces plans pensés sans verrous, apte a gérer l'inattendu, sans renfermé social, avec la troisième oreille du musicien comme on dit c'est-à-dire la corrélation entre le concrêt et l'incertain.

"Que toujours dans vos vers le sens coupant les mots,
suspendre l'hémistiche et marque le repos" disait Boileau.

Oui le repos mais pas pour la cachette, l'insularité de vie, la migration intérieure, pour des passerelles, des ponts, des isthmes, de toute nature entre les hommes. J'écris d'ailleurs maintenant communisme, communisthme.

Donc le foncier comment le réguler au moment du grand départ de la Plaine Saint-Denis avec son projet espérance qui a sa place presque déjà trouvée dans le SDAURIF à propos duquel il me plait de noter certaines déclarations du Préfet de Région, Christian Sautter, devant l'Assemblée Générale du Comité d'Expansion 93, le 11 mai dernier.

Le Préfet se réjouit du travail intercommunal réalisé et encourage des Chartes Intercommunales. Il ne conçoit pas Paris "Métropole Mondiale sans industries, la viabilité d'un pôle exclusivement tertiaire étant une utopie". Il indique la volonté de renforcement de l'appareil de formation. Il veut éviter toute forme d'exclusion sociale et spatiale.

Il parle de la Plaine-Saint-Denis comme un pôle stratégique.

Je me permettrai cependant une remarque qui n'est pas de détail. Pour notre lieu Monsieur le Préfet a trop seulement évoqué à mon avis la formation et le logement et nous compare avec "les docks et lands de Londres.... en mieux". Cette référence est à mon avis peu heureuse puisque là bas l'histoire y a été malmenée avec au bout du compte un échec.

Précisément nous ne voulons pas que le foncier soit malmené et voici quelques remarques et propositions sur ce sujet avec trois données à l'esprit.

1 Sur 550 hectares aujourd'hui aménageables, 80 sont libres de toute occupation à ce jour.

2 Notre volonté est de construire 12000 logements neufs en en ayant détruit 3000 vétustes sur les 7500 existants ce qui fera 17000 logements. Nous voulons 3,5 millions de m2 de Shon d'activités dont 800000 maximum de bureaux ce qui donne 30000 emplois de plus.

3 Notre projet qui se déclinera sur 25 ans doit dégager des terrains que j'évoque pour deux cas : 60 à 80 hectares d'espaces publics notamment d'espaces verts, 35 hectares de voirie.

Je le redis, nous voulons réguler, c'est-à-dire contribuer à créer comme un code de la route du foncier. Nous ne voulons pas en effet que la place du foncier soit comme c'est le cas à Tokyo de 90 % du prix d'un logement ou à Paris où cela atteint près de 60 % ou à Londres où cela est passé en quelques années de 26 à 60 % Bien sûr ce n'est pas facile surtout quand on rencontre des obstacles. J'en prendrai quatre :

1 <u>Le phénomène spéculatif</u>

Un seul exemple vécu à Aubervilliers. Le 30 mai 88 une SCI achète un terrain de 12000 m2 pour 5.529.000 F. Le 5 novembre dernier cette Société Civile Immobilière s'est vendue à un tiers au prix de 55 millions de F. soit 10 fois plus cher, avec une plus-value de + 994 %. Comme il s'agit d'une SCI il n'y a pas eu de dépôt de DIA (Demande d'Autorisation d'Aliéner) et la ville n'a pu faire jouer son droit de préemption. C'est une légalité qui illégalise une autre légalité.

2 <u>L'attitude des acteurs financiers</u>

Nous avons des accords notamment dans Plaine Développement avec la Caisse des Dépôts et Consignation, le Crédit Foncier de France et d'autres banques et si nous apprécions les avances d'associés (il s'agit de 183 millions avec taux différentiel selon la finalité), nous regrettons que celles-ci ne dépassent pas 4 ans. En effet au-delà avec ces organismes nous travaillerons avec emprunts complémentaires au taux du marché mais majoré. Ainsi dans la convention pour un an, que nous avons passée avec ces partenaires, nous pouvons avoir -je prends un seul exemple- du Pibor un an + 2 % alors que sur le marché il en est trouvable à un an + 0,45% voire + 0,25 %. Cette convention par ailleurs que nous réétudions en commun prévoit aussi un versement de 10 % du bénéficie brut de la SEM aux prêteurs de la SEM et une préférence à leur intention pour le droit à construire avec une minoration de 5 % sur le prix moyen du terrain proposé par d'éventuels autres acheteurs.

3 Certains démarches de l'Etat

Le Ministère des Finances procède à la révision des bases d'imposition locale. Considérons le foncier non bâti. La modification est calculée à partir du dépouillement exhaustif des actes de vente 87, 88, 89.
A Saint-Denis il y a eu 40 actes de vente et la moyenne en F m2 a été de 801 F.
A Aubervilliers il y a eu 23 actes de vente et la moyenne en F m2 a été de 742 F.
Moyennant quoi l'Administration des Finances nous ont classés dans la catégorie dite U 2 à 1069 F le m2 soit + 33,45 % pour Saint-Denis et + 44,07 % pour Aubervilliers. Nous revendiquions quant à nous la catégorie dite U 3 c'est-à-dire 885 F. le m2. Allez dire après à un propriétaire vendeur qu'il exagère quand la fiscalité le concernant préfigure en quelque sorte le marché dont on dit pourtant qu'il stagne.

4 Certaines initiatives du secteur public

Les grandes administrations publiques considèrent maintenant le foncier dont elles sont détentrices comme un élément de leur équilibre et demandent même une participation à la plus value foncière que donne leur intervention par exemple les transports.

La SNCF, deuxième propriétaire foncier de France, dans sa publication de mai "Développeurs" explique qu'une dalle sur des voies en exploitation coûte entre 10 000 et 15 000 F le m2. Elle n'envisage donc aucune cession du m2 en-dessous de 4000 F le m2. Ainsi pour s'en sortir c'est-à-dire régler le retour financier et n'avoir même qu'un peu de bénéfice il faudra au moins 8 étages.... avec quelle fonction ?

Tout cela est envisagé avec les prix que j'ai dit et qui, je suis objectif, ne sont pas mirobolants, mais dans un foncier parisien qui s'étend dans ses exubérances et qui à Renault Billancourt atteint actuellement 11 000 F le m2. Avec Pierre Riboulet nous avions noté que dans la première couronne "jadis périphérique aujourd'hui quasi centrale (on connaissait) actuellement des valeurs de rentes très élevées, prisonnières en quelque sorte, d'installations industrielles anciennes ou d'habitations populaires installées tant bien que mal depuis plus d'un siècle". Et nous ajoutions "d'habiles financiers n'ont de cesse de "libérer" cette rente pour l'accaparer".

Il nous semble que l'Etat ne peut rester silencieux d'autant qu'il ne le reste pas et malheureusement ajoute souvent un libéralisme d'Etat au libéralisme sauvage, la LOV ayant des qualités contredisant cela mais sans décret d'application.

Je le répète nous ne voulons que réguler sans tout acheter. Mais je ne peux avant de passer à quelques propositions constructives ne pas évoquer le problème de Disneyland.

Est-il vrai que la Caisse des Dépôts et Consignations a prêté à Eurodisney 4,8 milliards à 7,85% sur 20 ans avec 2,2% de bonification d'intérêts et 5 ans de différé d'amortissement ce qui représente un avantage financier de près de 2 milliards en 20 ans ?

Est-il vrai que l'Etat et d'autres acteurs publics ont consacré un peu moins de 3 milliards pour les infrastructures de transports vers Disneyland ?

Est-il vrai que l'Etat a utilisé le procédure de Programme d'Intérêt Général pour acquérir 1948 hectares à 11,10 F le m2, qu'Eurodisney en a racheté 600 pour la première tranche et à 30 ans pour racheter le reste au prix coutant (terrain et viabilisation) qu'il utilisera comme bon lui semble, bureaux, zones d'activités, logements, centre commercial, avec une plus-value prévisible d'au moins 10 milliards ?

Je ne dis pas cela par malice mais par civisme, par esprit d'éthique et parce que cela prouve que quand on veut on peut et parce que je n'arrive pas à imaginer que la Plaine Saint-Denis ne mérite pas autant de considération.

Il est temps, grand temps pour ce lieu d'avenir comme pour d'autres d'intérêt général authentique pour la Région et le pays que soit mis à jour une responsabilité publique et sociale, une politique foncière à court, moyen et long terme en Région Parisienne.

Tout cela semble d'ailleurs si incontestatable que le Comité National des Villes vient de créer un groupe de travail dont je suis le Président sur cette question de la régulation foncière, groupe pluraliste qui a tenu sa première réunion le 15 mai dernier.

Voici quelques propositions qui concernent notre Plaine Saint-Denis et bien sûr d'autres lieux :

1 Mettre un terme au détournement du droit de préemption pour l'intermédiaire des SCI, droit de préemption dont d'ailleurs nous n'abusons pas.
A Aubervilliers, en 1989 nous avons préempté pour 4,98 % du montant des 882 DIA déposées, en 90 pour 2,99 % des 899 DIA déposées et en 91 2,93 % des 713 DIA déposées. Les terrains doivent être disjoints dans toute transaction foncière faite sous le convert d'une SCI.

2 La taxe sur les bureaux doit être utilisée dans l'environnement même de sa perception. La garantie de cette démarche serait d'ailleurs que la SEM en soit la réceptrice. Sa composition même garantirait son utilisation.

3 La notion de prise en compte d'une part de plus-value foncière dans l'aménagement est une idée intéressante mais elle aussi devrait être perçue soit par les collectivités locales ou dans le cas qui nous concerne Plaine-Développement et répercutée sur les différents acteurs. La laisser aux seuls grands intervenants publics ne laisserait rien pour la dimension sociale qui reste pour nous cardinale pas au sens conservatoire mais au sens intérêt général de la Région Parisienne.

4 L'Etat pourrait augmenter sa part dans le capital de la SEM les villes gardant la majorité, mais surtout il devrait agir dans trois sens :
- empêcher les grands services publics de spéculer sur leur foncier, lui -même aussi d'ailleurs,
- obliger la caisse des Dépôts à jouer son rôle d'intérêt public qui est capital notamment dans le logement social. Ce serait aussi valable pour le système bancaire en général,
- revoir les financements des PLA et PLI et plus généralement du logement, qui ne conviennent plus à personne, du pauvre rendu solvable par l'APL sur le seul marché du logement avec une raréfaction des crédits (l'aide à la pierre d'avant 1975 évitait cela) aux cadres pour qui le PLI d'aujourd'hui est trop cher.

5 L'Etat devrait enfin envisager pour de tels pôles stratégiques une véritable économie mixte c'est-à-dire mettre à jour une double démarche : une pour les espaces publics, le logement social, ce qui est d'intérêt général et qui devrait au moins concerner 50 % de la surface aménageable et pour laquelle la loi du marché devrait être ignorée. Ce serait une régulation à hauteur de civilisation. Le reste, les autres 50 % étant laissé au marché avec pour l'Industrie des interventions avec réciprocité contrôlée tant il est vrai qu'une zone sans emploi notamment industrielle tend à la ghéttoïsation.

Voilà les quelques propositions exigeantes, c'est vrai, que j'étais chargé de vous présenter. A ce point de nos travaux, il est temps en effet d'embrayer financièrement à hauteur du projet. C'est une grande question sociale, une grande question culturelle qui concerne le concept même de notre métropole régionale dont Saint-Denis et Aubervilliers tout en voulant rester elles-mêmes et accueillantes se considèrent comme partie prenante.

A ce titre, nous savons que si nos mesures proposées n'étaient pas retenues (elles sont d'ailleurs à négocier) dans un calendrier rapproché, qui permettrait d'aller vite et profondément de l'avant, alors nous risquerions de connaître des départs de l'appareil productif à des kilomètres et un habitat pour des couches sociales à hauts revenus ce double phénomène écrasant dans ce processus ceux qui actuellement vivent et travaillent ici ou veulent venir vivre et y travailler.

Beaucoup savent que j'ai deux attaches sociétales, une sociale c'est mon quotidien, une culturelle c'est mon plaisir, et j'ai tiré une leçon de ce béquillage de ma pensée et de mes actions. Finalement la grande tradition culturelle de Paris était dûe à sa population pluraliste socialement. L'actuel marché foncier à qui est laissé la bride sur le cou a déjà porté atteinte à cette culture toujours à créer. La banlieue tient ou en tout cas commence à tenir ce secteur de vie grâce à sa diversité. C'est à conserver, à développer, dans l'intérêt de Saint-Denis et d'Aubervilliers, bien sûr, mais osons poser la hauteur de nos ambitions, dans l'intérêt de l'Ile de France et plus généralement de notre pays.

C'est complexe, difficile, cela mérite action, concertation, rigueur. Mais depuis tantôt 7 ans que nous avons lancé ce travail, c'est notre expérience quotidienne. Et vous le constatez finalement ça marche. Dans votre dossier, dans les propos déjà tenus, vous avez noté les pas en avant plus que sérieux faits à Saint-Denis et à Aubervilliers.

C'est que à la manière de la dédicace faite par le poète espagnol Juan Ramon Jimenez à une dame qui lui disait son écriture trop haute, nous sommes "l'immense minorité". Si la minorité est innombrable ce n'est plus une minorité.