



Paris - Ile de France Capitale Economique

## LES 10 PROPOSITIONS

DU GROUPE DE TRAVAIL DE  
PARIS-ILE DE FRANCE CAPITALE ECONOMIQUE  
SUR LE GRAND PARIS POUR

## RAPPROCHER LE LOGEMENT DU LIEU DE TRAVAIL

ET FACILITER LES TRANSPORTS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS

15 février 2011



## Paris - Ile de France Capitale Economique

### P Préambule

Le Groupe de Travail « Grand Paris » de Paris-Ile de France Capitale Economique souhaite contribuer à limiter les distances et les temps de transport entre le domicile et le lieu de travail dans la perspective de l'aménagement du Grand Paris, afin d'accroître son attractivité, en valorisant la qualité de vie et en limitant les émissions carbone.

Il rend publiques ses 10 Propositions alors que le Gouvernement et la Région sont parvenus à un accord sur le Grand Paris, alors que le Débat Public s'achève et que les contrats de développement territorial seront prochainement examinés.

## Développer l'offre immobilière

Un **doublément** du rythme actuel de construction de logements neufs à 70000 par an, comme l'indique la loi, et une **densification** maîtrisée des constructions paraissent nécessaires pour éviter que la population n'ait à se loger en grande couronne, **en priorité** :

- en petite couronne, où l'on observe une densité bien moindre que dans la commune-centre.
- au cœur des pôles de développement du Grand Paris : Roissy, Le Bourget, Saclay, Orly, Descartes, Pleyel, La Défense, et notamment à proximité des gares des futures liaisons ferroviaires.

L'absence d'actualisation du SDRIF ne doit pas être un prétexte pour faire obstacle à cette évolution nécessaire.

### 1

#### REDUIRE LA PENURIE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- a. en faisant obligation aux plans locaux d'urbanisme (PLU) d'**être conformes** (et non plus seulement compatibles) avec le schéma directeur régional (SDRIF) dont on souhaite qu'une version révisée soit rapidement applicable<sup>1</sup>.
- b. en veillant à la mise en place dans les documents d'urbanisme (SDRIF, PLU) de **droits de construire significativement plus élevés** que ceux constatés aujourd'hui.
- c. en **autorisant l'Etat ou une autorité publique régionale à modifier les documents d'urbanisme** communaux lorsqu'ils ne permettent pas d'atteindre les objectifs en matière de logement.

---

<sup>1</sup> Dans le respect du Plan d'Exposition au Bruit (pour le Grand Roissy, Le Bourget et Orly) et du droit de toute personne « de participer à l'élaboration des décisions publiques ayant une incidence sur l'environnement » (*Charte de l'Environnement de 2004*, art 7).



## Paris - Ile de France Capitale Economique

2

### FACILITER L'ACQUISITION DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES

en modernisant le droit de la construction:

- a. tenir compte, en cas de **préemption**, des coûts à venir de la **dépollution** afin que la charge n'en revienne pas exclusivement à l'aménageur qui acquitte actuellement un prix bien supérieur à celui du marché.
- b. contenir les prix à un niveau raisonnable dans les opérations d'aménagement en encourageant le recours au principe de **retour à bonne fortune** si l'opération devait dégager des bénéfices substantiels.
- c. bonifier les **prêts de portage fonciers** des collectivités territoriales<sup>2</sup>.

3

### DENSIFIER L'OCCUPATION DES SOLS

- a. faire fixer par les communes des **objectifs minimaux d'occupation des sols** en augmentant significativement les capacités de construction.
- b. favoriser dans les communes concernées le recours à la technique du **plan de masse** dans le but de permettre aux opérateurs de densifier les constructions sans rompre l'harmonie urbaine ni augmenter excessivement le coefficient d'emprise au sol.

4

### DEVELOPPER LE LOGEMENT A PROXIMITE DES BUREAUX

en ayant recours aussi systématiquement que possible à l'**agrément bureau** qui permet d'imposer la construction de 2 m<sup>2</sup> de logements pour 1m<sup>2</sup> de bureaux.

5

### DEVELOPPER LES BUREAUX AUX PORTES D'ENTREES DE LA VILLE

Et notamment autour des futures gares multimodales du Grand Paris :

- a. développer des centres d'accueil pour permettre à des collaborateurs d'entreprises de travailler à distance du siège grâce à des installations dotées de liaisons à haut débit et offrant des services de haut niveau : salles de réunion, visioconférences, restauration, garde d'enfants, pressing, shopping...<sup>3</sup>
- b. assurer un **équilibre des activités** dans ces zones en permettant spécialement aux agences foncières et de développement de l'Ile-de-France et aux investisseurs de long terme d'acquérir des surfaces commerciales et de limiter ainsi l'envolée des prix.

<sup>2</sup> Tels que les prêts « Gaïa » proposés par la Caisse des Dépôts et Consignations.

<sup>3</sup> Ces centres s'autofinancent. Amsterdam ou Washington peuvent servir de modèles.



Paris - Ile de France Capitale Economique

6

## REPOSITIONNER L'OFFRE DE LOGEMENTS ABORDABLES

pour mieux couvrir les besoins de logements, notamment **intermédiaires** :

- a. proposer des logements locatifs présentant des niveaux de loyers supérieurs aux loyers pratiqués actuellement mais inférieurs à ceux du marché privé. Ils seraient destinés aux ménages qui ne peuvent accéder au marché libre mais dont les revenus excèdent le plafond HLM actuel.
- b. en contrepartie, abaisser le prix de certains loyers afin d'y loger des ménages, de plus en plus nombreux, trop pauvres pour accéder à l'offre HLM actuelle.
- c. positionner territoire par territoire les loyers plafonds du secteur aidé de 20 à 25% en dessous des niveaux constatés dans le marché privé.
- d. autoriser les bailleurs sociaux à exploiter des bâtiments où cohabitent des logements sociaux et des logements à loyer libre.
- e. simplifier et homogénéiser les règles pour l'attribution de subventions et de financement.
- f. renforcer le régime légal des copropriétés en s'inspirant des mesures adoptées dans les autres pays européens pour éviter qu'elles ne deviennent ingouvernables et que les bâtiments ne se dégradent.

7

## FAVORISER LE RETOUR DES INVESTISSEURS INSTITUTIONNELS

dans la construction d'habitations ayant la sécurité juridique des opérateurs et en développant une politique d'attractivité.



Paris - Ile de France Capitale Economique

## Améliorer les transports

Le Groupe de Travail appelle à combiner les opérations de rénovation urbaine avec un développement de l'offre de transport pour déclencher un cercle vertueux.

D'après les acteurs économiques, les pouvoirs publics doivent créer les infrastructures nécessaires pour **anticiper** le développement de l'emploi sur les pôles en forte croissance du Grand Paris.



### FACILITER L'ACCES DES POPULATIONS RIVERAINES AUX EMPLOIS

des principaux pôles de développement du Grand Paris :

- a. **développer un réseau de transports publics en surface à maillage fin** qui soit complémentaire avec le réseau du Grand Paris actuel et futur dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France.
  - **relancer le Mobilien** avec la mise en place de couloirs de bus en site propre.
  - prolonger les lignes de métro jusqu'à la première rocade.
- b. organiser une **desserte adaptée et flexible** là où la plupart des emplois sont tributaires d'horaires décalés.
- c. améliorer la régularité du trafic ferroviaire, notamment du RER, en prenant les mesures qui s'imposent.
- d. ne pas négliger l'investissement nécessaire dans certaines infrastructures routières.
- e. doter les services de l'Etat ou d'une autorité publique régionale **des moyens d'intervenir sur les voiries**, notamment sur les « points noirs » de la circulation en l'absence d'action des pouvoirs locaux.



Paris - Ile de France Capitale Economique

## Renforcer la gouvernance

9

### **NE PAS CREER DE NOUVELLES AUTORITES POUR LE LOGEMENT**

dont la présence compliquerait encore plus la gouvernance francilienne, mais s'appuyer sur les institutions existantes, régionales et intercommunales.

10

### **MAIS AMELIORER LA GOUVERNANCE DU STIF**

- a. assurer la représentation, au sein du Conseil d'Administration du Syndicat des Transports d'Ile-de-France, des différents bailleurs de fonds en proportion de leurs contributions. L'Etat, aujourd'hui absent et les entreprises, sous-représentées, devraient y trouver toute leur place.
- b. créer, en complément du STIF, des autorités organisatrices de transport de deuxième rang au niveau des bassins de vie ; assurer l'articulation des projets portés à l'échelle de l'agglomération francilienne avec les projets des élus locaux.



Paris - Ile de France Capitale Economique

## COMPOSITION DU GROUPE DE TRAVAIL

### *Président :*

- Pierre Mutz, ancien préfet, Président du Conseil de Surveillance du Logement français, Conseiller du Président d'Eiffage

### *Membres :*

- Pierre Simon, Président, Paris-Ile de France Capitale Economique
- Patrick Anghert, Comité de Direction, Cisco
- Marc-Antoine Barratto, Chargé d'Etude – Direction du Développement durable et des Transports, EPADESA
- Jean-Luc Boden, Directeur des Ressources humaines, BNP Paribas - Direction des Agences Parisiennes
- Guillaume Bonhoure, Directeur Adjoint, GDF Suez
- Pierre Carli, Président du Directoire, Logement Français
- Bernard Cathelain, Directeur Général adjoint, Pôle Aménagement et Développement, Aéroports de Paris
- Séverine Chapus, Chargée de Mission Grand Paris, Bouygues Bâtiment Ile-de-France
- Christian Cochet, Directeur Délégué Transilien, SNCF
- Pascale Comlan, Développement territorial, RATP
- Chiara Corazza, Directeur Général, PIDFCE
- Jérémy Courel, Economètre, Département Mobilité et Transport, Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la région Ile-de-France
- Richard Delepierre, Responsable du département Relations Institutionnelles, SNCF
- Patricia Delon, Directrice Commerciale, RATP
- Hervé Dupont, Directeur Général, EPA Plaine de France
- Jean-Pierre Duport, ancien préfet, ancien conseiller d'Etat, Conseiller du Président, Unibail-Rodamco
- Michel Fanni, Directeur des Grands Projets, Epamarne
- Vincent Fouchier, Directeur général adjoint, IAU-IDF
- Patrick François, Directeur CDC Ile-de-France, Caisse des Dépôts et Consignations



## Paris - Ile de France Capitale Economique

- Anne Galitzine, Directrice de l'Aménagement du Territoire et des Transports, Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie
- François Gerin, Directeur Général adjoint, Siemens
- Colette Horel, préfet, Directrice du Développement et de l'Action territoriale, RATP
- Patrice Idier, Délégué Régional, La Poste Ile-de-France
- Philippe Jusserand, Directeur Interrégional Adjoint, Caisse des Dépôts
- Pierre Lahoche, Directeur Général, Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie
- Christian Lefèbvre, Président, Chambre des Notaires de Paris
- Elisabeth Le Masson, Déléguée Nord au Développement Durable, Aéroports de Paris
- Alain Rispal, Chargé des Relations avec les Acteurs économiques, RATP
- Anne-Marie Romera, Directrice de l'Economie et du Développement local, IAU-IDF
- André Rougé, Directeur délégué à la Direction des Relations Extérieures, Bouygues Construction
- Isabelle Rougier, Directrice Générale, ANAH
- Thomas Rousseau, Adjoint au Directeur de la Prospective, Epamarne
- Christophe Scheidhauer, Attaché de Direction, PIDFCE
- Michel Terrioux, Délégué Général, FNAIM-Ile-de-France
- Patrick Terroir, Directeur régional pour Paris Ile-de-France, Caisse des Dépôts et Consignations
- Bernard Viallatoux, Directeur des Ressources humaines, BNP Paribas
- Daniel Warnier, Chargé de Mission Veille Environnement, EDF





## Paris - Ile de France Capitale Economique

### - ANNEXE -

#### **PARIS-ILE DE FRANCE CAPITALE ECONOMIQUE DEMANDE, DANS LA PERSPECTIVE DE LA MISE EN ŒUVRE DU GRAND PARIS EXPRESS ET DE CDG EXPRESS, DES MOYENS D'URGENCE POUR AMELIORER LA DESSERTE DES POLES D'EMPLOI DU GRAND PARIS :**

##### **PRIORITE : LE PLATEAU DE SACLAY :**

Desservir le Plateau de Saclay par un métro automatique rapide de pleine capacité et, en attendant sa réalisation, prendre les mesures nécessaires pour fluidifier la circulation

- créer un dessus-dessous au Carrefour de Vélizy
- aménager le carrefour dit du « Christ de Saclay »

##### **LE GRAND ROISSY :**

- améliorer la fiabilité, la régularité et la qualité de service de la ligne B du RER
- créer une gare supplémentaire sur la ligne B du RER desservant la zone Sud de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle et la ZAC Nord de Tremblay
- développer les liaisons transversales de l'Est du Val d'Oise et du Nord de la Seine et Marne, notamment vers l'aéroport Paris-Charles de Gaulle par des bus à haut niveau de service ou des transports en commun en site propre
- en anticipation du futur barreau de Gonesse (liaison entre RER D et B), mettre en place un service de bus à haut niveau de service, si possible en site propre
- organiser une desserte en transports en commun 24h/24 de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle
- boucler la Francilienne

##### **LA PLAINE DE FRANCE :**

- améliorer la fiabilité, la régularité et la qualité de service de la ligne B du RER

##### **PARIS CENTRE :**

- offrir une solution de compensation en cas de fermeture des voies sur berge de Paris
- relier le centre de Paris directement aux aéroports et les aéroports entre eux