

La SNCF, RFF et la RATP contraints de brader des terrains

LE MONDE | 18.02.2014 à 12h06 Par **Béatrice Jérôme** (/journaliste/beatrice-jerome/)

Voies ferrées, ateliers de maintenance, gares de triage, dépôts de train ou de bus en déshérence sont appelés à disparaître progressivement du paysage urbain de l'Ile-de-France. La SNCF, Réseau ferré de France (RFF) et la RATP sont invités par le gouvernement à brader leur patrimoine pour contribuer à la lutte contre la pénurie de logements dans la région.



Cécile Duflot a rendu publique, lundi 17 février une liste de 40 sites qui devront être vendus avec une décote par rapport à leur valeur foncière. Ces sites couvrent 70 hectares sur les huit départements et la liste devrait être validée par le préfet de région d'ici à deux mois.

François Hollande s'était engagé, pendant la campagne présidentielle, à «mettre gratuitement à la disposition des collectivités territoriales les terrains de l'Etat pour des constructions de logements dans les cinq ans ».

Ministre chargée du logement, M Duflot s'est efforcée de mettre en musique la partition présidentielle à travers la loi relative à la cession du foncier public de janvier 2013. Celle-ci prévoit que les acquéreurs d'emprises de l'Etat ou d'établissement publics bénéficieront d'un prix de vente inférieur à leur valeur vénale estimée par France Domaine à condition qu'ils s'engagent à consacrer 75 % de la surface vendue à du logement notamment social.

Cette possibilité de vente au rabais existait depuis 2006 mais seulement 6.000 logements ont été construits en France sur des terrains vendus par RFF et la SNCF entre 2008 et 2011.

Le nouveau dispositif législatif se veut plus incitatif. « *La loi Duflot fixe un cadre qui va permettre d'accélérer les cessions car chacun y trouve son compte*, explique Véronique Wallon, directrice de l'unification du patrimoine de RFF et de la SNCF. *La décote du prix de vente portera sur la partie du terrain consacrée aux logements. Nous pourrions valoriser le reste du site dédié aux bureaux et équipements publics et nous aurons la certitude que l'opération va se faire.* » La loi prévoit, en outre, que la décote des terrains de RFF ne pourra être supérieure à 30 % compte tenu du niveau d'endettement de l'entreprise.

« VENDRE VITE »

Toutes les régions vont progressivement se voir dotées d'une liste de terrains : RFF et la SNCF se sont engagés à décaler 150 sites, soit 230 hectares en France entre 2013 et 2017. « *Ce qui devrait permettre de créer 17 500 logements sur l'ensemble du territoire* », s'est félicitée M Duflot, lundi, en marge de la signature d'une cession de 5,5 hectares de RFF à Mantes-la-Ville (Yvelines). « *RFF et la SNCF sont venus à la raison. Ils ont compris qu'il valait mieux pour eux vendre moins cher et vite plutôt que de garder des friches ferroviaires pendant des années* », explique son entourage. L'Ile-de-France devrait concentrer 40 % des terrains ferroviaires décalés. Ce qui représente un potentiel de quelque 6 000 logements.

Mais l'efficacité du dispositif reste à prouver. Depuis octobre, la région Ile-de-France dispose déjà d'une liste de 72 terrains appartenant à l'Etat et soumis au même régime « low cost ». Elle concerne 277 hectares. Jusqu'ici, ces sites n'ont guère aiguisé les appétits des aménageurs. « *La période avant les municipales n'est jamais propice auxancements de projets*, fait valoir le cabinet de M Duflot. *Plus de la moitié de ces terrains devraient trouver acquéreur après les élections.* »

Consciente des réticences de nombreux maires d'Ile-de-France à bâtir, Mme Duflot a prévu de les réunir au lendemain des élections. Afin de les convaincre, la ministre a indiqué, lundi, qu'à défaut d'initiative de leur part, « *l'Etat mobilisera ses propres outils pour construire* » sur leur commune, dans un délai de deux ans.