

N° 467

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2015-2016

Enregistré à la Présidence du Sénat le 14 mars 2016

PROPOSITION DE LOI

visant à garantir la mixité sociale aux abords des gares du Grand Paris Express,

PRÉSENTÉE

Par M. Christian FAVIER, Mmes Éliane ASSASSI, Brigitte GONTHIER-MAURIN, MM. Bernard VERA, Michel BILLOUT, Mme Laurence COHEN, MM. Pierre LAURENT, Patrick ABATE, Mme Marie-France BEAUFILS, MM. Éric BOCQUET, Jean-Pierre BOSINO, Mmes Cécile CUKIERMAN, Annie DAVID, Michelle DEMESSINE, Évelyne DIDIER, MM. Thierry FOUCAUD, Michel LE SCOUARNEC, Mme Christine PRUNAUD, MM. Dominique WATRIN et Paul VERGÈS,

Sénateurs

(Envoyée à la commission des affaires économiques, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Depuis le lancement du projet du Grand Paris Express, en 2009, les sénatrices et sénateurs du groupe CRC ont toujours soutenu que, si ce projet est à titre principal un projet de transport public, il s'agit aussi et plus largement d'un projet d'aménagement non seulement pour les territoires directement concernés, mais également pour l'ensemble de la région francilienne. En témoigne par ailleurs, le rôle d'aménageur directement confié à la Société du Grand Paris, par la loi dite du « Grand Paris », du 3 juin 2010.

L'ambition affichée à l'époque dépassait largement le projet de transport. Cette infrastructure était conçue comme la porte d'entrée vers un horizon métropolitain dont l'imaginaire a été travaillé au travers d'un concours international d'architecture lancé le 4 juin 2008. Il s'agissait donc déjà de poser la question de la ville de demain et de la construction métropolitaine.

Dans ce débat, les sénatrices et sénateurs du groupe CRC ont toujours porté une exigence : le respect des populations qui vivent et travaillent dans ces territoires. Cette exigence nécessite la prise en compte de la singularité de la région capitale, sa diversité urbaine, culturelle, sociale, afin de lutter plus efficacement contre ses fracturations et ses exclusions sociales.

Dans ce cadre, les sénatrices et sénateurs du groupe CRC ont soutenu la nécessaire articulation de ce projet de réseau de transport avec d'autres problématiques, notamment celle du logement et de la mixité sociale.

Depuis, le projet s'est mis en place, les structures ont été créées, les études sont menées progressivement et des travaux ont débuté. Pour autant, l'incertitude reste forte sur la réalisation de certains objectifs notamment la construction de 70 000 logements par an.

Les dispositions adoptées lors de la loi du Grand Paris, comme les débats récents autour de la Métropole, n'ont pas apporté de certitude sur la capacité des institutions créées à répondre aux besoins des franciliens en matière de logement.

Bien au contraire, des inquiétudes se font jour, du fait des bouleversements institutionnels en cours et des nouvelles répartitions de compétences. Elles sont également liées à la réduction du financement des

politiques publiques que ce soit par la baisse des dotations aux collectivités mais aussi par une diminution des crédits d'aide à la pierre portés par le budget de la nation.

Par ailleurs, les auteurs de la proposition de loi soulignent depuis de nombreuses années, les risques spécifiques liés à la spéculation foncière autour des gares en constatant l'appétit des promoteurs immobiliers pour construire des logements d'un standing non accessible au plus grand nombre, ce qui renforcerait des disparités déjà fortes.

Or, les enjeux de mixité sociale autour des gares du Grand Paris sont considérables car ce réseau induit l'urbanisation de territoires couvrant une surface égale à quatre fois la taille de Paris.

Aussi, la libération du foncier pour de nouvelles opérations d'aménagement ouvre des perspectives intéressantes pour peu qu'elles soient maîtrisées et régulées.

Estimant que trop souvent, à l'occasion de grandes mutations urbaines, les couches populaires ont été rejetées à la périphérie des centres urbains, les sénateurs et sénatrices du groupe CRC proposent de réguler les constructions nouvelles dans le périmètre des gares, afin de garantir dans ces nouvelles zones d'aménagement la création de logements sociaux accessibles au plus grand nombre.

L'arrivée d'une nouvelle gare, dans des territoires en mutation ouvre concrètement la possibilité de reconstruire la ville dans la ville.

Il s'agit alors d'une opportunité pour développer autour de ces gares, les infrastructures de services publics, les emplois, les espaces publics et les logements qui répondront à la demande.

Ces problématiques ont nécessairement été traitées au sein des contrats de développement territorial qui ont été conclus dans la foulée de l'adoption de la loi sur le Grand Paris. Pour autant, les évolutions institutionnelles, liées à la création de la Métropole du Grand Paris, déstabilisent les différents intervenants.

Les auteurs de cette proposition de loi souhaitent donc sécuriser la nécessaire mixité sociale, ciment de notre pacte Républicain, dans toutes les opérations de construction immobilière liées au Grand Paris Express.

Pour cela, au-delà des principes définis dans l'article premier de la loi de 2010, il est important que le législateur encadre les possibilités de

construction en garantissant une proportion de logement social et donc accessible à tous dans un périmètre légalement défini autour des gares.

Il s'agit par cette mesure d'aider les élus qui souhaitent garder la maîtrise de leur développement urbain en leur donnant les outils du droit pour leur permettre d'imposer l'intérêt général face aux intérêts financiers des promoteurs et de s'assurer partout que ces nouveaux quartiers seront bien accessibles au plus grand nombre.

A l'image de dispositions adoptées dans le cadre de la loi du 18 janvier 2013 concernant les communes carencées au titre de la SRU, l'article unique de cette proposition de loi, oblige sur le périmètre d'un rayon de 400 mètres autour des gares, à ce que la construction de tous nouveaux programmes de logements soit soumise au respect d'une proportion permettant de conserver et de développer une offre locative sociale neuve accessible, à un niveau au moins de 30 % pour toute construction de plus de 12 logements ou d'une surface de plus de 800 mètres carrés de surface plancher.

En effet, les exigences posées en matière de mixité sociale à l'échelle des contrats de développement territorial, ou même de la commune, ne sauraient cacher les enjeux spécifiques aux abords des gares, où le risque de nouvelles ségrégations urbaines est réel.

Le changement urbain doit être au service de la collectivité et des habitants, pour répondre mieux encore aux besoins et aux exigences du vivre ensemble.

C'est l'objet unique de cette proposition de loi.

PROPOSITION DE LOI

Article unique

- ① L'article 1^{er} de la loi n° 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifié :
- ② 1° Le troisième alinéa est complété par les mots : « et à la mixité sociale, y compris en cœur urbain » ;
- ④ 2° Après le troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « Dans un périmètre de 400 mètres autour des gares nouvelles du Grand Paris, toute opération nouvelle de construction d'immeubles collectifs, de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface plancher doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors logement financé dans le cadre d'un prêt locatif social. »