

**CONSEIL RÉGIONAL DU 4 JUILLET 2023****Rapport n° CR 2023-028 : Arrêt du projet de Schéma directeur de la région Île-de-France  
environnemental ou SDRIF-E**

Amendement sur le document « **SDRIF-E 2040 – Orientations réglementaires** »  
**Chapitre III : Vivre et habiter en Ile-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de  
vie facilités**

**Sous-titre III-3 : Maîtriser les développements urbains**

**Texte de l'amendement :**

Page 44 des « Orientations Réglementaires », une OR 91 bis est créée et rédigée comme suit:

*“Les objectifs de développement à proximité des gares et de renforcement des polarités sont conduits de manière maîtrisée. Les projets font l'objet de la plus grande vigilance et ne peuvent obérer ou porter atteinte, sous le moindre prétexte, aux objectifs de sobriété, d'inclusion, de mixité et de lutte contre les inégalités. Il convient de prévenir tout risque de dumping immobilier”.*

**Exposé des motifs de l'amendement :****LUTTER CONTRE LE DUMPING IMMOBILIER, PAS L'ENCOURAGER**

Les emprises autour des gares, existantes et futures, attirent toutes les convoitises et il est de bon ton, quand elles ne sont déjà occupées, de faire place nette et ce, en dépit de l'existant.

Ainsi par exemple, à Bondy, de nombreux habitant.es ont été exproprié.es, par la SGP, de leurs pavillons et logements et ceux-ci vont être détruits (3 000 m<sup>2</sup>). En cause, la proximité du chantier de la future gare de la ligne 15, pour la réalisation de laquelle 120 000 tonnes de terres doivent être excavées. Pour la SGP, interrogée il y a un an, l'emprise de 8 000 mètres carrés où se dérouleront ces travaux *“est trop étroite et nécessite le besoin d'une emprise, au plus proche du chantier, correspondant à l'emprise déportée en cours d'acquisition [...]”*.

La brutalité et la prématurité de ces expropriations ont suscité l'incompréhension, la décision du schéma définitif d'organisation du chantier n'étant pas du ressort de la SGP mais des entreprises vouées à remporter le marché de conception-réalisation.

Fin 2021, un article du journal *Le Parisien* relevait :

*« [...] l'appétit des investisseurs pour la commune grandit et les prix flambent. Les pavillons [...], idéalement situés, étaient scrutés de près par les promoteurs avant l'annonce du futur chantier. ».*

*Et l'article de poursuivre : « La SGP se défend de racheter ces biens au rabais et assure que « les transactions sont réalisées au prix du marché ». Sur une plaquette conservée par Denise Tarnawski, un détail a retenu l'attention de sa fille. Sa parcelle et celle de ses voisins apparaissent en bleu foncé sur la carte des futures infrastructures implantées autour de la gare. En lieu et place des parcelles détruites de la rue Étienne-Dolet, la légende mentionne des « projets immobiliers portés par la SGP ». [...] La Société du Grand Paris, elle, indique que « les terrains correspondant à des reliquats non affectés aux infrastructures du Grand Paris Express à la fin des chantiers qui pourront faire l'objet de reventes ultérieures pour l'usage de projets en partenariat avec les collectivités locales et non actuellement déterminés »...*

**Conseil régional**  
Pôle Écologiste

Gonesse, Bondy...entre zones à gentrifier et eldorados à bétonner, ces exemples conjuguent tristement opacité des décisions, mépris des populations, destruction de l'existant et débauche de matériaux, de déchets et de pollutions et sont une hérésie écologique, sociale et humaine.

Le SDRIFE ne saurait être le véhicule de véritables opérations de dumping immobilier ou de promotion immobilière, source d'enrichissement de quelques-uns et d'augmentation des inégalités pour le plus grand nombre.

**La Présidente du groupe :**



**Ghislaine Senée**