

# Dossier de Presse

## Conférence de presse jeudi 19 janvier 2012

---

Jean-Luc LAURENT / Président de l'EPF

&

Gilles BOUVELOT / Directeur général de l'EPF

Contact EPF Île de France

Bastien Faudot

[bfaudot@epfif.fr](mailto:bfaudot@epfif.fr)

06.24.01.31.76



Etablissement Public Foncier  
ILE-DE-FRANCE

## SOMMAIRE

- ❖ Fiche 1 : L'EPF Île de France en actes
- ❖ Fiche 2 : Le financement de l'activité de l'EPF Île de France
- ❖ Fiche 3 : Un travail d'anticipation foncière
- ❖ Fiche 4 : Un rôle de régulateur face au marché
- ❖ Fiche 5 : Innovations et perspectives
- ❖ Annexes cartographiques :
  - Communes en convention avec l'EPF
  - Intervention de l'EPF Île de France sur le territoire du réseau du Grand Paris Express
- ❖ Illustrations : perspectives de projets sur des cessions 2011

## Fiche 1

# L'EPF ÎLE-DE-FRANCE EN ACTES

---

L'activité 2011 de l'Etablissement Public Foncier d'Île de France a permis d'atteindre, conformément aux objectifs, un rythme de croisière en termes d'acquisitions et de confirmer la montée en régime des cessions.

**L'activité d'acquisition** de l'Etablissement a porté l'action foncière à **183 millions d'euros sur un an**.

Par ailleurs, **2011 a permis de poursuivre la « montée en puissance » sur les cessions**. L'EPF a cédé pour plus de 42 millions d'euros de foncier en 2011, soit plus de 1.500 logements (dont plus de 40% de logements locatifs sociaux).

60 millions d'euros de cessions ont été prévus au budget 2012, de sorte qu'elles représenteront une part croissante des recettes de l'Etablissement.

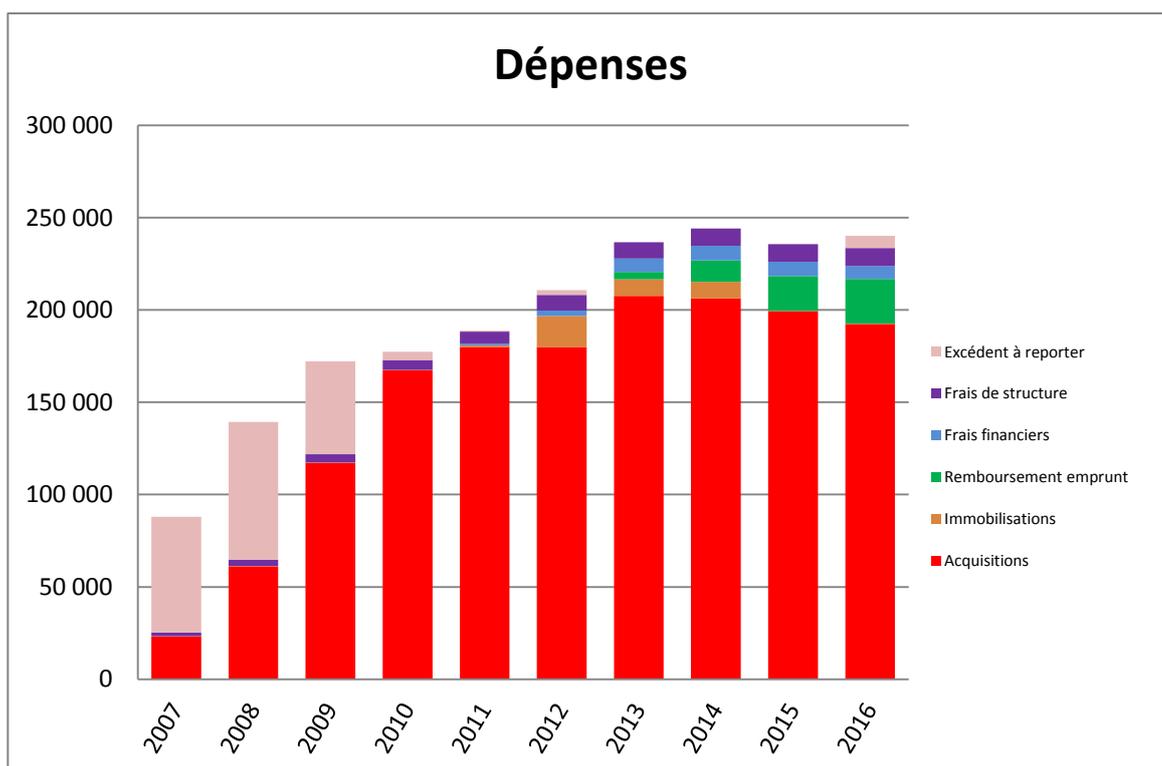
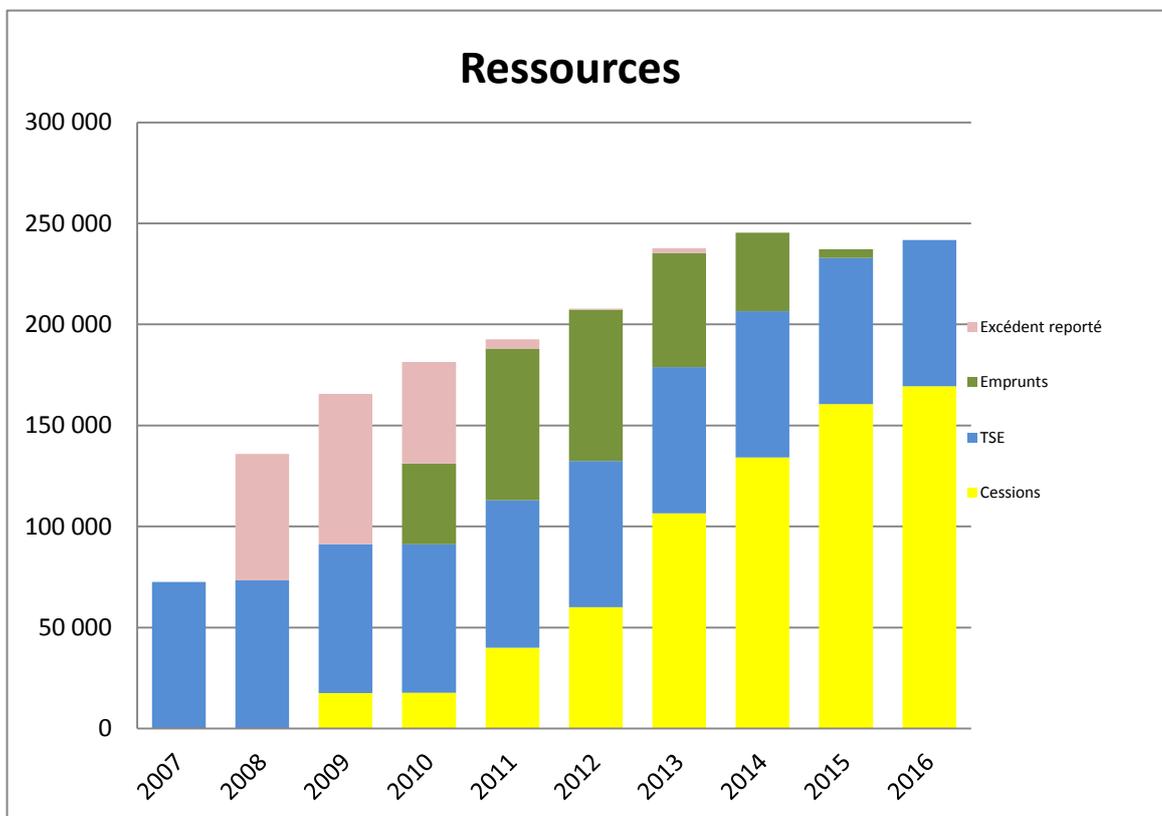
Le soutien à la construction de logement locatif social est une priorité de l'Etablissement. Ainsi, le foncier vendu en 2011 permettra plus de 40% de logement social sur l'ensemble des projets.

**Le développement des conventions** en 2011 a été soutenu. Aujourd'hui, 1,2 milliards d'euros cumulés sont engagés auprès des collectivités, représentant 133 conventions avec 122 communes et 19 communautés de communes.

Le gisement foncier traité par l'EPF représente au total 136 hectares et près de 500 millions d'euros, soit un potentiel de plus de 10.000 logements. Les 2/3 concernent à ce stade du foncier urbain en milieu dense.

Fiche 2

## FINANCEMENT DE L'ACTIVITE DE L'EPF ÎLE DE FRANCE



## Fiche 3

# UN TRAVAIL D'ANTICIPATION FONCIERE

---

**L'Etablissement Public Foncier agit en acteur stratégique de l'aménagement francilien.** Si la durée de portage est variable, son rôle s'inscrit dans une vision de long terme dont témoignent sa participation active dans le cadre du Grand Paris ainsi qu'à travers sa contribution au travail de révision du Schéma Directeur de la Région Île de France.

### Acteur foncier du Grand Paris

L'EPF intervient aujourd'hui activement sur le périmètre des Contrats de Développement Territoriaux et sur le réseau du Grand Paris Express. 3/4 des communes concernées par des infrastructures du futur réseau de transports font l'objet d'une convention avec l'Etablissement, et 55% des communes concernées par un CDT. Il s'agit de lieux particulièrement stratégiques où la tension foncière s'exercera de manière croissante.

Le cheminement du projet global requiert à la fois une intervention pour maîtriser le terrain, mais aussi une action de régulation face à la spéculation spontanée qui pourrait mettre en péril les projets futurs par le renchérissement du foncier.

### L'actualisation du SDRIF

L'EPF est mobilisé dans le travail de révision du Schéma Directeur de la Région Île-de-France. Il apporte une expérience opérationnelle et sa capacité d'expertise fait de l'EPF un contributeur actif (en particulier en ce qui concerne l'évaluation des gisements fonciers franciliens et la mutabilité des tissus constitués dans le périmètre de compétence de l'Etablissement).

### Une démarche responsable

L'impact de l'aménagement sur les questions environnementales exige aussi l'intégration de ces thématiques dans la démarche de l'EPF d'un bout à l'autre de la chaîne :

- un « guide de l'aménagement et de la constructions durables » a été élaboré.
- un évaluateur carbone des projets calcule l'impact de l'action de l'Etablissement.
- un audit « déchets » systématique : la valorisation des déchets sur site a réduit de 41% les émissions de CO2
- la cession des fonciers intègre des critères sélectifs pour garantir la qualité environnementale des projets

L'EPF Île de France veille par ailleurs à une utilisation responsable (au sens de la RSE) de ses biens pendant la période de portage avant démolition, par exemple en mobilisant le dispositif d'intermédiation locative SOLIBAIL pour ce qui est de l'habitat (accession sociale coopérative).

## Fiche 4

# UN ROLE DE REGULATEUR FACE AU MARCHÉ

---

La crise qui s'est déployée progressivement depuis 2008 en France, est intimement liée à la bulle immobilière. L'augmentation ample et continue des prix de l'immobilier, conjuguée à la difficulté d'accès au crédit pour les ménages, est le produit d'une spéculation spontanée, dépourvue d'instance régulatrice. **La crise est un facteur aggravant du phénomène de pénurie de logement**, particulièrement au sein de la Région Île de France.

Outil au service des politiques publiques, **l'Etablissement Public Foncier d'Île-de-France assume un rôle contracyclique**, consistant à développer l'offre foncière et à freiner l'inflation des prix. L'EPF intervient comme un instrument anti-enchères de l'acquisition à la revente.

Le choix de **la revente à prix coûtant**, fixé par avance dans le cadre de la consultation, **confère à l'EPF une mission singulière dans le paysage très concurrentiel de l'immobilier**. Ce prix de revient intègre le prix d'acquisition, auquel s'ajoutent les dépenses de gestion, de remise en état des terrains et dont sont déduites d'éventuelles recettes locatives. Le portage non spéculatif est facteur de modération dans un contexte où le foncier fait l'objet d'une forte pression des investisseurs. Il est aussi une condition essentielle pour rendre viable la programmation de logements locatifs sociaux et soutenir le développement économique des bassins d'emplois.

En soustrayant les terrains à la spirale du plus-offrant, **l'EPF permet de rapprocher le prix et la valeur « réelle » du foncier**, compatible avec le pouvoir d'achat des ménages. Il est aussi un outil précieux pour favoriser une qualité architecturale, urbaine et environnementale, au service de la mise en œuvre des politiques urbaines menées par les collectivités territoriales partenaires.

## Fiche 5

### **INNOVATIONS ET PERSPECTIVES**

---

Au terme d'une large concertation engagée avec ses partenaires, **l'EPFIF a procédé à une mise à jour approfondie de son programme pluriannuel d'interventions 2007-2013 (PPI)**. Ce nouveau document confirme les priorités de l'Etablissement et précise ses modalités d'interventions. En complément des orientations majeures (logement locatif social, équilibre habitat/activité, développement durable), il s'agit d'initier de nouvelles expérimentations.

#### **L'action foncière à moyen et long terme et l'intervention sur l'habitat dégradé**

Par ailleurs, l'année 2012 ouvrira le chantier du lancement de filiales consacrées au portage de long ou très long terme. Le développement de projets de grandes infrastructures à horizon 2030, tels que le Grand Paris Express, nécessite la **création de « foncières publiques » dédiées sur les différents territoires**. Elles auront pour objet d'assurer une maîtrise foncière au long cours, que le rendement locatif permettra de tenir sur la durée. Pour l'EPF, cette démarche permet de démultiplier les moyens et de diversifier les outils pertinents face à la complexification des enjeux.

Dans le cadre de la révision du PPI 2007-2013, **le Conseil d'Administration a défini les modalités d'action en direction de l'habitat dégradé**. Cela concerne l'habitat indigne ou insalubre, les copropriétés dégradées ou les situations de péril. L'établissement s'engage dès lors que sont constitués dès l'amont un projet défini et identifié, un partenariat avec des opérateurs immobiliers compétents et des procédures de police opérantes.

#### **L'initiative du « foncier gratuit »**

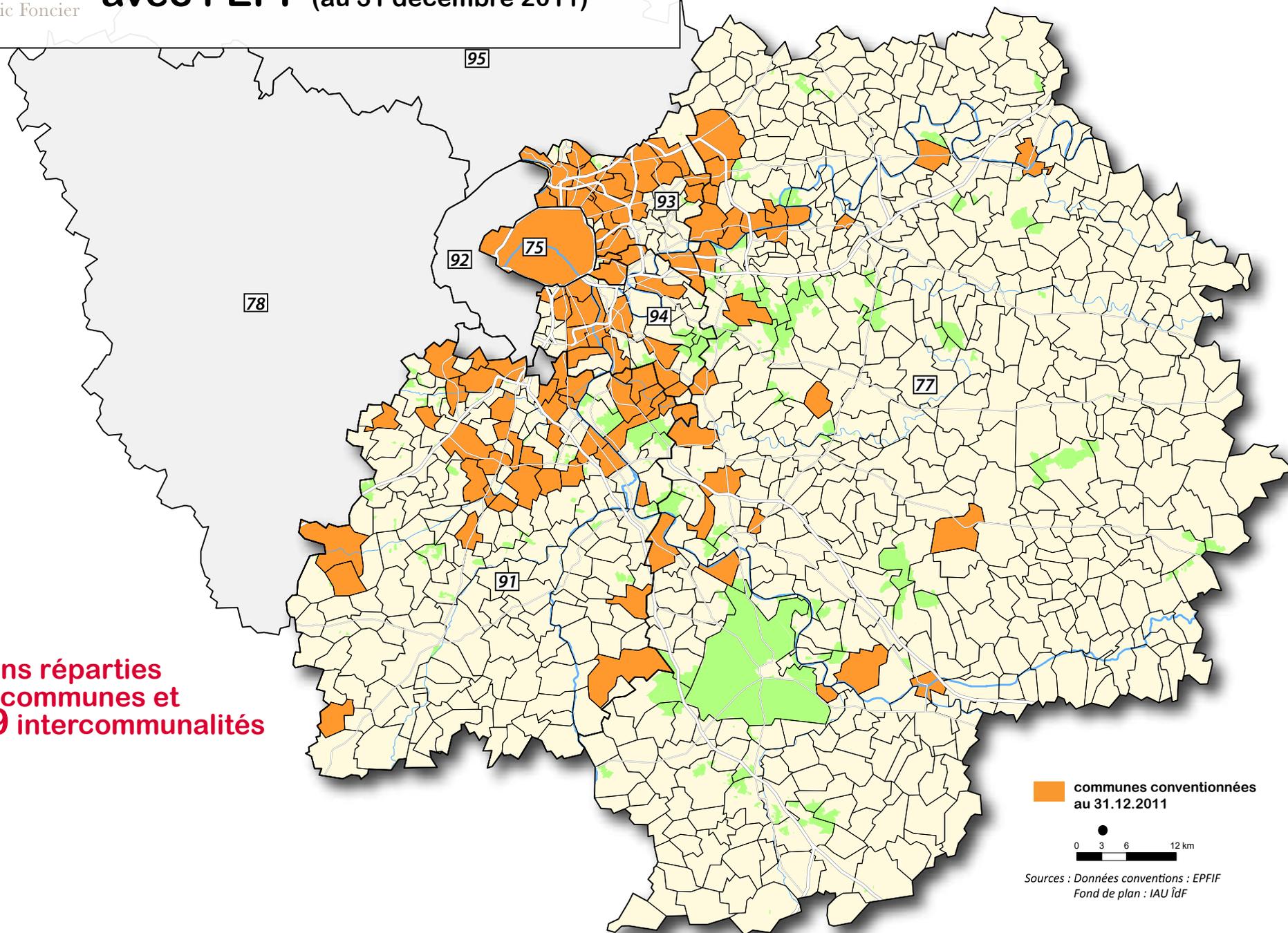
Face à la pénurie de logements sociaux et au renchérissement des charges foncières en Île de France, **l'EPF a décidé d'expérimenter de nouveaux systèmes** permettant de dissocier les coûts du bâti et du foncier.

Par le biais de la **mise en œuvre de baux emphytéotiques**, il s'agit de proposer une nouvelle forme d'action foncière pour dégager du « Foncier gratuit ». Cette démarche se présente comme une alternative à la cession classique, pour favoriser la création de logements locatifs sociaux. Il s'agit d'un instrument supplémentaire pour accompagner l'urbanisation équilibrée sur l'ensemble des secteurs franciliens, y compris dans les communes les plus attractives de première couronne.



Etablissement Public Foncier  
ILE-DE-FRANCE

# Communes en convention avec l'EPF (au 31 décembre 2011)



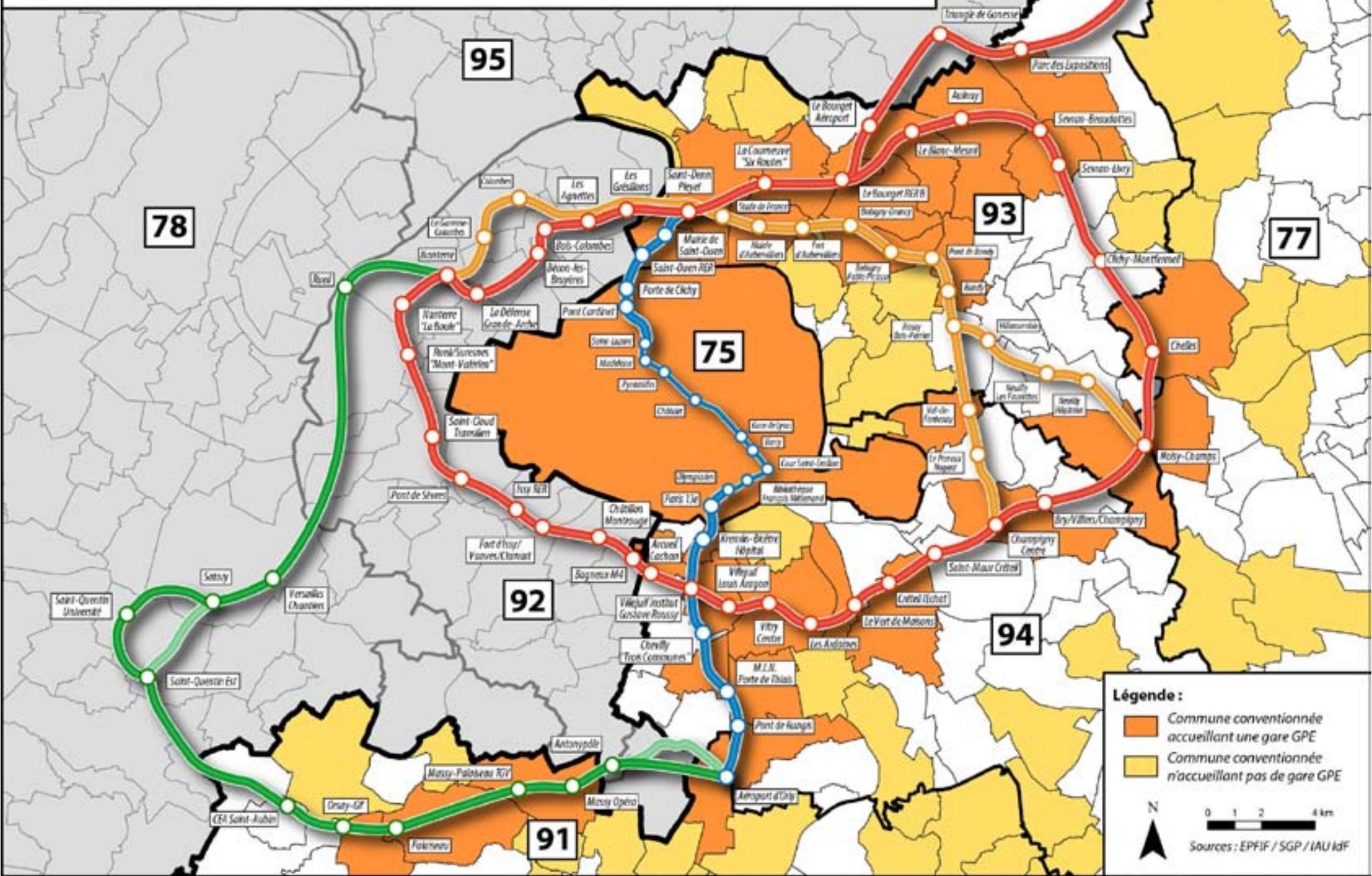
**133** conventions réparties  
sur **122** communes et  
**19** intercommunalités

communes conventionnées  
au 31.12.2011



Sources : Données conventions : EPFIF  
Fond de plan : IAU ÎdF

# Intervention de l'EPF Ile-de-France sur le territoire du Réseau du Grand Paris Express (Janvier 2012)



**Légende :**

- Commune conventionnée accueillant une gare GPE
- Commune conventionnée n'accueillant pas de gare GPE

N  
 0 1 2 4 km  
 Sources : EPFIF / SGP / IAU IdF



# Vincennes (94) / SOGEPROM 52 logements



ARCHITECTE : ELLEBOODE ARCHITECTURE

# Orsay (91)/ Pitch - F3C 80 logements



**ARCHITECTE : CHRISTIAN GIRAT**





**ARCHITECTE : AGENCE M. ARCHE**