

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2007 - 2013



Document mis à jour
par le Conseil d'administration du 12 décembre 2012

INTRODUCTION	4
CHAPITRE I	7
LES PROBLEMATIQUES DE L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE REGIONAL AUQUEL DOIT REpondRE LE PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS	7
CHAPITRE II	23
LA NATURE DES INTERVENTIONS D'UN EPF	23
LES ACTIONS A CONDUIRE.....	25
CHAPITRE III LES AXES PRIORITAIRES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE-FRANCE	29
1 L'ACCROISSEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS.....	29
2 L'ACCOMPAGNEMENT ET LA CONSOLIDATION DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	32
3 AUTRES INTERVENTIONS.....	34
4 LA GESTION DES RISQUES	34
5 LES DIFFERENTS TERRITOIRES D'INTERVENTION	35
6 LA DYNAMIQUE DE L'ACTION DE L'EPF IF.....	36
D'AUTRE PART, LES INTERVENTIONS DE L'EPF VISENT DES OBJECTIFS QUANTITATIFS MAIS AUSSI QUALITATIFS. LA PREMIERE ANNEE A PERMIS D'AFFINER LES CRITERES DE CETTE APPROCHE QUALITATIVE, QUE L'ON RECAPITULE ICI :	37
7 L'EVALUATION DE L'ACTION DE L'EPF DANS LA DUREE	38
CHAPITRE IV LES MODALITES D'INTERVENTION DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE-DE- FRANCE	39
1 L'INTERVENTION D'ANTICIPATION	43
2 L'INTERVENTION D'IMPULSION PRE-OPERATIONNELLE	43
3 L'INTERVENTION OPERATIONNELLE (DE « REALISATION »)	44
4 L'INTERVENTION DE VEILLE THEMATIQUE	45
5 L'INTERVENTION EN VEILLE PROSPECTIVE	45
CHAPITRE V L'ACTIVITE ET LE FINANCEMENT DE L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ILE DE FRANCE SUR LA PERIODE 2007-2013	54
1 PERSPECTIVES D'ACTIVITE GLOBALE.....	54
2 LE FINANCEMENT DE L'ACTIVITE DE L'EPF	55
CHAPITRE VI	58
MODALITES DE SUIVI ET D'ACTUALISATION DU PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION	58

INTRODUCTION

Le décret 2006-1140 du 13 septembre 2006 portant création de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPF IF) définit ses missions et ses conditions générales d'action.

L'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France est un établissement public de l'Etat, à caractère industriel et commercial (EPIC), doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

Cet Etablissement est habilité sur un territoire de pleine compétence, constitué par les départements de Paris, Seine-et-Marne, Essonne, Seine-Saint-Denis et Val-de-Marne à l'exception des communes de Bièvres, Wissous et Verrières-le-Buisson :

1) *à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L.300-1 du code de l'urbanisme ;*

2) *à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement des missions définies au 1) ci-dessus et, le cas échéant, à participer à leur financement.*

Les missions définies aux 1) et 2) ci-dessus peuvent être réalisées par l'établissement public soit pour son compte ou celui de l'Etat et de ses établissements publics, soit pour le compte des collectivités territoriales et de leurs groupements, conformément à des conventions passées avec eux.

C'est sur ce seul territoire qu'il mobilise ses ressources propres issues notamment de la taxe spéciale d'équipement (TSE).

Par ailleurs, il peut intervenir en prestations, et donc sur des ressources financières extérieures, sur le reste de l'Ile-de-France et ce dans un cadre conventionnel précis :

L'établissement public foncier d'Ile-de-France est habilité à procéder pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et après accord de la ou des communes concernées, à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme. Sur ces territoires, des conventions pluriannuelles passées avec le Conseil général et l'établissement public foncier d'Etat territorialement compétent définissent les secteurs géographiques, les projets d'aménagement et les

modalités d'intervention de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.

Les activités de l'Etablissement Public Foncier s'exercent dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) réalisé par tranches annuelles.

Le PPI est la base juridique de la compétence de l'Etablissement Public à intervenir au service de l'aménagement du territoire en Ile-de-France.

Ce PPI s'articule avec les différentes initiatives de planification et de programmation prises par les acteurs publics compétents et tout particulièrement :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), en cours de révision par le Conseil Régional. En complément de ce document **global et prescriptif**, on peut évoquer les orientations, souvent précises, proposées par les schémas départementaux élaborés par les Conseils Généraux dans le but notamment d'alimenter le SDRIF ;
- le contrat de projet Etat-Région (CPER), qui couvre la période 2007-2013, et notamment son volet « aménagement » (GP3) ;
- les Opérations d'Intérêt National (OIN) définies par l'Etat lors du CIACT du 6 mars 2006. Pour le territoire de pleine compétence de l'EPF IF, il s'agit de l'OIN Orly-Rungis-Seine Amont dans sa totalité et de l'OIN Massy-Saclay-Saint Quentin en partie. Citons aussi, le périmètre de grand projet Plaine de France pour une partie également ;
- les schémas de cohérence territoriale (SCOT) qui déclineront et préciseront, à une échelle intercommunale, les prescriptions du SDRIF, se substituant à lui au fur et à mesure.

Citons encore :

- les programmes locaux de l'habitat (PLH) ;
- et, bien sur, les plans locaux d'urbanisme (PLU).

Ceci milite pour un programme pluriannuel d'interventions qui fixe des **orientations majeures** sur une période suffisamment longue (2007-2013) pour répondre aux enjeux identifiés qui sont des enjeux de moyen et long terme, et en même temps qui soit **adaptable** aux évolutions et aux besoins que ne manqueront pas d'être affinés sur cette période.

L'année 2007 a été une année de mise en route de l'EPF IF. L'EPF a été largement sollicité sur ce premier exercice puisque

27 conventions d'intervention ont été validées pour un engagement financier pluriannuel de 229 M€ (et des programmes de construction, à terme, représentant plus de 8 000 logements et 350 000 m² d'activités).

Cette période a permis de mieux appréhender les besoins auxquels l'EPF sera appelé à répondre, tant en volume que sur le plan qualitatif. Elle a également été l'occasion de tester les modalités d'intervention de l'EPF et de relever les ajustements ou compléments souhaitables.

Mise à jour à fin 2011

A fin 2011, l'activité de l'EPF Ile-de-France arrive à maturité pour ce qui est de l'action foncière ; les cessions de fonciers et les promesses de ventes liées ont désormais bien démarré avec des perspectives de croissance rapide.

Le stock foncier porté par l'Etablissement devient significatif (plus de 400 M€), de même que les actions de transformation.

L'EPF Ile-de-France est présent auprès de 106 communes et 18 intercommunalités.

A cette étape de la mise en œuvre du PPI 2007-2013, la présente mise à jour vise à affiner la feuille de route sans changer la stratégie, et en s'appuyant à la fois sur les enseignements tirés de l'activité opérationnelle et sur les résultats d'une concertation importante menée au cours de l'année 2011 avec les principaux partenaires de l'EPF Ile-de-France.

CHAPITRE I

Les problématiques de l'aménagement du territoire régional auquel doit répondre le programme pluriannuel d'interventions

L'Ile-de-France, avec 11,4 millions d'habitants et 5,5 millions d'emplois, est une région attractive, mais est touchée par un certain nombre de déséquilibres et de difficultés spécifiques qui pèsent sur la vie quotidienne des hommes et des femmes qui y vivent et qui peuvent, à terme, pénaliser son développement :

- une offre de logement insuffisante et souvent trop chère pour un grand nombre de ménages ;
- des déséquilibres habitat / emploi notamment entre l'Est et l'Ouest de la région, qui sont facteurs d'inégalités territoriales et qui contribuent aux difficultés de déplacement des franciliens ;
- des parties du territoire touchées par le déclin, voire la disparition de certains secteurs d'activité économique.

Le SDRIF de 1994 avait défini des objectifs dans ces différents domaines mais force est de constater qu'ils ne se sont pas traduits dans les faits :

- la construction de logements, avec une moyenne annuelle de 35 000 logements ces dernières années, est restée loin de l'objectif de 53 000 logements affichés par le SDRIF 1994. Au sein de cet ensemble, la production de logements sociaux est elle-même en deçà de l'objectif affiché de 20 000/an : 15 900 en 2004, 14 400 en 2005, même si une amélioration a été constatée en 2007. Qui plus est, les écarts entre territoires bien dotés et territoires insuffisamment dotés ne se sont pas résorbés ;

- l'augmentation continue des prix et des loyers depuis 7 à 8 ans a eu pour effet de rendre l'accès au logement plus difficile à de nombreux ménages des classes modestes et moyennes. Il s'ensuit un phénomène de « centrifugation » qui repousse de plus en plus loin et notamment loin de leur emploi, les ménages modestes, les familles, les jeunes, etc...

C'est souvent le tissu social des communes et intercommunalités qui risque un déchirement.

Le parc social HLM lui-même se trouve « pris en masse » avec une diminution historique de la vacance et de la rotation et donc n'est plus en mesure de bien assurer l'accueil des plus modestes.

Tout à l'extrémité de cette chaîne résidentielle grippée, le « mal-logement » et le phénomène des sans-logis se développe ;

– la dynamique de l'emploi a surtout profité à l'ouest de la région, et donc les déséquilibres n'ont pas été résorbés.

D'autres phénomènes s'ajoutent et parfois se conjuguent : la pression foncière vient menacer la place de l'entreprise dans la ville « constituée », quand bien même l'activité est économiquement solide et acceptable sur le plan de l'environnement. Ce sont les mini-délocalisations à courte distance.

Par ailleurs un certain nombre de zones d'activités économiques anciennes deviennent obsolètes et nécessitent une requalification ;

– l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones, qui est une composante, avec le renouvellement urbain, du développement de « l'offre urbaine », a été inférieure aux prévisions et surtout s'est souvent déroulé sans employer efficacement la ressource foncière.

Tous ces déséquilibres ont d'abord un impact social et humain, sur la vie quotidienne des franciliens sur leurs conditions de logement, d'emploi et de transport, ensuite sur la situation des finances des collectivités locales.

Le **schéma directeur de la région Ile-de-France** est en cours de révision sous l'égide du Conseil Régional. De grands objectifs pour un **développement durable** de l'Ile-de-France ont déjà été dégagés et explicités dans les premières versions du document soumises à la concertation publique. Sans préjuger de son contenu final, signalons certains points mis en avant dans l'état actuel de ce document.

– Viser la réalisation de **60 000 logements** par an pour offrir un logement à tous les franciliens. Ce chiffre, qui fait consensus, correspond pour partie à la demande des nouveaux ménages, pour partie à la compensation des disparitions et démolitions, et pour partie à la résorption du déficit accumulé, et enfin au maintien d'un volant de « fluidité ».

Par rapport au rythme actuel, il s'agit là d'une accélération manifeste.

Pour le seul territoire de pleine compétence de l'EPF IF, l'objectif en l'état actuel des répartitions entre départements serait de 37 100 logements par an, pour une production actuelle de l'ordre de 25 000 logements ;

– Un deuxième objectif est de mobiliser tous les territoires, en particulier en faveur du parc social, pour **rééquilibrer la géographie du logement** et réduire les inégalités. Il s'agit d'atteindre un taux de 30 % de logements sociaux à terme

(2030) modulé selon les territoires (cf. le projet du SDRIF), et donc de demander un effort particulier aux territoires déficitaires.

La loi solidarité et renouvellement urbain, de son côté, prévoit des dispositions et des obligations de rattrapage pour les communes ne disposant pas de 20 % de logements sociaux ;

– Plus généralement, il s'agit de diversifier l'offre de logements pour faciliter les parcours résidentiels des franciliens. Dans ce but le logement intermédiaire dans les marchés tendus, ainsi que l'accession sociale, peuvent compléter le locatif social et très social ;

– En matière d'**emploi**, il s'agit de garantir une offre territoriale qui réponde à la fois aux besoins des entreprises et à un bon fonctionnement du marché du travail, principalement par l'accessibilité aux lieux d'emploi et de formation.

Cela passe :

- par le développement de « territoires moteurs » à conforter ou à créer, avec une diffusion de l'effet d'entraînement au sein et aux alentours de ces territoires ;
- par l'émergence de territoires de recherche et d'innovation facilitant les synergies entre activités de production, recherche, enseignement supérieur ;
- par une offre renouvelée de locaux et d'emprises d'activité pour les PME-PMI qui constituent le tissu économique de proximité ;
- par la réhabilitation des ZAE existantes et la création de nouvelles ZAE, bien desservies par rapport aux zones d'habitat, contribuant à l'équilibre habitat/emploi et à la réduction des déplacements.

– En matière de **déplacements**, le développement planifié d'une offre nouvelle de transports en commun, soit pour l'amélioration de dessertes et de fréquences sur des lignes existantes, soit pour la création de nouvelles infrastructures, va ouvrir des perspectives d'évolution à de nouveaux territoires, qu'il s'agisse de densification ou d'urbanisation.

– Le schéma directeur propose également des stratégies territorialisées avec une géographie prioritaire, et un cadre de dialogue et de coordination stratégique à travers cinq grands faisceaux façonnés par les mobilités et les liens fonctionnels.

– Pour ce qui est des **modalités d'action**, le projet de SDRIF propose de rompre avec les excès de l'étalement urbain en définissant un principe de « densité raisonnée », variable évidemment selon les territoires et leur niveau de desserte par

les transports. Ainsi on distingue des territoires de « densification préférentielle » avec un objectif moyen de 100 logements par hectare, des territoires d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle avec un objectif moyen de 42 logements à l'hectare. Dans le reste du territoire, le « renouvellement urbain » diffus doit là aussi se traduire pour une intensification de l'offre urbaine.

Cette exigence de gestion économe du foncier doit bien évidemment trouver un écho dans les orientations et les pratiques des opérateurs fonciers, au premier rang desquels l'EPF d'Ile-de-France.

Il devra apporter sa contribution opérationnelle à une politique volontariste de « renouvellement urbain » au sens large et à toutes les échelles de territoires. Il devra également mener des actions de veille et d'anticipation dans les secteurs de développement urbain, pour éviter la spéculation et préparer les fonciers des nouveaux quartiers urbains.

Mise à jour à fin 2011

A fin 2011, l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France approche de son régime de croisière en termes d'activités et de structuration. Il est un maillon identifié et reconnu de la chaîne de l'aménagement et du logement en Ile-de-France, et a noué de nombreux partenariats avec d'autres acteurs institutionnels et professionnels.

Le contexte dans lequel il intervient a connu plusieurs évolutions récentes, qui influent sur son activité :

- L'émergence de grands projets de transports en commun appelés à structurer le territoire pour les décennies à venir. Il s'agit du projet « Grand Paris Express », dont le tracé a été défini, après débat public, par décret du 26 août 2011.

Ce réseau de métro automatique, essentiellement en rocade, sera développé par la Société du Grand Paris (SGP), créée en 2010, et par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF); il comporte environ 72 gares sur 200 kilomètres. Il dessert des territoires pour l'essentiel déjà urbains, et pour certains déjà en mouvement sous l'impulsion de collectivités et d'aménageurs. L'EPF Ile-de-France est donc déjà fortement présent auprès des collectivités concernées, et va bien entendu poursuivre son action sur ces territoires pour anticiper et accompagner leur évolution.

- Le développement de contrats de développement territorial (CDT), à la fois documents de planification et de programmation. Les CDT contribuent en particulier à la

déclinaison de l'objectif à terme de 70 000 logements par an fixé par la loi du 3 juin 2010.

L'EPF Ile-de-France n'est pas signataire de ces contrats, mais il est fréquemment associé aux travaux préparatoires, la question foncière étant évidemment un aspect incontournable de leur mise en œuvre.

- L'entrée en vigueur du nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France par un mécanisme de dérogation au SDRIF de 1994 s'appuyant sur le projet de SDRIF arrêté en 2008 par le Conseil Régional (loi du 15 juin 2011) ; sa nouvelle mise en révision.

Dans ce contexte, l'EPF Ile-de-France a vocation à développer, au-delà de l'expertise liée à son activité opérationnelle, sa réflexion sur des schémas d'action foncière et des politiques foncières à grande échelle, de manière à alimenter les travaux à venir, comme il l'a fait par la rédaction d'un cahier d'acteurs lors du débat public sur le réseau du Grand Paris.

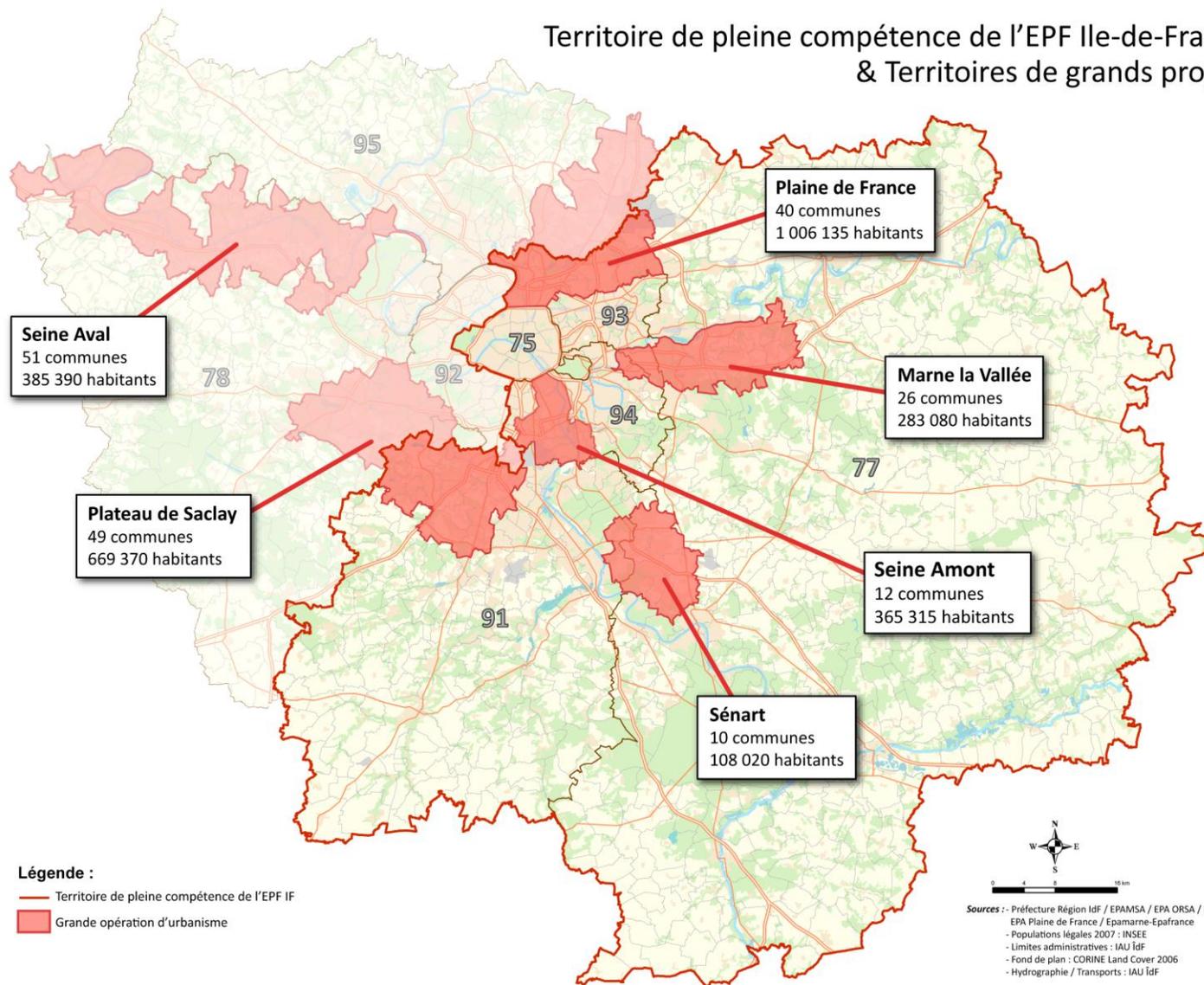
Certains thèmes ressortent dans les demandes : une meilleure articulation des transports et de la construction de logements, l'intensité urbaine, l'articulation avec les espaces ouverts.

D'autre part, la conjoncture immobilière à fin 2011 semble être arrivée à un tournant. La crise du logement est toujours forte même si la promotion immobilière, en difficulté fin 2008, a été relancée par les mesures de soutien prises en 2009, mesures efficaces sur le plan quantitatif mais aussi très inflationnistes dans leurs effets. Le retour des surenchères entre promoteurs crée de nouvelles situations de tensions sur le foncier, et surtout une désolvabilisation d'une grande partie de la demande.

L'action régulatrice de l'EPFIF est donc plus que jamais nécessaire, en particulier en proche couronne. Il devra aussi avoir une gestion prudente des acquisitions en cette période de retournement de cycle.

A noter que si les acteurs publics et professionnels font consensus pour considérer qu'un sommet a été atteint, il est difficile d'évaluer l'impact des mesures du plan de rigueur annoncées récemment et concernant l'immobilier, impact tant sur la production que sur les prix : déflation à terme, accélération dans l'immédiat ?

Territoire de pleine compétence de l'EPF Ile-de-France & Territoires de grands projets



– **Autre problématique d'aménagement territorialisée : les opérations d'intérêt national (OIN) ou grandes opérations d'urbanisme.**

Les nouvelles Opérations d'Intérêt National (OIN), initiées pour le CIACT du 6 mars 2006, sont au nombre de 3 :

- Orly-Rungis-Seine Amont, dans une configuration de renouvellement urbain pour l'essentiel. Elle est située entièrement dans le périmètre de pleine compétence de l'EPF Ile de France ;
- Massy Palaiseau-Saclay-Saint Quentin-Versailles, à cheval sur l'Essonne et les Yvelines, qui procède à la fois du renouvellement urbain et de l'extension urbaine. Les EPF d'Ile-de-France et des Yvelines sont concernés ;
- Seine Aval, entièrement dans les Yvelines, donc ne concerne pas directement l'EPF Ile de France.

Citons également le périmètre Plaine de France (à cheval sur la Seine-Saint-Denis et le Val d'Oise) qui, s'il n'a pas le statut juridique d'OIN, procède de la même démarche :

- Organisation d'une intercommunalité de projet dont le support est un établissement public dédié (EPA) ;
- Identification de compartiments d'action prioritaire au sein du périmètre global de l'OIN (« tâches de léopard ») ;
- Convergence de financements, de l'Etat et de la Région notamment, dans le cadre du contrat de projet, pour financer ou accompagner des programmes ou des équipements stratégiques. Ces moyens sont programmés et gérés par l'EPA d'OIN ;
- Sur les sites opérationnels l'EPA peut être aménageur, mais pas de manière systématique.

Ce sont là évidemment des sites stratégiques pour le développement de l'Ile de France, ne serait ce que par le potentiel foncier qu'ils représentent, que ce soit en renouvellement ou développement. Ainsi les objectifs actuels affichés par l'Etat en matière de production de logements sont ambitieux : 3 000/an sur ORSA, 6 000 sur Plaine de France, 5 000 sur Massy Palaiseau-Saclay-Saint Quentin-Versailles.

Le contrat de projet Etat-Région, signé en 2007, comporte un volet relatif à l'aménagement. Le « Grand Projet 3 », définit des territoires d'intérêt régional et national, sur lesquels l'Etat et la Région feront converger leurs efforts, et qui concentrent un fort potentiel de construction de logements et des enjeux essentiels de développement économique : 521 M€ sont contractualisés dans ce cadre. Le soutien à une démarche

de « Nouveaux Quartiers Urbains » reprenant les objectifs du développement durable est inscrit dans le GP3.

A l'échelon des départements, les Conseils Généraux ont eux aussi travaillé sur des stratégies à moyen et long terme, notamment dans le but d'alimenter le SDRIF (par exemple les projets d'intérêts départemental – PID – en Essonne), qu'il conviendra là aussi d'accompagner par l'action foncière.

La démarche des Etas Généraux du Logements, initiée par la ministre en charge du logement, vise à rassembler les partenaires concernés, institutionnels, professionnels, experts, etc... pour proposer des réformes et des mesures permettant de relancer la production de logements en Ile-de-France. Les premières conclusions de ce travail sont prévues au printemps 2008.

Toutes ces orientations appellent, pour beaucoup d'entre elles, une action foncière d'anticipation ou d'accompagnement.

Les enjeux du **développement durable** sont évidemment au premier rang des préoccupations des démarches précitées. Leur traduction concrète passe par de nombreux leviers (transports, etc), au sein desquels l'action foncière est **doublement concernée** : par l'utilisation économe de la ressource foncière (déjà mentionnée), mais aussi par certains aspects de la qualité environnementale (gestion de l'eau, énergie, recyclage des déchets...) des projets urbains eux-mêmes, dimension dont l'ingénierie foncière en amont contribue à la prise en compte.

Les réflexions des groupes de travail, mis en place dans le cadre du Grenelle de l'Environnement, qui s'est déroulé fin 2007, et notamment celui sur l'urbanisme et la gouvernance territoriale, vont également entraîner des changements de pratiques, en se fixant pour objectif de limiter au maximum l'étalement urbain, de réduire la consommation d'espace, l'artificialisation des terres, la destruction des paysages et en milieu déjà urbanisé de favoriser une conception complètement renouvelée des quartiers dans leurs fonctionnalités pour les rendre agréables et plus économes en énergie.

Interventions validées par le Bureau au 05/10/11

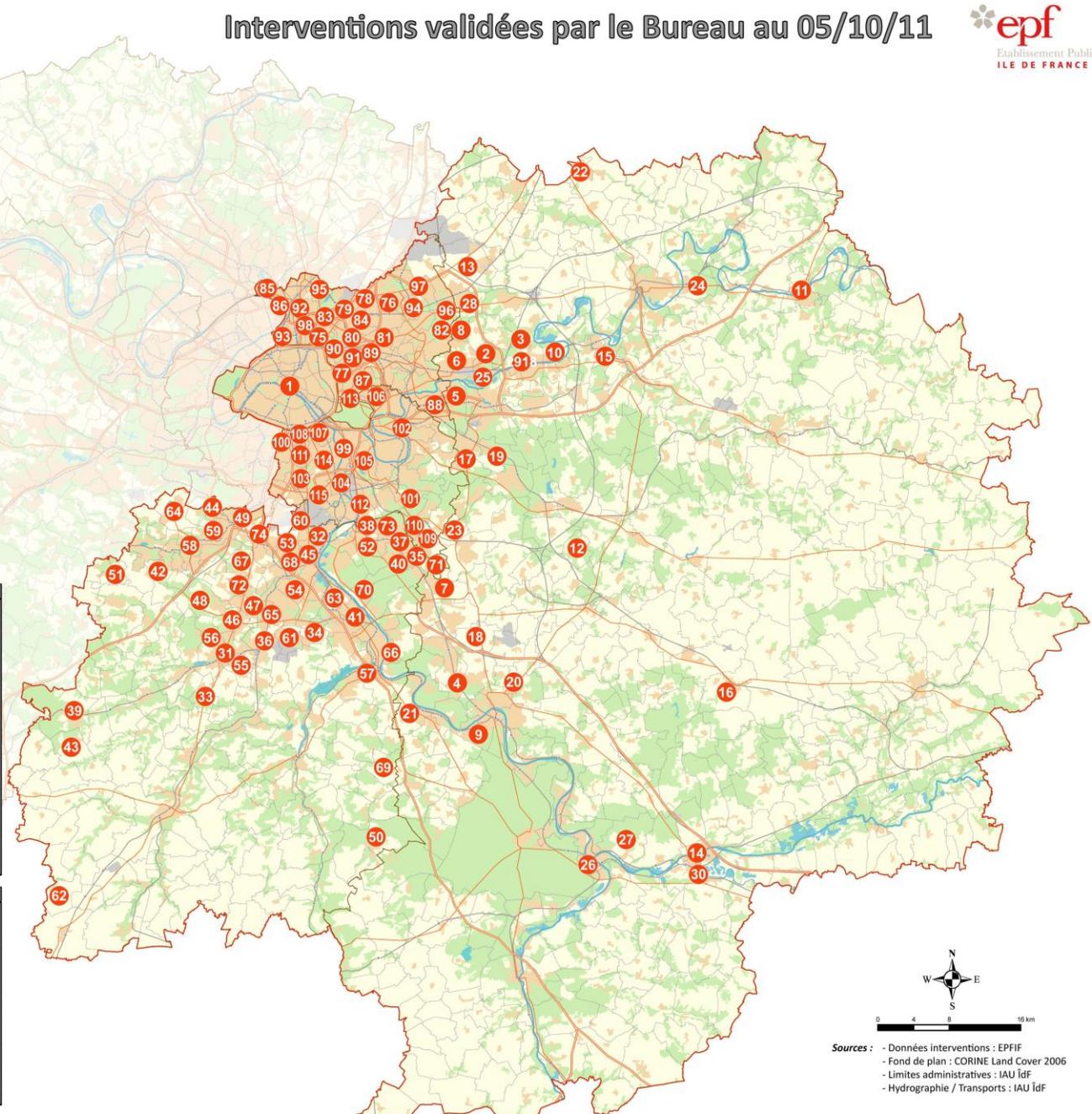
75 - PARIS
1 - PARIS

77 - SEINE-ET-MARNE
2 - BROU-SUR-CHANTERINE / CA MARNE ET CHANTERINE
3 - CARNETIN / CA MARNE ET GONDOIRE
4 - CESSON
5 - CHAMPS-SUR-MARNE
6 - CHELLES / CA MARNE ET CHANTERINE
7 - COMBS-LA-VILLE
8 - COURTRY / CA MARNE ET CHANTERINE
9 - DAMMARTIÈS-LES-LYS / CA MELUN VAL-DE-SEINE
10 - DAMPMART / CA MARNE ET GONDOIRE
11 - LA FERTE-SOUS-JOUARRE
12 - LIVERDY-EN-BRIE
13 - MITRY-MORY (2)
14 - MONTEREAU-FAULT-YVONNE / CC DES DEUX FLEUVES
15 - MONTRY
16 - NANGIS
16 - NANGIS / CC LA BRIE NANGISSIENNE
17 - PONTAULT-COMBAULT / CA LA BRIE FRANCLIENNE
18 - REAU / EPA SENART
19 - ROISSY-EN-BRIE
20 - RUBILLÉES
21 - SAINT-FARGEAU-PONTHIERRY
22 - SAINT-PATHUS
23 - SERVON
24 - TRILPORT
25 - VAIRES-SUR-MARNE
25 - VAIRES-SUR-MARNE / CA MARNE ET CHANTERINE
26 - VENUEUX-LES-SABLONS
27 - VERNOLLAIS-CELLE-SUR-SEINE
28 - VILLES-PAISSIS
29 - LAGNY-SUR-MARNE / POMPONNE / THORIGNY-SUR-MARNE / CA MARNE ET GONDOIRE
30 - ESSAMANS / MONTEREAU-FAULT-YVONNE / VARENNES-SUR-SEINE / CC DES DEUX FLEUVES

91 - ESSONNE
31 - ARPAJON / CC ARPAJONNAIS
32 - ATHIS-MONS
32 - ATHIS-MONS / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
33 - BOISSY-SOUS-SAINT-YON
34 - BONDOLÉ / CA EVRY CENTRE-ESSONNE
35 - BOISSY-SANT-ANTOINE / CA VAL D'YERRES
36 - BRETONY-SUR-ORGE / CA VAL D'ORGE
37 - BRUNOY / CA VAL D'YERRES
38 - CROISNE
39 - DOURDAN
39 - DOURDAN / CC DU DOURDANNAIS EN HUREPOIX
40 - EPINAY-SOUS-SENART
41 - EVRY / CA EVRY CENTRE-ESSONNE
42 - GOMETZ-LE-CHATÉL
43 - LES GRANGES-LE-ROI
44 - IGNY / CA PLATEAU DE SACLAY
45 - JUVISY-SUR-ORGE / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
46 - LINAS
47 - LONGPONT-SUR-ORGE
48 - MARCOUSSIS
49 - MASSY
50 - MILLY-LA-FORÊT
51 - LES MOULIÈRES
52 - MONTGERON
53 - MORANGIS
54 - MORSANG-SUR-ORGE / CA VAL D'ORGE
55 - LA NORVILLE / CC ARPAJONNAIS
56 - CLARVILLE / CC ARPAJONNAIS
57 - ORMAÏ
58 - ORSAY
59 - PALAISEAU
59 - PALAISEAU / CA PLATEAU DE SACLAY
60 - PARAN-VELLE-POSTE / CA LES PORTES DE L'ESSONNE
61 - LE PLESSIS-PÂTE
62 - PUSSAY
63 - RIS-ORANGIS
64 - SACLAY
65 - SAINT-MICHEL-SUR-ORGE
66 - SAINTRY-SUR-SEINE
67 - SAULX-LES-CHARTREUX
68 - SAVIGNY-SUR-ORGE
69 - SOISY-SUR-ECOLE
70 - SOISY-SUR-SEINE
71 - VARENNES-JARCY
72 - LA VILLE-DU-BOIS
73 - YERRES / CA VAL D'YERRES
74 - CHAMPLAÏA / CHILLY-MAZARIN / MASSY / CA EUROPESSONNE / EPPS

93 - SEINE-SAINT-DENIS
75 - AUBERVILLIERS / CA PLAINE COMMUNE
76 - AULNAY-SOUS-BOIS
77 - BAGNOLET
78 - LE BLANC-MESNIL
79 - LE BOURGET
80 - BOBIGNY
81 - BONDY
82 - COUBRON
83 - LA COURNEUVE / CA PLAINE COMMUNE
84 - DRANCY
85 - EPINAY-SUR-SEINE / CA PLAINE COMMUNE
86 - L'ÎLE-SAINT-DENIS / CA PLAINE COMMUNE
87 - MONTREUIL
88 - NOISY-LE-GRAND (2)
89 - NOISY-LE-SEC (2)
90 - PANTIN (2)
91 - ROMAINVILLE
92 - SAINT-DENIS / CA PLAINE COMMUNE (2)
92 - CA PLAINE COMMUNE (2)
93 - SAINT-OUEN
94 - SEVRAN
95 - STANS / CA PLAINE COMMUNE
96 - VAUJOURS
97 - VILLEPIÉTITE
98 - SAINT-DENIS / AUBERVILLIERS / CA PLAINE COMMUNE / SEM PLAINE COMMUNE DEVELOPPEMENT (**)

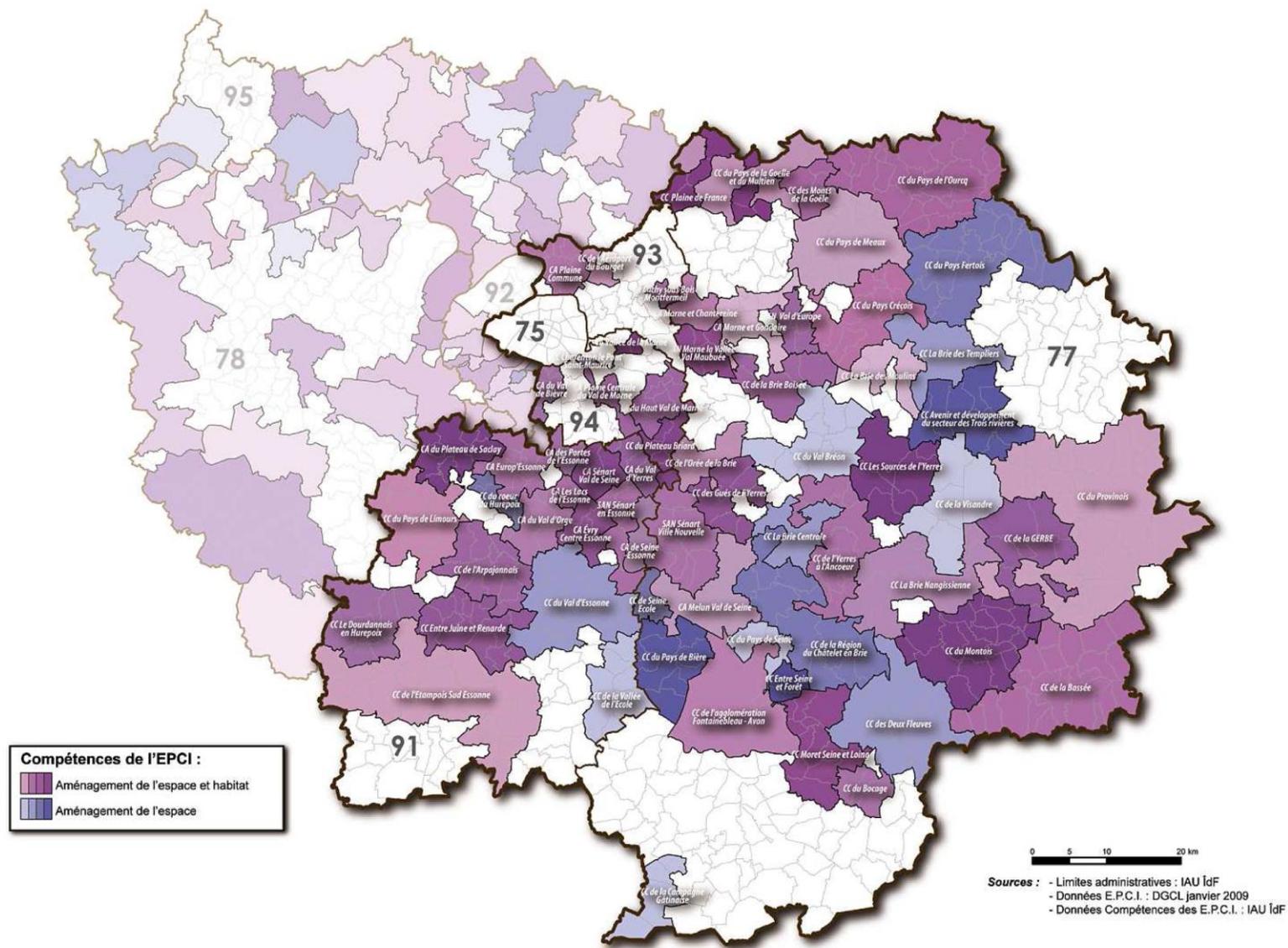
94 - VAL-DE-MARNE
99 - ALFORTVILLE
99 - ALFORTVILLE / CA PLAINE CENTRALE DU VAL-DE-MARNE
100 - ARCUEIL / CA VAL DE BIEVRE
101 - BOISSY-SAINT-LEGER
102 - CHAMPIGNY-SUR-MARNE
103 - CHEVILLY-LARUE / EPA ORSA
104 - CHOISY-LE-ROI
104 - CHOISY-LE-ROI / EPA ORSA
105 - CRETEIL
106 - FONTENAY-SOUS-BOIS
107 - IVRY-SUR-SEINE
108 - LE KREMLIN-BICÊTRE / CA VAL DE BIEVRE
109 - MANDRES-LES-ROSES
110 - VILLECRESNES / CC PLATEAU BRIARO
111 - VILLEJUIF / CA VAL DE BIEVRE
112 - VILLENEUVE-SANT-GEORGES / EPA ORSA
113 - VINCENNES
114 - VITRY-SUR-SEINE / EPA ORSA (2)
115 - ORLY / THIAIS / EPA ORSA



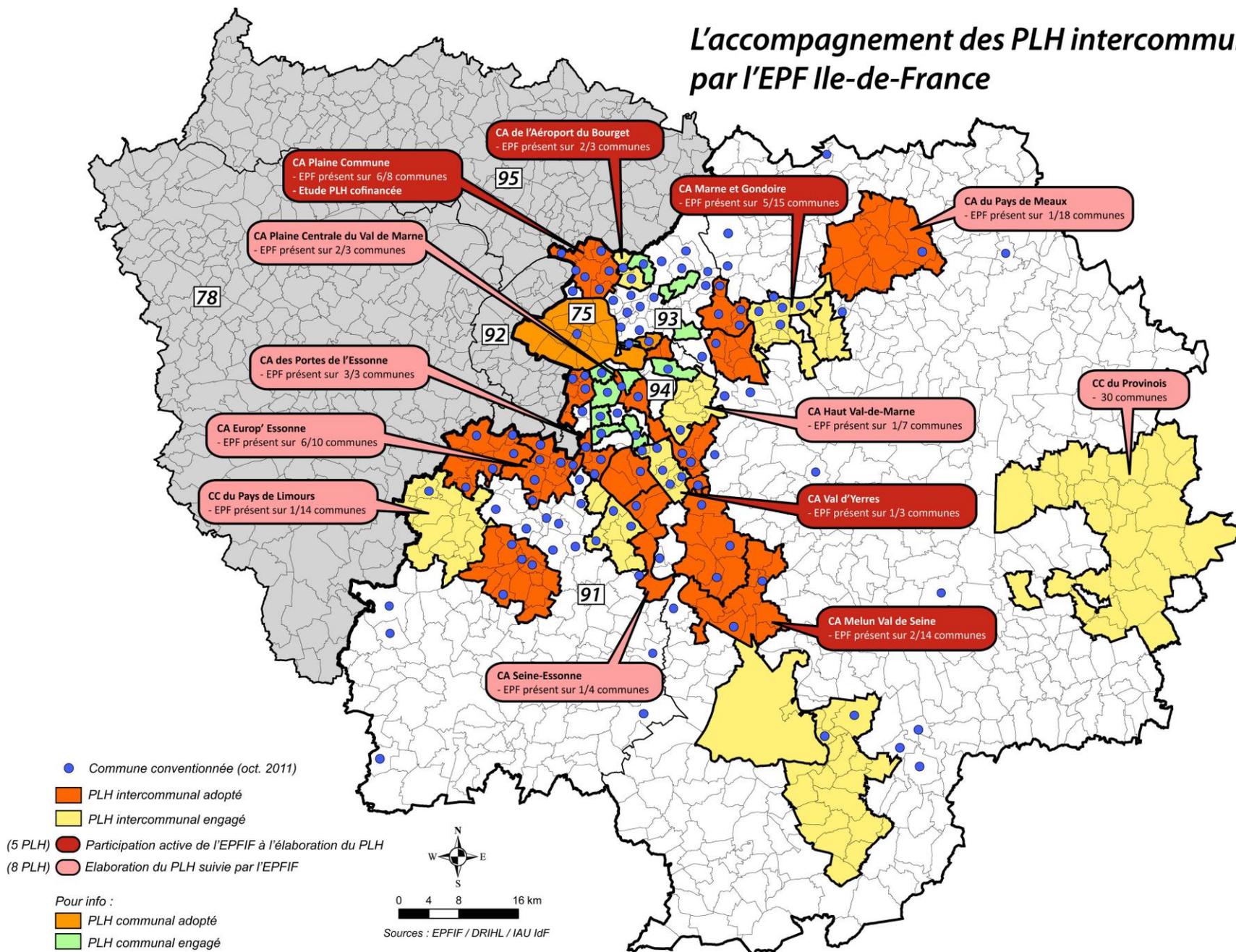
0 4 8 16 km

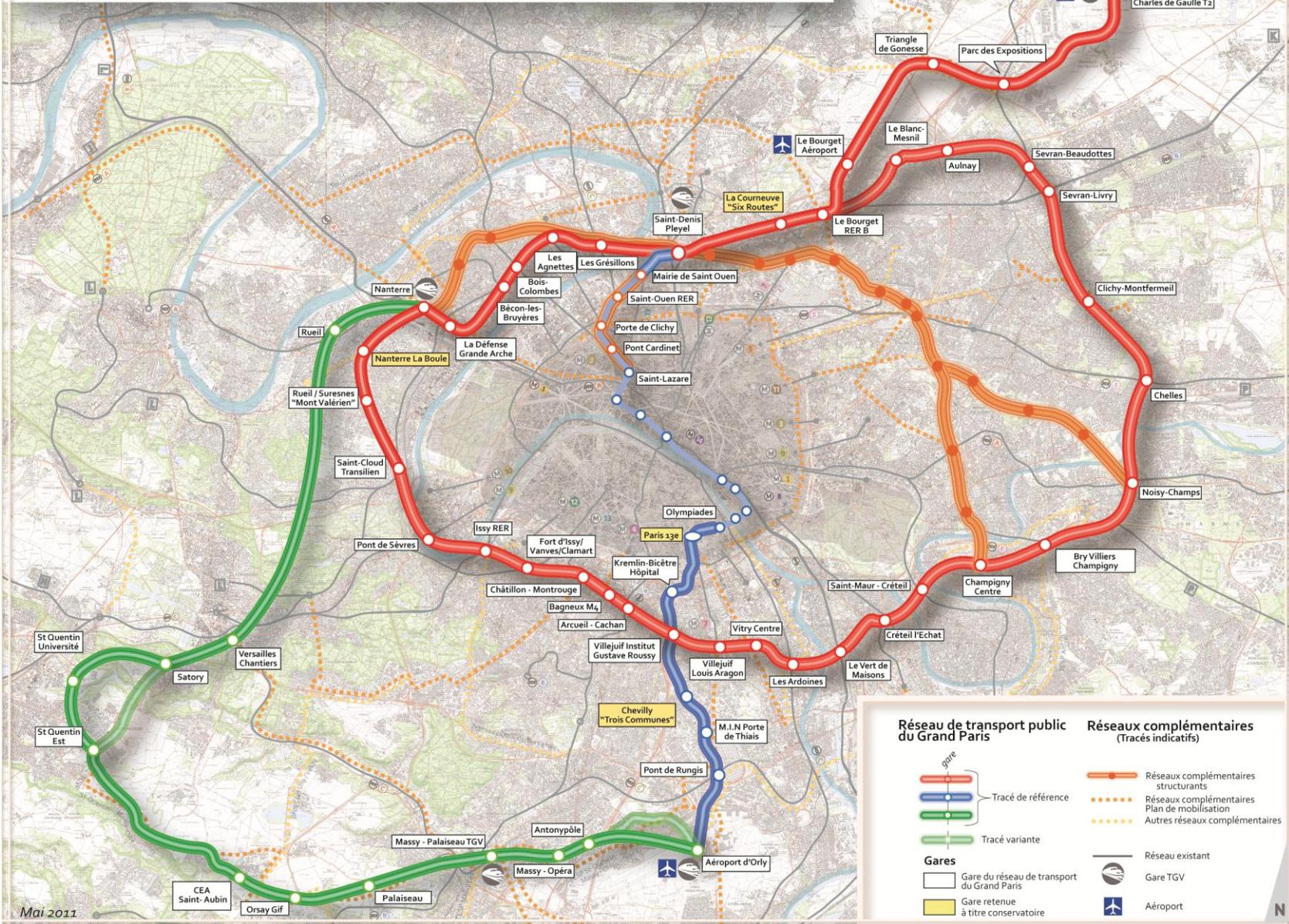
Sources : - Données interventions : EPFIF
 - Fond de plan : CORINE Land Cover 2006
 - Limites administratives : IAU IdF
 - Hydrographie / Transports : IAU IdF

(2) Nombre de conventions validées
 Bilan : 130 conventions sur 119 communes



L'accompagnement des PLH intercommunaux par l'EPF Ile-de-France





Réseau de transport public du Grand Paris

- Tracé de référence
- Tracé variante
- Tracé variante

- Gares**
- Gare du réseau de transport du Grand Paris
 - Gare retenue à titre conservatoire

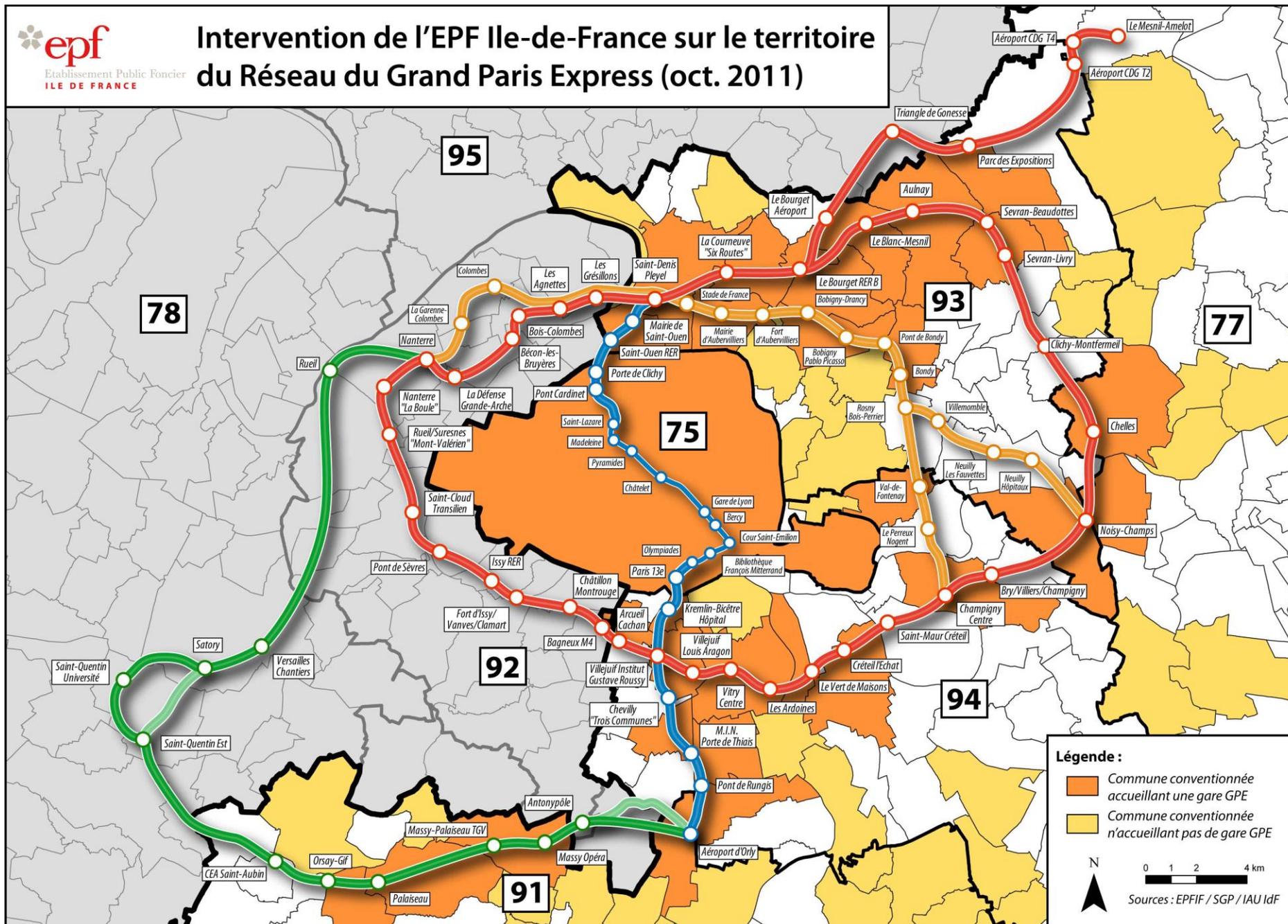
Réseaux complémentaires (Tracés indicatifs)

- Réseaux complémentaires structurants
- Réseaux complémentaires Plan de mobilisation
- Autres réseaux complémentaires
- Réseau existant
- Gare TGV
- Aéroport

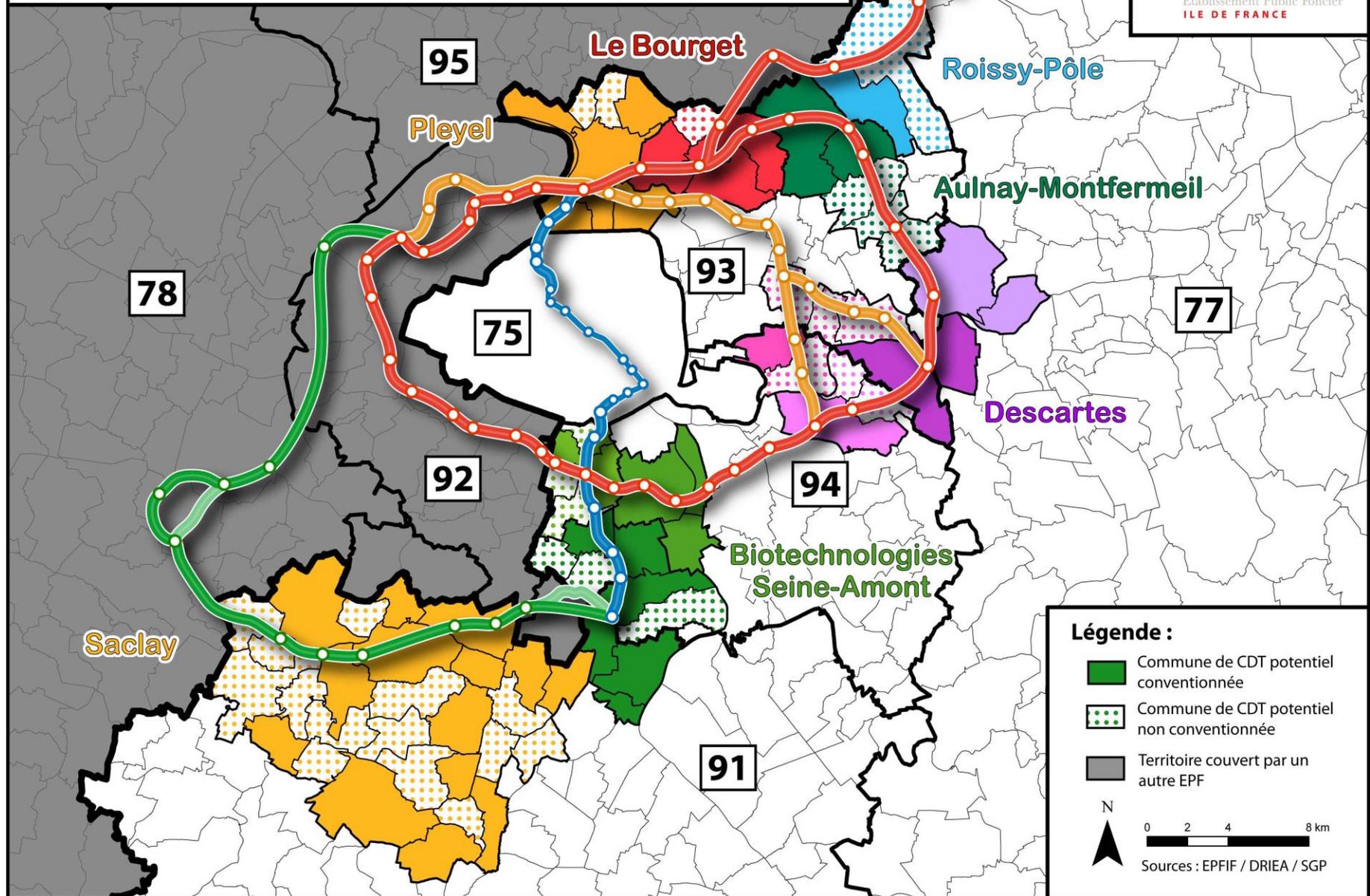
Mai 2011

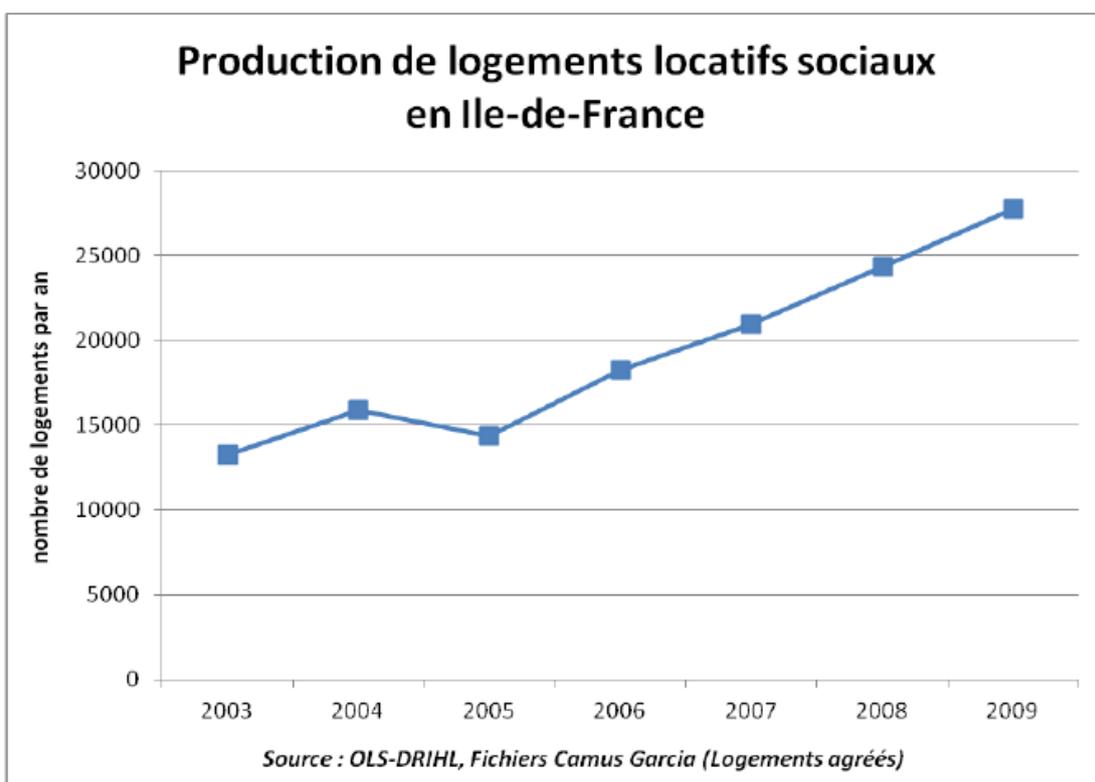
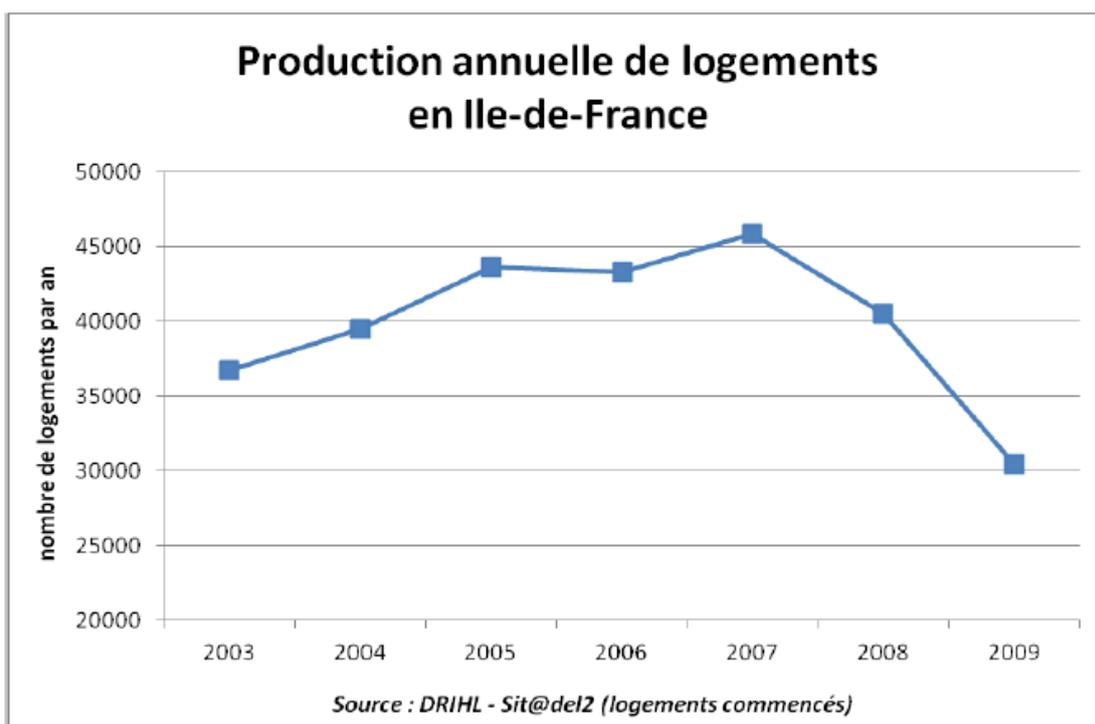
N

Intervention de l'EPF Ile-de-France sur le territoire du Réseau du Grand Paris Express (oct. 2011)



Présence de l'EPFIF sur les CDT potentiels (oct. 2011)





CHAPITRE II

La nature des interventions d'un EPF

L'EPF est porteur de politiques foncières, qui peuvent être aussi diversifiées que les projets des collectivités publiques auxquels ces politiques concourent. Ses interventions se situent en appui de la définition d'une stratégie de territoire, ou bien, en aval de cette stratégie et en amont de l'aménagement opérationnel. L'EPF doit permettre de définir les conditions de faisabilité des projets de territoire ou opérations d'aménagement et de faciliter ou accélérer leur réalisation, en intervenant sur le marché foncier en tant que de besoin.

Son action doit contribuer à l'objectif de régulation du marché par une observation fine de celui-ci et une capacité d'intervention suffisamment en amont de la réalisation des projets. Il doit être l'un des acteurs majeurs de la lutte contre la spéculation.

On distingue différentes modalités d'actions foncières qui peuvent se succéder dans le temps pour contribuer à la préparation d'un projet. Chacune de ces modalités correspond à une phase particulière de la maturation d'un projet de développement pour l'avancement duquel l'EPF peut accompagner une collectivité :

- *l'anticipation foncière (sur le long terme) s'engage avant même que la collectivité publique ait clairement défini son projet de territoire ou ses futurs aménagements publics. Elle permet, sur une large échelle, de surveiller les mutations et de connaître les principales tendances d'évolution du marché, d'appréhender les principaux enjeux fonciers, de définir des secteurs stratégiques selon leur potentiel de mobilisation et enfin de mener de premières acquisitions foncières à l'amiable ou par préemption qui pourront servir de référence de prix ultérieurement en cas d'engagement d'acquisitions par recours au juge de l'expropriation. Cette phase exploratoire a une durée conventionnellement limitée. A titre exceptionnel et sur des territoires à enjeux très spécifiques, cette phase peut théoriquement déboucher sur des expropriations dans le cadre de DUP de réserves foncières. **Ce type d'intervention intéresse notamment les territoires aujourd'hui agricoles et dont l'urbanisation est prévue pour le schéma directeur d'Ile-de-France ;***

Pour organiser sa stratégie en la matière, l'EPFIF a créé une commission thématique en charge de la prospective foncière, qui traitera notamment des volumes et modalités d'action à développer ;

- *l'acquisition pré-opérationnelle (à moyen terme)* accompagne la définition du projet par la collectivité après qu'elle en ait décidé le principe dès lors qu'elle engage des études préalables pour définir son projet d'aménagement, fait établir des scénarii ou programmes et évalue leurs conditions essentielles de faisabilité. L'EPF, sur un périmètre a priori plus réduit qu'en phase d'anticipation, prépare les acquisitions foncières nécessaires à l'engagement opérationnel du projet par la prospection d'acquisitions amiables, en complément de l'exercice plus systématique du droit de préemption. Les parcelles stratégiques sont particulièrement concernées par cette action pré-opérationnelle. L'association de l'EPF aux réflexions conduites par la collectivité, par la connaissance qu'il a acquise du foncier, par l'ingénierie du « pré-projet » qu'il propose, permet également de contribuer à l'élaboration du phasage du projet et à la définition des conditions de sa faisabilité ;

- *la phase de réalisation de la maîtrise foncière (à court terme)* correspond à l'engagement réellement opérationnel du projet, pour lequel la maîtrise foncière doit être totale et aboutie, y compris par maîtrise « contrainte » et se poursuivre rapidement par la revente des biens aux aménageurs ou maîtres d'ouvrage des projets ;

Par ailleurs, l'EPF peut intervenir en *saisie d'opportunités* sous forme **d'acquisitions amiables ou par voie de préemption dans des secteurs où des opérations ponctuelles sont possibles dans le cadre d'une politique thématique définie (par exemple pour réaliser du logement social dans un secteur déficitaire).**

L'ordonnance du 8 septembre 2011 a précisé le champ d'intervention des EPF en le séparant bien de celui des EPA :

« Les Etablissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Les établissements publics fonciers sont compétents pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter

l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L.300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

Ils sont compétents pour constituer des réserves foncières.

Les biens acquis par les établissements publics fonciers ont vocation à être cédés.

L'action des établissements publics fonciers pour le compte de l'Etat, des collectivités territoriales et leurs groupements ou d'un autre établissement public s'inscrit dans le cadre de conventions » (Nouvel article L321-1 du Code de l'Urbanisme) ».

Les orientations et les modalités d'action de l'EPF Ile-de-France s'inscrivent parfaitement dans ce cadre : priorité au logement, notamment social, et au développement économique, principe de contractualisation, etc...

Au-delà de ce constat, il convient de réaffirmer la **double vocation, anticipatrice et régulatrice**, de l'action foncière en Ile-de-France, compte tenu des spécificités de ce territoire : projets nombreux et fort dynamisme, mais risques de déchirement du tissu social et territorial.

Les actions à conduire

Quel que soit le degré d'anticipation dans lequel se situe l'intervention de l'EPF celle-ci peut comporter trois composantes :

a) la réalisation d'acquisitions foncières et immobilière et le portage des biens acquis :

- par acquisitions amiables ;
- par préemption, par délégation du droit de préemption urbain par une collectivité, ou éventuellement dans le cadre de Zone d'Aménagement Différé (ZAD) ;
- par expropriation dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique.

Il pourra s'agir de l'acquisition d'un seul tenant d'une grande parcelle susceptible de fournir seul le terrain d'assiette d'une opération, ou d'acquisitions successives, notamment dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, pour maîtriser progressivement l'emprise d'une opération ou conduire un remembrement foncier préparatoire d'un projet.

Signalons qu'une réflexion est en cours, pour moderniser et adapter les outils de la politique foncière, dans le contexte européen.

Le Conseil d'Etat a produit très récemment un rapport de propositions en ce sens (rapport Duport). En fonction des suites données, l'EPF sera bien sûr amené à adapter ses modalités d'action foncière.

b) la conduite d'études et la participation à des études conduites par les collectivités publiques :

L'EPF doit développer une capacité d'études propres, afin de maîtriser l'ensemble de l'action foncière et connaître les caractéristiques du marché foncier sur son périmètre de compétence. Sa mission implique de tenir ces connaissances et données à la disposition des pouvoirs publics.

Il ne réalise pas de prestation de service relevant du secteur concurrentiel, dont l'attribution relèverait d'une mise en concurrence préalable. Mais il a vocation à développer une ingénierie foncière performante lui permettant d'apporter un appui aux collectivités, en toute neutralité et confidentialité, soit par une mission ponctuelle de conseil, soit par le pilotage ou la participation à des études directement corrélées à ses interventions en acquisition et portage foncier.

La première année d'activité a permis de mieux cerner les besoins sur lesquels l'EPF pourrait être mobilisé.

Il convient de distinguer :

– les études générales de stratégie foncière et d'observation foncière :

Elles contribuent à la compréhension des enjeux d'un territoire. Elles permettent de définir la stratégie foncière qui pourra être conduite par l'EPF en anticipation de futurs projets de développement. Elles comportent un volet de diagnostic et d'observation et de connaissance des marchés fonciers.

Ce type d'études est donc à mener en amont des interventions opérationnelles. L'EPF peut soit réaliser les études, soit en être maître d'ouvrage, voire en partager la maîtrise d'ouvrage ou le pilotage avec d'autres partenaires.

Ces démarches sont particulièrement opportunes dans les territoires de grand projet (OIN, sites visés au contrat de projet, ...).

- les études foncières préparant la réalisation de projets :

Etudes de mutabilité et/ou de faisabilité ; elles permettent de mesurer la pertinence d'un projet, d'examiner différentes hypothèses de programme et de mesurer la capacité de développement d'un site. Elles permettent également d'examiner les conditions techniques, juridiques, économiques et financières de faisabilité d'un projet à l'échelle d'une entité foncière et de définir les procédures opérationnelles et les modalités d'action foncière les plus adaptées.

L'EPF réalise et, pour partie, fait réaliser ces études, directement corrélées aux actions foncières. Leur coût éventuel s'impute sur le bilan des opérations foncières.

- les études urbaines :

Elles permettent de définir le projet de développement de la collectivité sur les fonciers acquis ou à acquérir. Leur réalisation, à laquelle la collectivité s'engage contractuellement, garantit à l'EPF la bonne fin de l'action à laquelle il participe et sa conformité avec ses propres objectifs.

L'EPF n'a pas vocation à mener lui-même de telles études, qui sont du ressort de la collectivité compétente. Par contre, il est associé à leur suivi, et il peut les cofinancer (avec imputation sur le bilan de l'opération foncière).

- les missions légères d'expertise foncière :

Il s'agit, en appui à des demandes de programmation ou de planification qui appellent un volet foncier (ex : PLH, SCOT...) de fournir à la collectivité les éléments d'analyse dont dispose l'EPF sur le territoire concerné ; voire de l'aider à définir le cahier des charges de ce volet foncier.

Cette activité d'assistance légère de l'EPF est à développer car l'examen des démarches engagées fait souvent apparaître des carences dans le domaine du foncier (PLH en particulier).

c) conduite de travaux de requalification des terrains acquis et portés par l'EPF :

L'EPF a vocation à piloter les travaux éventuels de démolition, de dépollution, de remise en état des sols ou de

requalification des biens acquis. Il peut également se voir confier la purge de l'aléa lié au diagnostic archéologique. Les frais engagés par l'EPF sont constitutifs du prix de vente des biens au terme du portage.

Il peut également assurer les travaux de remembrement éventuel s'il s'agit de rassembler plusieurs parcelles pour constituer une entité foncière cohérente. Il assure enfin le pré-paysagement.

En revanche l'EPF ne réalise en aucun cas les travaux d'aménagement (voirie et réseaux notamment) qui sont du ressort des aménageurs.

Chapitre III

Les axes prioritaires d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France

Lors du démarrage de l'activité de l'EPF IF, un petit nombre d'axe prioritaires sur lesquels les moyens et les efforts sont concentrés ont été fixés.

Le **premier axe** proposé est **l'accroissement de l'offre de logements**, en particulier le logement social.

Le **deuxième axe** concerne le **développement économique** à accompagner et à consolider.

Cette action trouvera à s'appliquer sur différents types de sites : renouvellement urbain, développement urbain, densification...

1 L'accroissement de l'offre de logements

L'EPF est créé dans un contexte de forte augmentation des prix fonciers, et la concurrence des opérateurs privés, qui peuvent supporter des charges foncières plus élevées que les opérateurs sociaux, contribue aux déséquilibres et à l'éviction des ménages modestes et moyens.

a) L'EPF devra donc dégager et mobiliser une offre foncière contribuant à répondre à cette demande, en commençant par la demande la plus sociale, et en veillant également à permettre les parcours résidentiels.

- Logements locatifs sociaux (montages en PLUS, PLS, PLA-I) en priorité, avec l'objectif d'arriver à des valeurs foncières de « sortie » modérées de manière à ne pas faire excessivement appel aux subventions diverses (Etat, Région, Départements) d'aide à la surcharge foncière.

- Accession sociale à la propriété : il existe aujourd'hui différents montages :

- le PSLA, qui démarre ;
- les dispositifs de « foncier différé », et notamment le « PASS-FONCIER » ;
- enfin le prix de vente « plafonné », avec clauses anti-spéculatives.

Tous ces montages passent là aussi par un coût foncier maîtrisé.

- A certains endroits, le logement intermédiaire locatif qui est un maillon important de la « chaîne résidentielle ».

b) Lorsque le site concerné par une action de maîtrise foncière est de grande taille et a vocation à accueillir un nombre important de logements, il est évident que cette offre doit être **diversifiée** entre location et accession, social et libre, pour assurer une certaine mixité. C'est d'ailleurs souvent dans ces cas-là que par la péréquation des différents niveaux de charge foncière, le logement social se réalise à moindre coût foncier.

La « granulométrie » fine de l'offre de logement est évidemment fonction, au cas par cas, du contexte et du projet de la collectivité locale. Elle fera l'objet d'échanges en amont.

Mais l'EPF doit afficher sa vocation prioritaire, et notamment son action en faveur du logement social.

Dans l'attente de l'aboutissement des débats sur le Schéma Directeur d'une part, et des conclusions des travaux engagés dans le cadre des Etats Généraux pour le Logement, qui apporteront des éclairages utiles sur cette question, il est proposé de conserver les modalités fixées début 2007, à savoir :

L'EPF aidera en priorité les opérations comportant une proportion minimale de logements locatifs sociaux :

- **30 % pour les opérations organisées et de taille importante (compte tenu des objectifs du SDRIF) ;**
- **50 % pour les opérations diffuses et pour les opérations dans les communes relevant de l'article 55 de la loi SRU.**

Par ailleurs, pour les **fonciers destinés à un usage conventionné**, c'est-à-dire à prix ou loyer maîtrisé (locatif social et intermédiaire, accession sociale), si la collectivité souhaite mettre en concurrence plusieurs opérateurs, l'EPF proposera que **cette concurrence ne porte pas sur le montant de la charge foncière d'acquisition**, qui sera fixée, mais sur des critères qualitatifs (qualité de gestion, maîtrise des loyers et du prix de sortie, qualité d'usage et environnementale du projet, etc...).

c) D'autre part compte tenu de l'urgence de la question logement et de la **nécessité de bonne utilisation de la ressource foncière**, l'EPF devra veiller à ce que son

intervention débouche sur une densité, ou « compacité », suffisante. Il n'est bien sûr pas possible de fixer des normes ou des seuils, c'est fonction au cas par cas du contexte du site, de sa desserte, et de sa position dans la « géostratégie » du SDRIF et des OIN notamment. Mais par exemple, il n'est pas envisageable dans un secteur d'habitat collectif bien desservi, de participer à une action foncière qui déboucherait sur du pavillonnaire diffus et peu dense. Le projet du SDRIF dans sa dernière version préconise une moyenne de 100 logements / ha d'habitat dans les sites de densification préférentielle et 42 à 46 logements / ha ailleurs.

d) En plus de la stricte production d'une offre foncière adaptée, l'EPF a vocation à contribuer par son ingénierie foncière et son expertise spécifique, à la mise au point des montages, en cours et à venir, permettant de développer l'offre de logements dans sa diversité, et notamment les montages issus des Etats Généraux du Logement.

e) Au-delà des acquisitions foncières planifiées ou d'opportunités et de la recherche en amont de fonciers d'assiette d'opérations de logements sociaux, l'EPF peut, comme indiqué plus haut, **accompagner les collectivités qui élaborent une stratégie en matière d'habitat**, par exemple un programme local de l'habitat (PLH) en leur apportant son **expertise** sur les questions foncières. Cette contribution peut prendre la forme de mise à disposition de données et d'analyses sur le marché foncier local, et si les besoins sont plus lourds, d'un co-financement d'étude à travers une maîtrise d'ouvrage conjointe.

f) L'EPF Ile-de-France poursuivra son soutien aux communes qui, soumises à l'article 55 de la loi SRU, se sont engagées dans une politique volontaire de rattrapage (40 communes déjà sous convention à fin 2011). Il veillera à ce que l'offre de logement locatif social soit équilibrée entre les différents types de logements sociaux, et en tenant compte du niveau des prix sur les marchés locatifs locaux. La possibilité de construire des logements sociaux spécifiques (étudiants, jeunes, EHPAD...) sera appréciée au regard de la production et des besoins en logements sociaux familiaux, et, pour ce qui est du logement des étudiants, au regard du Schéma Régional du Logement Etudiant et de sa géographie prioritaire. Le logement des jeunes fera l'objet d'une attention particulière.

g) Concernant les différentes formes d'habitat dégradé (habitat indigne, insalubre, copropriétés dégradées, situation de péril, etc..), l'EPFIF interviendra en tant qu'opérateur foncier, et exclusivement à ce titre, dans le cadre normal de projets portés par les collectivités ou l'Etat, et définis à

l'avance et de manière concertée dans leurs objectifs, leurs moyens y compris financiers, leurs calendriers, et tous leurs autres acteurs, notamment les acteurs spécialisés dans le « portage social » : accompagnement des occupants, relogement, gestion des copropriétés complexes, suivi animation des plans de sauvegarde, etc..

L'action foncière opérationnelle sera bien sûr articulée sur les procédures de police visant à traiter les problèmes au fond et à finaliser les opérations : en particulier si un arrêté d'insalubrité ou un arrêté de péril est prévu, il doit être pris avant le démarrage des acquisitions, pour des questions de niveau de prix notamment. Et, pour maîtriser les durées de portage et les moyens liés, le calendrier des procédures de Déclaration d'Utilité Publique visant à maîtriser les derniers lots seront à définir dès le lancement de l'action foncière.

L'EPF Ile-de-France acquerra des lots de logement après avoir réalisé tous les diagnostics utiles permettant de s'assurer de leur habitabilité effective. Dans le cas contraire, il achètera uniquement les lots vides, et en cédera la jouissance immédiatement à l'opérateur.

Ce type d'activité étant fortement consommateur de moyens humains et financiers, le Conseil d'Administration arbitrera son poids relatif dans le « portefeuille » de l'Etablissement au regard des moyens qu'il définira et des autres enjeux (programme de logement du SDRIF et du Grand Paris – Grand Paris Express – loi SRU, etc...)

2 L'accompagnement et la consolidation du développement économique

a) Il s'agit notamment de permettre la **reconversion ou la réhabilitation de sites en déclin** ou de friches industrielles qui conservent un **potentiel d'attraction économique** par leur bonne desserte, la qualité de leur bassin d'emploi, etc...

Dans ce cadre on peut notamment inscrire le cas particulier des zones d'activités économiques (ZAE) anciennes dont l'image est devenue négative du fait de locaux vacants, de l'obsolescence des services et équipements offerts, etc... .

L'EPF n'est pas compétent pour réaménager une ZAE, il s'agit au demeurant d'opérations de requalification appelant le plus souvent des aides publiques, par contre il peut préparer le réaménagement par un portage foncier de certains lots, un remembrement ou un redimensionnement. Il peut aussi préparer le relogement « tiroir » de certaines entreprises souhaitant agrandir leurs locaux :

b) Même si l'offre de zones d'activité n'est pas rare, le développement économique implique qu'elle soit renouvelée en accompagnement du développement de nouveaux territoires. L'EPF sera donc appelé à mener, en particulier autour des axes et nœuds de transport, une action anticipatrice pour de nouvelles zones d'activités, ou des zones logistiques ;

c) L'équilibre habitat/emploi étant un objectif auquel doit contribuer l'EPF, il s'attachera également à favoriser sur de grandes emprises principalement dédiées à l'habitat, l'accueil d'activités compatibles avec un environnement résidentiel chaque fois que possible.

L'EPF pourra ainsi apporter son appui à l'émergence de nouvelles formes de locaux d'activité, adaptés aux activités du 21^{ème} siècle, mêlant production industrielle sans nuisances pour le voisinage, tertiaire associé, services etc... ; ce que l'on pourrait appeler « l'hôtel d'activité dense », ou la pépinière dense » bien paysagée, avec une architecture permettant une bonne intégration dans un voisinage pas forcément industriel lui-même. C'est une manière de maintenir l'emploi à proximité de l'habitat et de le faire accepter...

Au final, l'objectif général est de permettre le maintien ou l'implantation d'un tissu d'entreprises et notamment de PME-PMI de manière à favoriser la proximité et le rééquilibrage habitat-emploi.

Maintenir l'activité en ville, et notamment l'activité productive, constitue, dans le contexte de l'Ile-de-France, un enjeu important.

« A ce titre, la question de la logistique urbaine et notamment le développement ou le maintien d'une logistique de proximité prend une importance croissante. L'organisation des flux de transports de biens a en effet une incidence majeure sur le développement durable de l'agglomération. Dégager dans les projets urbains des fonciers adaptés, en caractéristiques et en prix, à la logistique de proximité, est un enjeu auquel l'EPFIF, s'efforcera d'apporter des réponses, avec les partenaires intéressés ».

La première année d'activité de l'EPF a permis de confirmer le bien fondé du ratio 65/35 pour traduire la recherche de l'équilibre habitat/développement économique. Ce principe est donc pérennisé sachant qu'il s'agit d'une ventilation globale et non par site ou par territoire.

Il est à noter que les projets d'une certaine importance examinés à ce jour sont, sauf exception, des projets mixant habitat et activité économique.

Il est rappelé que le Conseil d'Administration de l'EPF a instauré une commission thématique consacrée à l'équilibre habitat/activité. Cette commission aura notamment vocation à alimenter le PPI.

3 Autres interventions

Au-delà de ces deux priorités – logement et développement économique – d'autres interventions sont envisageables, par exemple pour de grands équipements, mais elles ne doivent pas aboutir à grever les capacités financières de l'EPF. Elles sont donc à examiner au cas par cas.

4 La gestion des risques

a) Concernant les risques naturels, et notamment les risques d'inondation traités dans les PPRI, l'EPF est déjà appelé à intervenir dans des sites partiellement couverts par un PPRI. Il intègre bien évidemment les dispositions de ces documents dans les études et actions qu'il mène pour le compte de la collectivité concernée.

b) Concernant les risques technologiques, il est rappelé que pour prévenir les risques autour des établissements industriels de type SEVESO « seuil haut » localisés dans les zones urbaines, la loi du 30 juillet 2003 a instauré les Plans de Préventions des Risques Technologiques (PPRT). Ces plans délimitent un périmètre d'exposition et des secteurs soumis à des dispositions particulières qui peuvent se traduire par l'instauration d'un droit de préemption, d'un droit de délaissement voire l'engagement d'une procédure d'expropriation.

L'EPF IF pourra être mobilisé pour contribuer à la mise en place de ces procédures : identification des enjeux en amont et intervention en aval dans le cadre d'une convention de financement des mesures foncières liées au PPRT. Cette intervention serait formalisée par une convention de portage pour le compte de la collectivité locale ou d'un établissement public, afin de mener les acquisitions foncières requises, co-financées par les différents partenaires, Etat et industriel.

L'approbation des différents PPRT prescrits en Ile-de-France interviendra de manière progressive. Dans cette attente les

services de l'EPF s'attacheront en liaison avec les autres partenaires concernés, à travailler sur les modalités d'action foncière correspondantes.

5 Les différents territoires d'intervention

L'intervention foncière de l'EPF Ile-de-France trouvera à s'exercer sur de nombreux sites, de taille très diversifiée, que l'on peut classer en deux ou trois grandes catégories, en suivant les repères données par le SDRIF en projet :

- principalement, des sites de **renouvellement urbain**, cette notion étant prise au sens large de réutilisation de territoires déjà urbanisés ou en zone urbaine. Cela va de la transformation de friches en nouveaux quartiers à la réutilisation de « dents creuses » en tissu constitué. Le potentiel de sites de renouvellement est **très important** en Ile-de-France, il s'agira de les mobiliser aussi rapidement que possible au service des projets urbains des collectivités ;

- des sites de **développement urbain**, en particulier aux abords de l'agglomération ; ce sont les secteurs d'urbanisation préférentielle ou conditionnelle définis par le SDRIF dans des terres aujourd'hui en général agricoles. Là aussi la mobilisation doit être aussi rapide que possible, mais elle implique d'abord que la collectivité ait défini sa stratégie, à travers un SCOT par exemple, puis traduite concrètement dans les PLU. Une action foncière d'anticipation, visant le long terme, est à envisager dans ces sites, afin de bloquer la spéculation pour ne pas obérer les projets futurs. Il pourra être fait appel aux ZAD (zones d'aménagements différés) ou pré-ZAD, voire à des mécanismes de réserves foncières de long terme.

La mission relative aux stratégies foncières en milieu périurbain a permis d'évaluer les enjeux et d'élaborer des méthodes afin d'éclairer l'action de l'EPFIF sur ces territoires :

- *Les effets de déstructuration des espaces anciennement « ouverts » sont réels, et plaident en la nécessité de recourir à l'analyse fonctionnelle des espaces afin de minimiser l'impact des nouveaux aménagements ;*

- *Les projets doivent être pensés en termes de « greffe » et de rétroaction de l'extension périurbaine sur*

l'urbanisation existante, selon une approche articulée entre analyse foncière, analyse économique et structurelle, urbanisme de projet et réglementaire ;

Pour l'EPFIF, cela induit un renforcement de son action d'anticipation opérationnelle et d'expertise auprès des collectivités concernées, en lien avec les acteurs de la planification régionale, locale et les acteurs de terrain tels que la SAFER et de l'AEV. Il s'agira en particulier de :

- **Porter la question de l'observation dans le cadre des instances partenariales** : il existe des outils d'observation de la consommation des espaces ouverts (MOS, Teruti-LUCAS, etc.) pour autant, l'observation menée reste partielle.
- **Renforcer les partenariats** en la matière, avec notamment un volet de méthodologie partagée dans le cadre des échanges avec l'IAU, la SAFER et l'AEV permettant d'optimiser la complémentarité d'action de chacun.
- **Proposer si nécessaire une aide méthodologique et financière aux collectivités dans le cadre de l'élaboration de leurs projets** pour éclairer leurs choix en vue d'optimiser leurs projets urbains (bonne articulation avec les espaces ouverts, rétroactions positives avec l'existant...)
- les périmètres autour des gares et nœuds de transports, en particulier ceux qui seront créés ou dont la desserte va s'intensifier : ces secteurs ont en général vocation à évoluer et à se densifier. Ils sont attractifs à la fois pour l'habitat et l'activité. L'action foncière publique doit permettre d'anticiper, de réguler et d'orienter ces évolutions dans le sens de projets urbains cohérents voulu par les collectivités, et ne pas les laisser livrés au seul jeu du marché.

6 La dynamique de l'action de l'EPF IF

L'intervention de l'EPF s'inscrit dans une **perspective dynamique de lutte contre la spéculation et de régulation des prix fonciers** :

- par l'**anticipation** et la **veille foncière**, en prenant des positions foncières suffisamment en amont des projets et des documents d'urbanisme ;
- par la **négociation** des prix d'acquisition et l'**usage dynamique des outils juridiques** qu'offre la loi : établissement de références de prix pour les services des Domaines voire le

juge de l'**expropriation**, usage de la **préemption** chaque fois que nécessaire ;

- par la péréquation des charges foncières entre différentes destinations du sol, sur les sites de taille importante où se développent des programmes diversifiés mêlant locatif social et libre, accession à la propriété, activités, équipements, etc... ;
- par l'intégration (« fonds de minoration ») des aides éventuelles apportées par les collectivités ;
- enfin dans la durée, l'**accroissement de l'offre** du foncier (et donc de logements, de locaux d'activité, etc...) contribuera à **détendre la pression** de la demande, et pèsera donc de manière vertueuse sur les prix.
- Il contribue aussi à la définition des stratégies foncières sur tous territoires pertinents, stratégies dont il sera ensuite l'outil essentiel de mise en œuvre.

D'autre part, les interventions de l'EPF visent des objectifs quantitatifs mais aussi qualitatifs. La première année a permis d'affiner les critères de cette approche qualitative, que l'on récapitule ici :

- la mixité, fonctionnelle et sociale,
- L'usage économe du foncier, traduit par une densité de construction suffisante (nombre de logement à l'hectare par exemple) sachant que le niveau requis est à apprécier au cas par cas en fonction du contexte, des enjeux territoriaux, des documents de planification, etc...
- Le souci du développement durable et de la haute qualité environnementale. Cela se traduit notamment dans les conventions par la référence à la notion d'éco-quartier avec des éléments de cahiers des charges qui seront proposés par l'EPF à la collectivité partenaire au moment de la cession du foncier.
- La bonne desserte des sites par les infrastructures de transports, transports en commun notamment.

7 L'évaluation de l'action de l'EPF dans la durée

Au regard des premiers dossiers enregistrés, il apparaît que la valeur ajoutée de l'EPFIF, « accélérateur urbain » chargé de mobiliser le foncier, se décline sur quelques grands registres. L'EPF, outil foncier, ne fabrique pas de droits à construire ; ce sont les collectivités, dans le cadre des différents documents de planification et programmation, qui le font. En revanche, l'EPF peut conseiller les collectivités et optimiser l'usage de ces droits à construire. Ainsi il peut être :

- « Créateur » d'offre foncière là où, en l'absence d'intervention, le foncier concerné, même en zone urbaine, aurait été gelé de manière définitive ou quasi-définitive, et donc « perdu » pour tout projet urbain.
- « Accélérateur » de l'offre foncière, par exemple en amont des opérations d'aménagement ; l'action de l'EPF, action de veille, de remembrement, de requalification technique, permet, en temps masqué, une maîtrise foncière mieux séquencée qui accélère les processus opérationnels.
- « Intensificateur » d'offre urbaine sur les fonciers qu'il dégage : l'EPF s'efforce, comme on l'a vu, de travailler sur des densités correspondant à un usage économe du foncier. Sur un terrain donné, il est donc permis de réaliser davantage de logements ou de locaux d'activité.
- « Facteur d'équilibre » : c'est la dimension de recherche des grands équilibres dans l'usage du foncier, à volume donné : mixité de l'habitat, équilibre habitat / activité.
- « Régulateur » des marchés fonciers et immobiliers par l'action vertueuse qu'il a sur les niveaux de prix, notamment par la création de références.
- « Acteur » du développement durable par son action propre et par son influence sur les projets urbains.

Chaque intervention procède d'une ou plusieurs de ces dimensions. C'est ce qui donne sens à l'action de l'EPF. C'est sur ce référentiel qu'il conviendra d'évaluer, dans la durée, l'action de l'EPF.

Celle-ci se mesurera, en effet, au volume brut de foncier mobilisé, et aux programmes, logement et activité, qui seront ainsi réalisés, mais aussi à la « qualité » de ce foncier : du foncier en plus, disponible plus vite, plus dense, plus équilibré, moins cher....

Chapitre IV

Les modalités d'intervention de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France

La valeur ajoutée de l'EPF réside dans le portage « juste à temps » accompagné de l'ingénierie qui permet d'identifier et de traduire dans le concret le « potentiel urbain ». Elle réside aussi dans le conseil en amont et la pédagogie dont il saura faire preuve auprès des décideurs publics.

L'objectif est que son intervention, et notamment le portage foncier qui est financé sur fonds propres, c'est-à-dire in fine sur une ressource fiscale, ait une **valeur ajoutée** :

- préserver l'avenir en mettant sous maîtrise publique des terrains stratégiques qui sinon évolueraient de manière spontanée et non-conforme avec l'intérêt de la collectivité ;
- recycler ou débloquer des situations de foncier « en jachère » et donc être un accélérateur dans la chaîne de production de l'offre urbaine ;
- contribuer à la régulation des coûts fonciers et donc immobiliers.

La durée effective de portage doit être aussi brève que possible pour renouveler les capacités d'interventions de l'EPF.

Dans ce cadre l'EPF n'a pas vocation à racheter et porter des terrains déjà sous maîtrise publique, en particulier les grandes emprises déjà amorties. Par contre, il peut mobiliser son ingénierie pour aider à les débloquer, en particulier s'il est lui-même appelé sur des sites privés au voisinage. Il peut exceptionnellement intervenir en action foncière si cela a une valeur ajoutée à court terme, par exemple pour des emprises comprises dans un remembrement nécessaire.

– Il aura, comme on l'a vu à intervenir sur 3 échelles de temps selon le degré d'avancement et un accompagnement des démarches de développement, d'urbanisme et d'aménagement pilotées par les collectivités locales.

- Le **court terme** (1 à 3 ans) lorsque le droit des sols existe et est stabilisé sur le site de projet. C'est le temps nécessaire notamment pour affiner le projet et trouver l'opérateur.

- Le **moyen terme** (3 à 5 ans) lorsque le principe du projet est acquis mais que celui-ci doit être affiné, et que le droit des sols correspondant doit évoluer dans le cadre d'une modification ou révision de PLU. Le portage met le site à l'abri

de la spéculation qui ne manquerait pas de se produire dans ce type de situation.

- Le **long terme** (8 à 10 ans, voire au-delà dans certains cas) lorsque la stratégie urbaine elle-même est à définir.

a) Le contrat avec les collectivités locales porteuses du projet futur reste une modalité essentielle d'intervention de l'EPF IF.

L'EPF intervient ainsi pour le compte des collectivités locales (ou leurs groupements), auxquelles la loi a confié la responsabilité de l'urbanisme. La destination des biens acquis, les modalités d'action de l'EPF, les conditions de portage foncier et de revente doivent donc être établies en partenariat, en amont de l'action foncière, dans le cadre de conventions (d'anticipation, pré-opérationnelles, opérationnelles ou de veille). Ces conventions garantissent pour les collectivités que l'action de l'EPF est bien conforme à leurs projets, et pour l'EPF que les acquisitions qu'il conduit déboucheront à terme.

L'avancement de la mise en œuvre des conventions fait l'objet d'un compte-rendu annuel à la collectivité (« CRAC ») faisant le point non seulement sur les actions déjà menées, sur les financements déjà engagés et garantis par la collectivité, mais présentant aussi les perspectives pour la suite. Un récolement de ces comptes-rendus, sous forme de fiches synthétiques établies par convention est communiqué au Conseil d'Administration lors de la séance de début d'année consacrée au compte financier de l'année précédente.

Lorsqu'une convention arrive à son terme, sa clôture sera constatée en deux étapes :

- 1) Opérationnelle, dès lors que tous les programmes réalisés dans le cadre de ladite convention auront été engagés (sous forme de promesses de ventes au minimum). Le Bureau de l'EPF Ile-de-France, qui a validé la convention, sera saisi sur la base d'une fiche de synthèse de clôture, qui lui permettra de prendre connaissance des résultats quantitatifs et qualitatifs. Les plafonds financiers immobilisés pourront ainsi être dégagés.
- 2) Financière, à la fin de tous les flux financiers (en général, 12 à 18 mois après la dernière promesse de vente, sauf contentieux). Ces opérations, menées par le Directeur Général et l'Agent Comptable, feront l'objet d'un compte-rendu récapitulatif annuel au Conseil d'administration.

b) L'action foncière en compte propre à moyen et long terme est une autre modalité d'intervention à développer

Elle permet en effet d'anticiper les aménagements futurs, d'une part en disposant le moment venu du foncier d'assiette pour des opérations stratégiques, d'autre part en préservant des marges suffisantes pour financer le moment venu l'aménagement.

Elle peut passer par la constitution de réserves foncières à long terme, mais aussi par un portage plus court, pendant le temps d'élaboration du projet, dans le cadre de veille prospective. Ces acquisitions seraient constituées-en compte propre par l'EPF, sans garantie contractuelle de rachat par une collectivité, ce qui n'exclut pas bien sûr de le faire en bonne intelligence avec les collectivités support, à travers une contractualisation ad hoc.

Cette politique s'applique bien aux secteurs où une stratégie urbaine forte est à définir, comme les opérations d'intérêt national ou régional, les secteurs d'urbanisation à long terme du SDRIF (urbanisation conditionnelle notamment), ou encore les sites concernés à terme par un projet d'infrastructures majeur, les abords de stations en particulier.

L'action en compte propre se développera pour atteindre au maximum 20 % de l'activité de l'EPFIF, avec une montée en régime progressive.

– En matière **d'action foncière**, l'EPF utilisera, comme on l'a vu, toute la **palette des outils** qui existent et ont fait leurs preuves : pré-ZAD et ZAD, DUP pour réserves foncières, DUP, acquisitions amiables, mais aussi, si c'est pertinent, baux de longue durée...

Il la complètera par un **savoir-faire technique** permettant de transformer si nécessaire les terrains bruts en terrains « prêt à l'emploi » : démolition, dépollution, pré-paysagement.

Mais surtout, il l'accompagnera de toute **l'ingénierie foncière** permettant d'éclairer la stratégie et de préparer le passage à l'opérationnel. Ces compétences d'étude et de conseil seront mises à disposition des collectivités locales contractantes.

<p>La combinaison au cas par cas de ces outils d'action et d'ingénierie doit permettre d'apporter la réponse la plus adaptée à chaque situation.</p>

– Une «gamme» d'interventions adaptées aux principaux cas de figure a été identifiée, en sachant que c'est une réponse sur mesure, une prestation de service bien adaptée à chaque cas de figure et à la situation de chaque collectivité (notamment en fonction des compétences disponibles dans les propres services de la collectivité) qu'il faudra rechercher. En particulier l'expérience de la première année d'activité

montre que cette réponse combine souvent sur un même territoire, dans une approche globale, différents modes d'intervention, dans l'espace et dans le temps.

Dans ce cadre on distingue donc 5 grandes catégories d'interventions contractuelles : l'anticipation, l'impulsion pré-opérationnelle, la réalisation opérationnelle, la veille thématique, la veille prospective.

Le développement des projets stratégiques d'envergure, notamment en lien avec les nouvelles gares du Grand Paris Express, appelle également des portages de long ou très long terme (au-delà de 7 ans). Ceci concerne notamment des secteurs d'entrepôts pouvant être exploités pendant le portage. Ce cas de figure se rencontre par exemple à Saint-Denis sur le secteur PLEYEL, à Orly/Thiais sur le SENIA, etc... : des projets de long terme sont en cours d'élaboration, et les locaux d'activité existants font l'objet de mouvements spéculatifs de nature à obérer le moment venu la faisabilité des projets. Il est difficile de « geler » sur de longues durées des fonds propres publics pour des montants souvent importants. Par contre le rendement locatif de ces biens permet d'envisager des portages faisant une place significative à un emprunt dédié, à travers des « véhicules » de portage à mettre au point en partenariat avec d'autres acteurs publics (par exemple les aménageurs concernés).

A cette fin, l'EPF Ile-de-France pourra, dans le cadre défini par l'ordonnance du 8 septembre 2011, créer des filiales dont l'objet sera complémentaire de son activité. Il s'agira de viser sur chaque grand territoire le justifiant, la mise en place d'une « foncière publique », partenariale, à but non lucratif, anti-spéculative, avec 20 à 25 % de fonds propres publics et le reste mobilisé sous forme d'emprunt. Son intervention sera complémentaire de l'action traditionnelle de l'EPFIF, elle visera les biens exploitables et à porter dans la longue durée, des biens qu'elle recèdera in fine aux aménageurs retenus, une fois les projets urbains mis en route.

Le Conseil d'Administration validera la création de chaque filiale dans son périmètre : statuts et gouvernance, fonds propres engagés, partenaires retenus, ainsi que dans ses objectifs stratégiques et opérationnels (ainsi que toute évolution de ces paramètres).

Il recevra un rapport annuel sur leur activité et validera la consolidation des comptes dans le cadre du compte financier annuel de l'EPF Ile-de-France.

Le risque financier de l'Etablissement est limité aux fonds propres engagés.

1 L'intervention d'anticipation

Elle vise le long terme (8 – 10 ans), parfois au-delà).

Elle est bien adaptée aux zones de développement urbain futur et aux situations où la stratégie urbaine doit être élaborée. Elle concerne un périmètre qui peut être important (commune ou intercommunalité).

Sur le plan opérationnel, elle se traduit pour une action de veille (acquisitions d'opportunité, notamment pour disposer de références foncières et réguler le marché).

Sur le plan de l'ingénierie, elle se traduit par la mise en place d'un **référentiel** foncier : observation des mutations et des prix, étude de mutabilité, proposition d'une stratégie foncière au service de projets urbains, repérage des périmètres pouvant donner lieu rapidement à de tels projets ...

Ces démarches d'anticipation présentent d'autant plus d'intérêt qu'elles sont articulées avec l'élaboration des documents stratégiques de planification et de programmation (SCOT et PLH en particulier).

Outre les prestations associées, la convention détermine le cadre financier d'intervention de l'EPF, avec un volume maximum d'engagements, en cohérence avec les orientations adoptées dans le PPI.

2 L'intervention d'impulsion pré-opérationnelle

Elle vise le moyen terme (5 ans maximum), c'est-à-dire la période d'élaboration d'un projet qui se traduit dans le PLU. Elle est bien adaptée aux sites importants de renouvellement urbain.

L'action foncière opérationnelle vise les parcelles stratégiques du site, acquises à l'amiable ou par préemption.

L'ingénierie associée vise à étudier les contraintes techniques du site, à étudier la faisabilité de différents scénarios de programme, quantitatifs et qualitatifs, tant sur le plan technique que sur le plan économique (niveau des charges foncières in fine), que sur le plan des implications en terme de droit des sols, de manière à éclairer la collectivité sur les répercussions de ses choix urbanistiques. C'est ce que l'on peut appeler le « pré-projet ».

C'est en particulier à ce stade que les éléments ou exigences de qualité environnementale identifiables au niveau du pré-projet peuvent être posés : par exemple performance énergétique et orientation des bâtiments, imperméabilisation et gestion de l'eau, recyclage des déchets...

La convention pré-opérationnelle définit les conditions de portage technique, financier et foncier des unités à acquérir, ainsi que le montant prévisionnel des travaux d'entretien et des traitements particuliers. Elle précise notamment :

- la nature et le volume des biens à acquérir, l'enveloppe financière associée ;
- les modalités juridiques d'acquisition ;
- les modalités de gestion ;
- l'engagement de la collectivité à racheter les biens à une date déterminée (ou à faire racheter par un opérateur) ;
- la définition du prix de cession et les modalités de paiement ;
- l'articulation avec la révision éventuelle du droit des sols ;
- les études et prestations immatérielles apportées par l'EPF, éventuellement les études co-financées.

3 L'intervention opérationnelle (de « réalisation »)

Elle vise le court terme (3 ans maximum) dans la mesure où le périmètre est parfaitement défini, le programme et les grandes lignes du projet sont établis et le droit des sols est en place. Il peut y avoir une ZAC déjà créée, voire un opérateur déjà désigné. On est au stade de la mise en œuvre.

L'action foncière vise alors à rassembler la totalité des parcelles concernées par le projet, par tous les moyens juridiques (amiable, préemption, expropriation si nécessaire), à les traiter techniquement, et les remembrer pour remettre une assiette foncière « nette » aux intervenants ultérieurs.

L'ingénierie associée procède essentiellement de l'affinage des éléments de bilan financier du programme, et également dans l'observation des effets induits par l'opération annoncée sur l'évolution du foncier (mutations et prix) au voisinage.

Le contenu de la convention est analogue au cas précédent : biens à acquérir (nature et volume, modalités

d'acquisition et de gestion), volume financier, engagement de rachat avec le délai et la définition du prix de cession.

4 L'intervention de veille thématique

Elle vise le court terme ou le moyen terme (3 ou 5 ans) selon le cas. Son objet est, sur un périmètre défini, d'avoir une action systématique sur les opportunités foncières, sur un thème. Ce thème peut être lié au logement (par exemple une action spécifique sur le logement social), ou au développement économique ou, si nécessaire, associer les deux approches.

L'action foncière consiste à examiner toutes les décisions d'intention d'aliéner (DIA) et à préempter chaque fois que nécessaire.

L'ingénierie foncière en accompagnement vise à analyser la mutabilité du périmètre et à tenir un observatoire des prix.

Ce type d'intervention est bien adapté aux secteurs urbains constructibles où se développe une forte spéculation.

5 L'intervention en veille prospective

Elle vise à accompagner finement dans le temps, sur un périmètre assez vaste, la maturation d'un projet majeur.

Dans un premier temps, elle vise à saisir des opportunités stratégiques et à contrôler l'évolution des valeurs foncières. Une fois les études de stratégie urbaine abouties, elle s'intensifie sur les premiers secteurs opérationnels à venir, tout en conservant une vigilance sur le reste du territoire. C'est une action en deux temps, avec un engagement financier en deux temps également.

L'ingénierie foncière, fondée sur l'analyse des mutabilités et le suivi des prix, doit être étroitement articulée à l'ingénierie urbaine. Elle doit notamment permettre de déterminer les possibilités de financement des équipements par la valorisation du foncier.

Ce type d'intervention est bien adapté aux sites de grands projets, notamment de transports, en milieu urbain. Il constitue en zone urbaine une bonne alternative à la ZAD.

MODALITES DE PORTAGE

Entre l'acquisition des fonciers bruts et leur cession sous forme de fonciers « prêts à l'emploi », l'EPF Ile-de-France assure une mission de transformation physique (démolition, dépollution, etc...) mais aussi de gestion intercalaire, notamment s'il s'agit de patrimoine bâti, qu'il soit encore occupé ou non au moment de leur acquisition. Cette gestion intercalaire génère des frais : sécurisation, gardiennage, impôts fonciers, parfois importants et qui se répercutent sur le bilan des opérations. Elle peut générer également des recettes si le bien est loué, recettes dont bénéficie également l'opération finale.

Dans un but de bonne gestion du patrimoine, de bonne économie des projets, de limitation des risques, et également dans un souci d'intérêt général, l'EPF Ile-de-France proposera aux collectivités partenaires de développer des formes d'occupation précaires des biens qui seraient utilisables, en lien avec les durées de portage et tant que leur démolition n'est pas prévue, selon les modalités suivantes :

- S'agissant de biens à usage commercial ou économique, des occupations précaires à titre onéreux (avec décote liée à la précarité) seront recherchées.
- S'agissant d'habitat, des occupations **précaires** présentant un caractère d'intérêt général et inscrites dans des conventions, par exemple avec des associations agréées, seront recherchées avec des redevances d'usage modérées mais couvrant au minimum les frais de portage.

Si elles en ont elles-mêmes le besoin, les collectivités partenaires pourront dans les conditions décrites ci-dessus, utiliser à leur profit les biens acquis par l'EPF Ile-de-France.

Dans le cas où les collectivités ne souhaitent pas d'occupation précaire, ni de démolition, l'usage du bien leur sera transféré, l'ensemble des frais de portage (impôts, taxe, gardiennage,...) passant à leur charge et leur étant ré-imputés.

Dans tous les cas, pour les biens non utilisables et ayant vocation à être démolis, l'EPF Ile-de-France s'efforcera d'obtenir des minorations d'impôts fonciers, telles que prévues par la loi, pendant la phase de préparation des travaux.

MODALITES DE CESSION DES TERRAINS

L'EPF IF n'a pas vocation à tirer de plus-values de ses activités, mais doit plutôt concourir à stabiliser les prix fonciers sur son périmètre d'intervention. Il n'a pas non plus vocation à

subventionner des opérations déficitaires, pour lesquelles des mécanismes spécifiques sont d'ores et déjà à l'œuvre. Les subventions liées au foncier (en matière de dépollution par exemple) qu'il est susceptible de percevoir directement sont répercutées intégralement sur le prix de revente.

La règle générale est donc la revente des biens acquis, aux collectivités ou opérateurs qu'elles désignent à l'EPF IF (étant observé que celui-ci peut assister la collectivité dans son choix si elle souhaite privilégier des critères de qualité), au prix de revient des opérations.

Des péréquations pourront être assurées entre différentes composantes d'un programme (notamment en faveur du logement locatif social) ou entre programmes voisins. En fonction des marges de manœuvre existantes, la charge foncière du logement locatif social sera mise à un niveau sollicitant le moins possible les subventions publiques pour surcharge foncière et les fonds propres des organismes.

Les éléments constitutifs du prix de revient sont classiquement les suivants :

- frais d'acquisitions foncières majorés des frais annexes ;
- dépenses techniques de remise en état des sols (démolition, dépollution, remembrement ou « proto-aménagement ») ;
- dépenses externes d'études pré-opérationnelles ou opérationnelles ou référentiels fonciers ;
- dépenses de gestion (assurances, impôts, gardiennage, entretien, etc...) supportées par l'EPF diminués des recettes éventuelles de gestion encaissées pendant la durée du portage ;
- frais financiers correspondant à des emprunts spécifiques éventuels adossés au projet ;
- selon le cas (voir ci-dessous), dépenses internes d'études et de conduite d'opération ;
- dans certains cas (voir ci-dessous), actualisation du prix de cession pour tenir compte, au moins en partie, de l'érosion monétaire.

Le paiement total du prix sera assuré au moment de la cession.

- Les dépenses de gestion seront naturellement ramenées à zéro dès lors que la collectivité assure l'entretien et le gardiennage transitoire des biens dès l'acquisition et l'entrée en jouissance par l'EPF ;

- les frais financiers ne seront identifiés que pour les opérations nécessitant un montage financier particulier : il ne sera pas fait de différence, pour les opérations courantes, selon l'origine de la ressource financière utilisée par l'EPF.
- Les frais de structure et de fonctionnement de l'EPFIF sont estimés forfaitairement à 4% des dépenses d'action foncière réalisées. Ces frais sont ramenés à zéro dans l'établissement du prix de cession par l'EPFIF, à la condition que tous les engagements relatifs à la réalisation du programme, pris par la ou les collectivités partenaires dans la convention, soient respectés.
- Le taux d'actualisation du prix du foncier est fixé à 2% par an pour tenir compte de l'érosion monétaire. Ce taux est ramené à zéro, à la condition que tous les engagements relatifs à la réalisation du programme, pris par la ou les collectivités partenaires dans la convention, soient respectés.

En cas de résiliation d'une convention, à la demande d'une collectivité, avant toute acquisition, les frais engagés par l'EPFIF seront constatés contradictoirement à fins de remboursement à l'EPFIF.

CAS DU PORTAGE EN COMPTE PROPRE

Dans le cas particulier des réserves de long terme et du portage en compte propre, l'EPF doit intégrer le risque inhérent à cette activité, pour garantir la préservation de ses équilibres économiques. Il est donc proposé, dans ce cas particulier, d'appliquer au moment de la cession, une majoration qui a été déterminée à partir des travaux de la commission thématique en charge de la prospective foncière. Cette majoration sera de 2% par année effective de portage à partir de la 3^{ème} année, et plafonnée à 10%.

Cas de figure particulier: les mécanismes décrits ci-dessus s'appliquent au cas de figure général de portage foncier sur ressources propres de l'EPF et cession à la collectivité ou à un opérateur public désigné par elle pour un projet correspondant aux thèmes prioritaires du PPI. Dans le cas d'**interventions en prestations**, c'est-à-dire sur des ressources

spécifiquement mises en place par son partenaire, l'EPF percevra, dans tous les cas, une rémunération couvrant la totalité de ses frais internes. Ce sera le cas notamment pour des interventions essentielles hors territoire de pleine compétence.

Le financement des études

Les études externes à caractère pré-opérationnel ou opérationnel liées à une convention sont prises en charge à 100% par l'EPF s'il s'agit d'études foncières, à 50% maximum s'il s'agit d'études urbaines, et répercutées dans la formation du prix de cession.

Les études de stratégie foncière ou de faisabilité et d'observation foncières (notamment en accompagnement des PLH ou SCOT) doivent associer la collectivité et l'EPF. Le principe d'un cofinancement jusqu'à 50% et d'une co-maîtrise d'ouvrage est retenu, au titre de la **mission générale de conseil et de stratégie foncière de l'EPF**.

PRECONISATIONS EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DURABLE

L'objectif général du développement durable figure dans les orientations du PPI.

Les principaux enjeux sont les suivants :

- Assurer la mixité sociale et la diversité de l'offre par le maintien d'un prix de foncier compatible
- Contribuer à un usage économe du foncier
- Assurer l'équilibre habitat/emploi et permettre l'implantation de commerces et équipements de proximité
- Améliorer la qualité environnementale des constructions et des aménagements (performances énergétiques, impact faible sur les ressources, traitement des eaux, réutilisation des matériaux...)
- Favoriser le développement des transports en commun et les circulations douces pour offrir une alternative à l'usage de la voiture.

D'une façon générale, les projets portés par l'EPF ont vocation à être exemplaires et donc en avance sur les minima réglementaires chaque fois que possible.

Cette politique du développement durable, appliquée aux opérations de l'EPF Ile-de-France, trouve sa traduction aux différentes étapes de son action :

- au moment de la discussion et de l'élaboration des conventions d'intervention foncière :
- au moment du portage foncier et de sa requalification éventuelle par les services de l'EPF ;
- au moment de la revente des fonciers aux opérateurs et aménageurs.

1 L'élaboration des conventions d'intervention foncière

A ce stade amont, les enjeux suivants sont examinés et transcrits dans les conventions et dans la sélection des sites :

- Assurer la mixité sociale et la diversité de l'offre
- Contribuer à un usage économe du foncier (densité)
- Assurer l'équilibre habitat/emploi
- Assurer l'implantation de commerces et équipements de proximité
- Favoriser les transports en commun et les circulations douces pour offrir une alternative à l'usage de la voiture.

La qualité environnementale est également évoquée à travers des clauses de cession à définir en général ultérieurement.

L'EPF Ile-de-France intervient ensuite en conseil et en accompagnement des collectivités à toutes les étapes du projet afin de faciliter la mise en œuvre de ces objectifs, avec l'aide de conseils extérieurs (experts sites et sols pollués) et d'outils développés en interne (bases de données ...).

2 Au moment du portage foncier et de sa requalification

L'expertise foncière apportée par l'EPF Ile-de-France, que ce soit au moment du diagnostic foncier ou de l'acquisition foncière permet de déterminer site par site quels sont les programmations envisageables tant en terme de mixité, de densité et de performances environnementales.

Ainsi l'EPF Ile-de-France privilégie la réalisation du maximum d'expertises techniques (sites et sols pollués, amiante, ressources en énergies renouvelables) en amont des acquisitions afin de réduire les aléas et risques environnementaux. Ces études permettent d'optimiser la programmation du projet en amont au regard des contraintes environnementales du site.

De plus une fois que l'EPF Ile-de-France devient propriétaire d'un site et en assure la gestion, l'Etablissement met en œuvre des outils destinés à minimiser les impacts environnementaux des chantiers.

En particulier pour les travaux de démolition qui ont un impact non négligeable en production de déchets et de gaz à effet de serre, il est prévu de :

- Réaliser un audit déchet préalable pour chaque site à démolir (par anticipation du Grenelle de l'environnement)
- Mettre en œuvre la valorisation, sur place (site EPFIF) ou sur des sites de projets voisins portés par la collectivité, du maximum de matériaux issus de la déconstruction (Utilisation des bétons concassés comme remblai, réutilisation des charpentes pour réaliser les clôtures du site, ...)
- Avoir une traçabilité intégrale des déchets envoyés hors site et en particulier pour les déchets dangereux (pyralène, amiante, ...)

3 au moment de la revente aux opérateurs ou aménageurs

L'EPF Ile-de-France s'assure que les projets mis en œuvre par les opérateurs désignés par les collectivités respectent un socle minimum de performances environnementales sur les projets d'aménagement et de construction.

Ainsi, au delà des prescriptions liées à la programmation (mixité sociale et fonctionnelle) et la densité, les trois cibles minimum sont les suivantes:

- Performances énergétiques des logements et recours aux EnR (énergies renouvelables) : Label BBC, pourcentage de recours à l'énergie solaire, et plus généralement aux énergies renouvelables (géothermie)...
- Gestion de la ressource en eau : Débits de fuite, traitement in situ et réutilisation des eaux pluviales, toitures végétalisées...
- Favoriser les circulations douces : pistes cyclables, local vélo

Les niveaux seront établis au regard de l'économie des projets, étant précisé que des performances en anticipation des réglementations futures (Grenelle de l'environnement) seront systématiquement recherchées.

Ces prescriptions font l'objet de cahiers des charges qui sont annexés aux actes authentiques de revente des terrains avec des exigences de performances minimum, avec pénalités en cas de non respect des performances.

En cas de consultation de plusieurs opérateurs, le critère de performance environnementale sera un des critères principaux de sélection du lauréat.

Un tableau de bord de suivi des performances environnementales de l'ensemble des projets portés par l'EPF Ile-de-France sera mis en place afin d'évaluer les gains en matière d'émission de gaz à effet de serre par rapport au minimum réglementaire.

Ces informations seront régulièrement restituées au Conseil d'Administration de l'EPF dans le cadre des rapports d'activités.

PARTENARIAT AVEC D'AUTRES ACTEURS

1 Sur certains territoires stratégiques, l'EPF IF sera appelé à définir des modalités de coopération globale avec les porteurs de projets, de manière à faire converger les interventions et les financements.

Ce sera le cas sur les **grands projets urbains** (Plaine de France, OIN Orly Rungis Seine Amont, OIN Massy-Palaiseau-Saclay-Saint-Quentin-Versailles) et sur les territoires stratégiques régionaux et départementaux, et ce au fur et à mesure de la mise en place des gouvernances et de la définition des projets sur ces territoires.

Ainsi des conventions avec l'EPA Plaine de France et l'EPA-ORSA, l'EPAMARNE ont été conclues.

2 L'EPF IF peut par ailleurs contracter avec d'autres acteurs fonciers : le décret constitutif mentionné (article 19) évoque les EPF départementaux et l'AFTRP.

L'AFTRP, qui dispose d'équipes expérimentées, pourra notamment être utilisée comme prestataire dans le cadre des mises à disposition prévues par le décret. Là encore, une convention avec l'AFTRP a été approuvée.

Une convention avec l'EPF Val d'Oise a été également approuvée.

3 L'EPF IF s'attachera également à définir des modalités de coopération de bonne articulation et de complémentarité avec d'autres acteurs détenant un savoir-faire, ou portant des projets et des politiques ayant un lien avec le foncier. Des conventions avec le SAF 94, la SAFER Ile-de-France et le Syndicat des Transports d'Ile-de-France ont ainsi été conclues. Une convention avec la Société du Grand Paris est prévue.

D'autres conventions ou protocoles seront progressivement soumis au Conseil d'Administration pour bien caler et optimiser l'intervention de l'EPF IF dans son environnement.

4 L'EPF Ile-de-France contribue également, dans le cadre de sa mission de service public, à l'action d'organismes visant à développer et à diffuser la connaissance et l'expertise foncière, et dont il est membre :

- L'ORF (Observatoire Régional du Foncier), au niveau de l'Ile-de-France,
- L'ADEF (Association des Etudes Foncières) au niveau national,
- Le groupement ADEFrance, qui agit au niveau international, et qui regroupe différents EPF et EPA.

L'Etablissement participe également au Jury des Nouveaux Quartiers Urbains (plusieurs conventions étant directement liées à de tels projets).

AUTRES FORMES DE PORTAGE FONCIER

En matière de recherche de nouvelles formes d'action foncière pour l'avenir (par exemple en vue du prochain PPI), plusieurs pistes ont été évoquées par des acteurs régionaux, et mériteraient d'être étudiées, voire expérimentées à petite échelle : ainsi le « foncier gratuit » pour le logement locatif social, ou plus exactement des formules de démembrement ou de bail emphytéotique du foncier (au lieu de cessions directes), de manière à étaler la charge foncière.

L'EPFIF pourra également expérimenter des formules de « minoration foncière » pour des usages jugés stratégiques (par exemple la logistique urbaine proche), à condition bien sûr de trouver des partenaires financiers.

Des formules innovantes de soutien à l'accession sociale et sécurisé de type coopératif pourraient également être étudiées.

Chapitre V

L'activité et le financement de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France sur la période 2007-2013

1 Perspectives d'activité globale

Les interventions de l'EPF se traduisent en premier lieu par les engagements qui sont pris sur des sites ou des périmètres définis ; ces engagements, à caractère pluriannuel, sont concrétisés par les conventions conclues avec les collectivités partenaires ou par les décisions d'engager des réserves en compte propre.

Ils se traduisent ensuite, sur le plan financier, par des dépenses, d'acquisitions foncières notamment, étalées sur la durée de l'intervention, puis par des recettes de cession, au terme de la période de portage.

Le volume d'engagements pris en 2007, 2008, 2009 et 2010 au travers des conventions validées par le bureau, représente 1 040 M€. Le foncier ainsi mobilisé devrait permettre la réalisation de l'ordre de 35 000 logements et 1,5 millions de m² de locaux d'activités de toutes natures.

Ce niveau très élevé est lié pour partie à un effet de « rattrapage » de sites en attente d'une action foncière, et à la participation de l'EPPFIF au plan de relance.

Pour les années suivantes, un objectif réaliste, correspondant au « potentiel » financier mobilisable, se situe autour de 200 M€ en moyenne annuelle.

Année par année, la ventilation proposée est donc la suivante :

- **2007 : 228 M€**
- **2008 : 270 M€**
- **2009 : 273 M€**
- **2010 : 261 M€**
- **2011 : 226 M€**
- **2012 :- 2013 : 210 M€**
- **Soit sur 2007-2013 un total de 1 678 M€ d'engagements.**

Ces éléments pourront bien sur être ajustés lors des bilans d'étape annuels.

Pour le Val d'Oise, les volumes seront déterminés en fonction de l'évolution des besoins à satisfaire tels qu'ils résulteront des échanges avec le Conseil Général et l'EPF du Val d'Oise.

Avec l'application du ratio 65/35 défini par le PPI, cela représente, en moyenne annuelle, un foncier permettant de réaliser à terme, environ 7 000 logements et 350 000 m² de locaux d'activité.

Sur le volet logement, un objectif spécifique global est retenu pour le présent PPI : 5 000 logements pour étudiants, en locatif social, en lien avec les dispositions de la convention Etat-Région. L'attention sera portée sur des localisations pertinentes ne visant pas à contourner les exigences de la loi SRU.

En matière de logements, l'EPF contribuerait ainsi à la réalisation de 20% des objectifs du SDRIF sur son territoire de pleine compétence, et à la résorption de plus de la moitié du déficit constaté.

Par ailleurs au regard des besoins et de la stratégie de l'EPF, l'activité devrait se répartir sur la durée entre des portages de court terme (réalisation et veille) pour un quart, des portages de moyen terme (impulsion), pour une moitié, et des portages de long terme (anticipation et réserves) pour un quart.

2 Le financement de l'activité de l'EPF

Les moyens de financement à mobiliser année après année dépendent évidemment des engagements pluriannuels pris.

a) Les dépenses

– L'analyse des premières conventions traitées par l'EPF a permis de mieux évaluer l'échelonnement des dépenses d'action foncière (acquisitions, évictions, travaux) liées aux engagements pluriannuels : 13% à l'année n de signature, 18% à n+1, 19% à n+2, le solde réparti sur le reste de la période contractuelle.

Compte-tenu de ce décalage, les dépenses vont donc monter en régime les premières années pour atteindre au bout de 4 à 5 ans un régime de croisière à un niveau équivalent à celui des engagements, soit de l'ordre de 210 M€.

– A cela il convient d'ajouter les frais de structure (personnel, locaux, moyens généraux) qui seront, sur la durée, limités à 5 % du budget. Ils monteront en régime en même temps que l'activité, en particulier le volume des équipes opérationnelles en charge des acquisitions, travaux, etc A terme l'effectif de l'EPF devrait se situer autour d'une soixantaine de collaborateurs.

b) Les recettes

Elles sont constituées par :

– La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE), pour laquelle est faite une hypothèse de stabilité sur la durée du PPI, au niveau de 72,4 M€ adopté pour 2007, 2008, 2009, 2010 et 2011

– Les dotations et subventions diverses : une dotation d'amorçage de 14,48 M€ a été apportée en 2007 par la Région et les cinq départements directement concernés.

– Les recettes de cession de terrains. La durée de portage moyenne, estimée à partir des premières conventions, devrait être de l'ordre de 4 ans. Bien évidemment, il s'agit d'une moyenne, les conventions de veille et de réalisation déboucheront sur des portages de courte durée, l'anticipation et les réserves foncières sur des portages longs.

Les premières recettes de cession sont intervenues en 2009 et 2010, mais c'est seulement à partir de 2011 et surtout 2012, que les volumes deviendront importants (cf. simulation jointe, à partir d'une première estimation, à affiner bien sûr).

– Enfin, le recours à l'emprunt, possible pour les EPF. Dans le cas de l'EPF Ile-de-France, un recours à l'emprunt sera nécessaire pendant quelques années, de 2010 à 2013, pour assurer la montée en puissance de l'activité, dans l'attente des retours de cession. Une fois le « rythme de croisière » de l'EPF atteint, le recours à l'emprunt ne sera plus nécessaire.

C'est sur ces hypothèses affinées que, comme prévu dans la version initiale du PPI, sont établis le tableau et le graphique ci-joints, qui récapitulent en grandes masses et en volumes financiers la montée en régime de l'activité et du financement de l'EPF Ile-de-France sur la période du PPI 2007-2013.

– Figurent également des indicateurs de structure ; et notamment le poids de l'emprunt dans le financement du stock.

TABLEAU DE FINANCEMENT

TABLEAU DE FINANCEMENT

ANNEES	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
--------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

ENGAGEMENTS

Conventions validées	228 700	270 800	273 400	261 700	226 000	252 000	190 000	200 000	200 000	200 000
Conventions signées	160 000	216 800	353 900	265 700	210 000	245 000	190 000	200 000	200 000	200 000

ACTIVITES OPERATIONNELLES

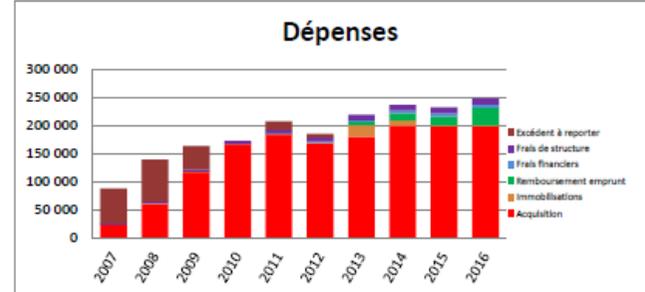
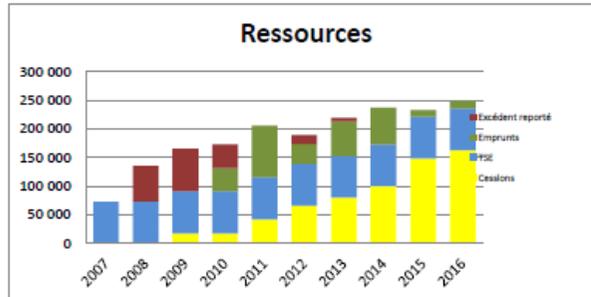
Acquisition	23 103	61 236	117 440	167 379	183 730	169 000	180 000	200 000	200 000	200 000
Remboursement emprunt							5 750	13 000	16 500	31 804
Frais financiers	0	0	0		1 045	1 900	3 000	4 771	5 535	5 458
Immobilisations	267	152	149	221	896	566	20 717	9 000	100	100
Frais de structure	1 989	3 469	4 438	5 318	6 363	7 905	9 810	10 202	10 610	11 035
Variation dettes/créances			2 597	588		4 000				
Excédent à reporter	62 616	74 481	41 736	0	15 407	6 151	0	0	0	0
DEPENSES	87 975	139 338	166 360	173 506	207 441	189 522	219 277	236 973	232 746	248 397
Cessions	0	0	17 627	17 856	42 326	66 000	80 000	100 000	148 413	162 718
Apports démarrage	14 482									
TSE	72 503	73 251	73 514	73 493	73 550	73 000	73 000	73 000	73 000	73 000
Subvention				505						
Produits financiers	990	3 471	738	116	118	115	100	0	0	0
Variation dettes/créances				1 447						
Excédent reporté		62 616	74 481	41 736	0	15 407	6 151	0	0	0
Emprunts	0	0	0	40 000	90 000	35 000	60 026	63 973	11 333	12 679
RESSOURCES	87 975	139 338	166 360	173 506	207 441	189 522	219 277	236 973	232 746	248 397

INDICATEURS DE STRUCTURE

Cumul acquisitions	23 103	84 339	201 779	369 158	552 888	721 888	901 888	1 101 888	1 301 888	1 501 888
Cumuls cessions	0	0	17 627	35 283	77 609	143 609	223 609	323 609	472 022	634 740
Stock	23 103	84 339	184 152	333 875	475 279	578 279	678 279	778 279	829 866	867 148
Dette	0	0	0	40 000	130 000	165 000	219 276	270 249	265 082	245 957
Dette/Stock	0,00%	0,00%	0,00%	11,98%	27,35%	28,53%	32,33%	34,72%	31,94%	28,36%

INDICATEURS DE GESTION

Frais/TSE	2,74%	4,74%	6,04%	7,24%	10,07%	13,43%	17,55%	20,51%	22,12%	22,59%
-----------	-------	-------	-------	-------	--------	--------	--------	--------	--------	--------



Chapitre VI

Modalités de suivi et d'actualisation du Programme Pluriannuel d'Intervention

Comme l'a souligné le Conseil d'Administration, le P.P.I. n'est pas un cadre rigide, mais doit fixer de grands axes pour l'action et pouvoir être adapté rapidement à la réalité des besoins.

En particulier, le niveau des interventions et notamment la production de logements qui lui est corrélée, pourront faire l'objet chaque année d'une révision pour les années suivantes.

A la fin de chaque année, un rapport du Directeur Général présentera le bilan de réalisation du Programme Pluriannuel d'Intervention (P.P.I.) et les prévisions de réalisation de l'année suivante. Ce rapport mettra en perspective les réalisations des années passées par rapport aux prévisions globales et thématiques du P.P.I., il fera état des difficultés éventuelles de toutes natures rencontrées dans sa réalisation et présentera les évolutions et modifications souhaitables pour améliorer l'atteinte des objectifs généraux du P.P.I.

De même, à la fin de chaque année, les commissions thématiques présenteront l'état de leurs travaux et leurs propositions éventuelles pour alimenter le contenu du P.P.I.

4 – 14 rue Ferrus – 75014 Paris
Tél : 01.40.78.90.90 – Fax : 01.40.78.91.20
www.epfif.fr