
Cessions records de fonciers constructibles : la dynamique du secteur du logement en Ile-de-France se confirme

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier, réuni sous la présidence d'Hicham AFFANE, a examiné les rapports sur l'évolution de l'activité, les principales perspectives et les orientations, présentés par Gilles BOUVELOT, Directeur général.

Forte croissance de l'activité :

- **Cessions de fonciers constructibles**: 130 M€ en hausse de 40 % en valeur, 4 000 logements en hausse de 34%, 8 000 m² de surfaces d'activité en baisse de 60%
- **Portefeuille foncier** de 750 M€ en croissance de 2,5 % (hors acquisitions ORCOD)
- **ORCOD-IN** : Quatre opérations de requalification à Clichy sous-Bois, Grigny, Argenteuil et Mantes-la-Jolie. Premières acquisitions de 90 logements à Clichy-sous-Bois
- **Minoration foncière** de 3.7 M€ pour 500 logements sociaux
- **Foncière Commune** : Premières acquisitions de 5.2 M€
- **Carnet de commande** : 200 M€ de nouvelles Conventions d'intervention foncières qui s'ajoutent aux 2.2 Mds € déjà signées au cours des exercices précédents.
- **Gestion locative** : 14 M€ en hausse de 27%

Evolution et perspectives :

- **Volume d'acquisition en 2016** : 300 M€ (hors ORCOD-IN)
- **Volume de cessions en 2016** : 190 M€

Pour Hicham AFFANE, Président du Conseil d'administration: « Cette très forte croissance est d'abord une bonne nouvelle pour les franciliens. Les opérateurs immobiliers nécessitent de plus en plus de fonciers constructibles à prix maîtrisés pour être en mesure de continuer à proposer des parcours résidentiels aux primo-accédants. Les résultats de l'EPF Ile-de-France sont de bon augure pour le futur Grand EPF qui verra le jour au 1^{er} janvier 2016, et ils ont reçu le soutien unanime de l'ensemble des administrateurs ».

Pour Gilles BOUVELOT : « Si le fort rebond des cessions de fonciers constructibles au premier semestre 2015 pouvait apparaître comme un rattrapage du ralentissement de l'activité en 2014 sur le secteur du logement, la reprise se confirme nettement. D'autant plus que nos cessions s'effectuent sans condition suspensive liée à la commercialisation des logements. Autrement dit, les opérateurs immobiliers sont désormais moins inquiets de leurs capacités à commercialiser leurs programmes. Nous constatons que les autres EPF Franciliens appelés à fusionner à la fin 2015, enregistrent également de bons résultats. »

Contact EPF Ile de France :

1. Activité en 2015 : Progression de plus de 40%

Les cessions et promesses de vente signées ou en cours de signature depuis le début de l'année 2015 traduisent un net rebond d'activité. Elles confirment la tendance relevée au premier semestre et permettent d'anticiper une reprise du secteur du logement francilien, premier marché du logement en France. Les cessions d'emprises foncières constructibles conduiront à la réalisation de 4000 logements (+34%) et 8000 m² d'activité (-60%).

Cessions	2015	2014	2015/2014
EPF Ile-de-France	130	89	46%
EPF Haut de Seine	26	5	420%
EPF Val d'Oise	12	7	71%
EPF Yvelines	22	41	-46%
Equivalent Grand EPF	190	142	34%

1.1. Cessions aux promoteurs et aux bailleurs :

Les cessions aux promoteurs et aux bailleurs représentent plus des trois quarts des cessions de l'EPF Ile-de-France, soit 100 M€. Elles témoignent de la reprise d'activité de ces opérateurs, et sont vraisemblablement la conséquence de :

- l'impact du dispositif d'investissement locatif Pinel,
- de la TVA à Taux réduit en accession à la propriété (300 m dans les périmètres PNRU),
- Contre-choc de 2014 (Les projets gelés ont été relancés ou modifiés)

L'EPF Ile-de-France relève une augmentation du nombre de recours, principalement en raison de contestation de voisinage quel que soit la nature des projets de logements (Accession et sociaux).

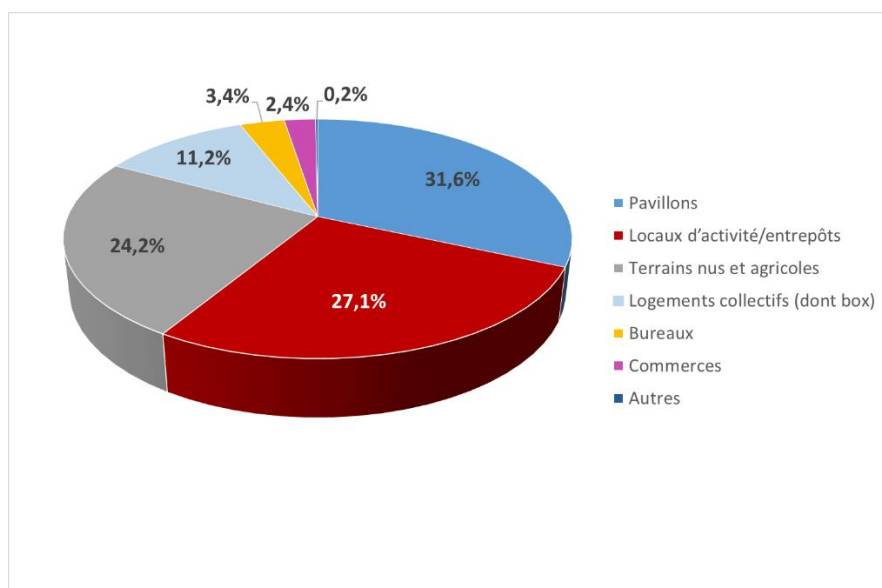
1.2. Cessions aux aménageurs publics :

Les cessions aux aménageurs publics progressent également, mais plus faiblement en raison des délais liés aux procédures de déclaration d'utilité publique, nécessaires pour finaliser les projets. Le déblocage de grandes opérations devrait intervenir à fin 2016, et surtout en 2017.

2. Portefeuille foncier et renouvellement des engagements:

2.1. Composition du portefeuille foncier :

Les terrains ayant fait l'objet d'une acquisition en 2015, sont à 90% bâtis à l'instar de la composition du portefeuille foncier de l'Etablissement. Les emprises foncières acquises sont conservées en moyenne entre 3 et 5 ans, durée nécessaire pour les rendre constructibles. En 2015, il est à noter qu'un chantier important de démolition est en cours sur le site de l'ancien hôpital de Lagny-sur-Marne.



2.2. Acquisitions :

Les acquisitions de fonciers, devraient atteindre 180 M€ en 2015, se répartissant pour moitié entre les acquisitions « diffuses » et celles réalisées pour de futures opérations d'aménagement.

2.3. Carnet de commandes :

L'EPF Ile-de-France relève une montée en puissance des demandes des collectivités locales pour un volume de plus de 200 M€, en grande partie pour déclencher des nouveaux projets, souvent en lien avec l'accompagnement du Grand Paris Express.

2.4. Communes carencées :

Dans le cadre de sa mission d'accompagnement des collectivités dans la production de fonciers constructible, l'EPF Ile-de-France a contribué, sur la période 2011-2013, à 14 « sorties de carence » sur 16 communes conventionnées.

2.5. Foncière Commune :

Créée en 2014, la Foncière Commune, véhicule de portage commun créé avec la SEM Plaine Commun Développement, a procédé à ses premières acquisitions pour un montant de 5.2 M€.

3. Orcod-IN :

3.1. Clichy-sous-Bois (Bas-Clichy : 1500 logements):

Les premières acquisitions de logement seront finalisées avant la fin de l'année, elles porteront sur 90 logements.

3.2. Grigny (Grigny II : 5000 logements):

Une mission de préfiguration a été confiée par la Ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité, au Préfet de l'Essonne, appuyé par l'EPF Ile-de-France

3.3. Argenteuil et Mantes-la-Jolie :

Deux nouvelles ORCOD d'intérêt national ont été annoncées, lors du Comité Interministériel du 15 octobre 2015.

4. Perspectives :

La fusion des EPF franciliens, à compter du 1^{er} janvier 2016, conduira à la poursuite de l'accélération des cessions de foncier constructible et par conséquent, à l'élargissement des capacités financières pour acquérir de nouvelles emprises foncières. La convergence d'indicateurs favorables (taux d'intérêt, coût des matières premières et niveau de prix) et l'efficacité des mesures de soutien au secteur du logement devraient permettre un renforcement de la dynamique du secteur du logement en Ile-de-France. Cette dernière pourrait être alimentée par la mise en œuvre des opérations d'aménagement, mais pas avant 2017, en raison des délais d'instruction de ce type d'opération.

L'actuel rebond d'activité n'entraîne pas encore d'enchères sur les prix du foncier, ce qui permet une relative stabilité des prix de vente finaux.

A propos de l'EPF Ile-de-France et du Grand EPF :

*L'EPF Ile-de-France est un opérateur foncier public qui accompagne les collectivités locales pour développer l'offre de logements et accompagner le développement économique. Il a vocation à favoriser une meilleure régulation du marché immobilier en débloquant du foncier prêt à l'emploi à prix maîtrisés sur ces cinq départements d'intervention : l'Essonne, Paris, Seine-et-Marne, Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne. **Au 1er janvier 2016, son territoire de compétences sera élargi aux départements des Hauts-de-Seine, Val d'Oise et Yvelines.***

Contact EPF Ile de France :

Guillaume Idier 01.40.78.90.56 gidier@epfif.fr

Nadège Saiget 01.40.78.90.99 nsaiget@epfif.fr

Annexes :

Chiffres clés 2014 EPF Ile-de-France:

- 1 815 M€ d'engagements (Convention d'Intervention Foncière)
- 172.2 M€ d'acquisition foncière
- 89 M€ de cessions (2 900 logements et 20 000 m² d'activités économiques)
- 124.5 M€ de promesses de vente
- 11.2 M€ de recettes locatives
- Portefeuille foncier de 731 M€

