

L'EPF D'ILE-DE-FRANCE

CONFERENCE DE PRESSE DU 19 JANVIER 2011

-  L'EPF Ile-de-France 2010-2013 : un programme ambitieux et une action soutenue
-  L'EPF Ile-de-France dans le Grand Paris : Partenaire, acteur, expert
-  L'EPF Ile-de-France en résultats : les premières cessions – une action régulatrice

L'EPF Ile-de-France 2010-2013

Un programme ambitieux, une action soutenue

I. Un programme ambitieux à l'horizon 2013

- A mi-parcours du Programme Prévisionnel d'Investissement (PPI) arrêté par le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France (EPFIF) pour la période 2007 – 2013, l'engagement financier de l'Établissement auprès des collectivités locales s'élève à **1,04 Milliards d'euros** à la fin 2010 et concerne 650 ha de secteurs opérationnels et 3 000 ha de secteurs de veille.
- **100 communes** et **20 intercommunalités** sont déjà partenaires de l'EPFIF (elles représentent 60% de la population des territoires de l'EPFIF).

Cet engagement puissant est conforme aux prévisions de croissance de l'EPF IF et devrait atteindre **1,6 milliards d'euros** en 2013, à la fin du PPI.

II. Les acquisitions foncières à maturité en 2011

Après avoir réalisé un volume d'action foncière de **172 M€** au cours de l'année 2010, l'EPFIF devrait atteindre son **rythme de croisière** en 2011, avec **200 M€** d'acquisitions foncières (et frais liés).

A fin 2010, l'EPFIF détient ainsi un stock foncier « brut » en cours de transformation de **330 M€** représentant plus de 110 ha. Cette transformation est à la fois physique (démolition, dépollution, remembrement) et « urbanistique » (programmation et élaboration de projet, droit des sols). Elle débouche sur la cession de foncier « prêt à l'emploi ».

Le volume de ce stock « circulant » va croître pour atteindre **800 M€** en 2013. Il sera financé à hauteur de 60% sur fonds propres de l'EPF IF et 40% par l'emprunt, conformément la programmation financière adoptée par le Conseil d'Administration.

III. Le démarrage des cessions en 2010

A partir de 2009 et surtout en 2010, l'EPFIF a commencé à céder certains des biens issus du processus de transformation indiqué ci-dessus.

Le volume de ces cessions est de **19 M€** en 2010 et devrait dépasser en cumulé **80 M€** à la fin 2011.

A noter, que l'EPFIF a mobilisé à la fin de l'année 2010, un emprunt de 55 M€, et devrait emprunter 90 M€ en 2011, afin de financer sa croissance.

L'Établissement Public Foncier Ile-de-France arrive progressivement à maturité afin de jouer pleinement son rôle auprès des collectivités et des acteurs de l'aménagement.

L'EPF ILE-DE-FRANCE dans LE GRAND PARIS

PARTENAIRE, ACTEUR, EXPERT

I. Partenaire foncier du Grand Paris

Les territoires desservis par les infrastructures de transports en commun en projet, et notamment par les gares, sont évidemment des lieux stratégiques pour l'action foncière.

Ce sont par définition des « territoires en mouvement », même si ce mouvement n'est pas forcément immédiat. Il est donc légitime et nécessaire d'y mener **une véritable politique d'anticipation foncière**.

Cette politique a deux objectifs :

- Maitriser et préparer le terrain, aux sens propre et figuré,
- Réguler les marchés et éviter les opérations spéculatives qui pourraient obérer les projets futurs.

L'EPF Ile-de-France est ainsi présent, à ce jour, par convention avec les collectivités territoriales (et dans certains cas l'EPA compétent) dans une vingtaine de communes concernées par les infrastructures en projets : Saint-Denis/Pleyel, Vitry/Les Ardoines, Villejuif/Cancer Campus, Orly-Thiais/site SENIA, etc....

Ses engagements conventionnels sur ces communes représentent la moitié environ de ses engagements globaux.

L'EPF Ile-de-France intervient dans une logique de **partenariat** et – bien entendu – dans le cadre des orientations et modalités définies par son Conseil d'Administration.

II. Acteur foncier du Grand Paris

Les sites directement impactés par les futures gares sont en général des sites déjà urbanisés (friches industrielles, secteurs d'entrepôts, bâtis dégradés, etc...) et souvent occupés. C'est un foncier de **renouvellement urbain**, complexe, souvent pollué et surtout cher : le « prix de revient » de l'hectare « urbain » moyen est de l'ordre de 5 M€, alors que celui de l'hectare agricole de l'ordre de 100 000 €.

L'EPF Ile-de-France a mis au point une approche adaptée de ce type de site, fondée sur un **diagnostic préalable**, et sur une **action foncière progressive** qui s'appuie sur les études urbaines en cours et qui les alimente : la « veille prospective ».

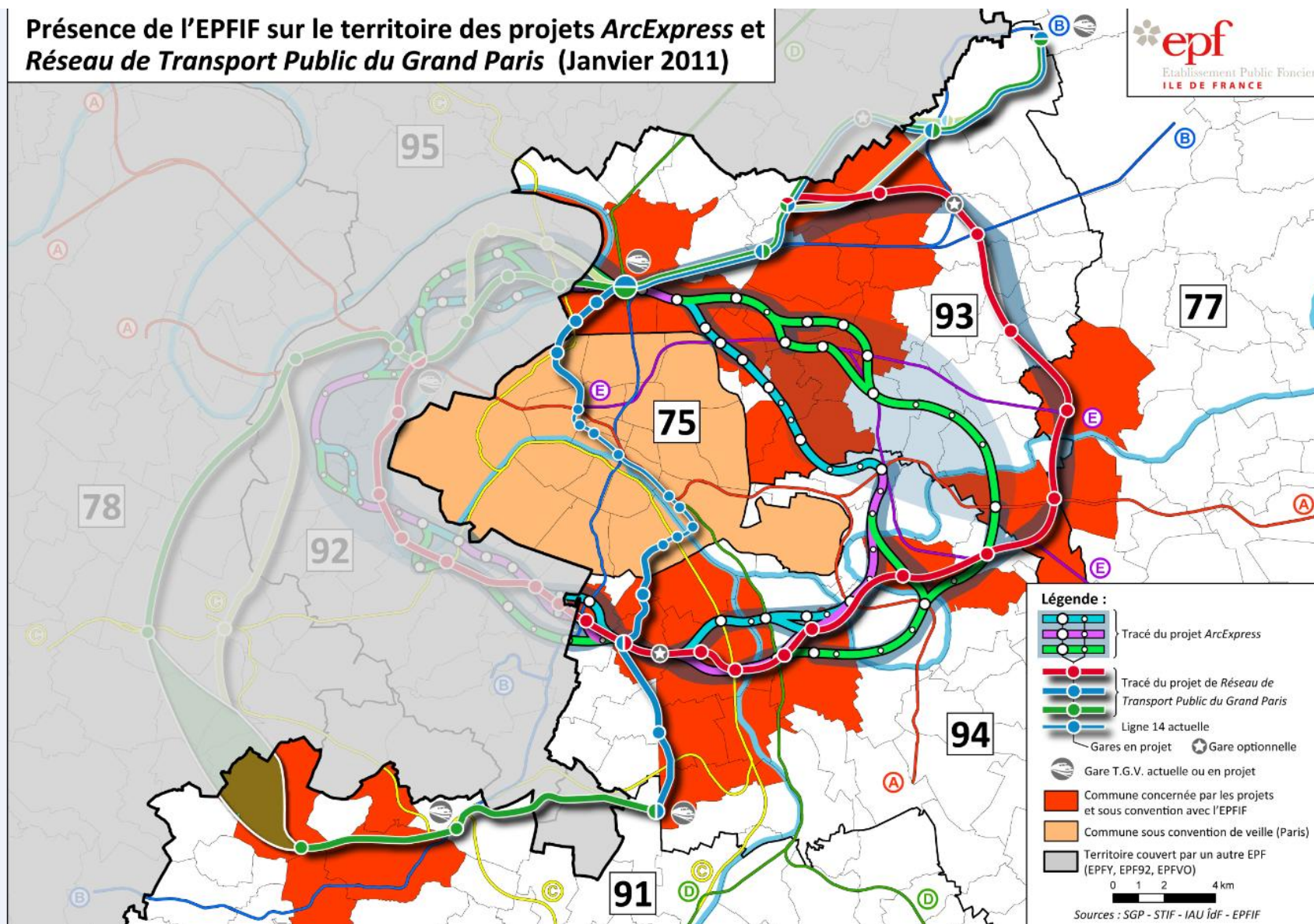
III. Expert foncier du Grand Paris

La vocation de l'EPF Ile-de-France est d'être un outil opérationnel produisant du foncier « prêt à l'emploi » mais aussi un **animateur de la question foncière**. Il mène spécifiquement des études et analyses issues de son expérience de terrain.

Il a tout spécialement concentré son programme 2008-2009 sur la question « Foncier et Transport », ce qui lui a permis d'alimenter les débats en cours sur le Grand Paris par un **cahier d'acteurs**. Il y développe en particulier son analyse et des propositions sur la question des plus-values et de leur captation.

Il en ressort très clairement, comme l'avait repris d'ailleurs le rapport CARREZ, qu'une captation de la rente foncière créée par l'investissement public est **légitime** et possible, mais qu'en milieu déjà urbain, son rendement est limité. Il s'agit d'une ressource **marginale en volume** par rapport aux investissements à réaliser, et totalement **irrégulière dans le temps**, compte-tenu des cycles immobiliers.

Présence de l'EPFIF sur le territoire des projets ArcExpress et Réseau de Transport Public du Grand Paris (Janvier 2011)



L'EPF ILE-DE-FRANCE EN RESULTATS

PREMIERES CESSIONS

ACTION REGULATRICE

I. L'EPF Ile-de-France passe à l'acte

L'année 2010 a été celle du véritable démarrage des reventes de foncier « prêt à l'emploi » :

- Les **cessions** à des opérateurs immobiliers (bailleurs sociaux et promoteurs) représentent **19 M€** en 2010 et correspondent à **720 logements** (90 logements en 2009)
- Les **promesses de vente** à ces mêmes opérateurs représentent à ce jour environ **70 M€** pour un volume de **1 600 logements** environ. Ces promesses se traduiront par des cessions nettes dès que les conditions suspensives habituelles seront levées (permis de construire et financement obtenu pour le logement social).
- Les cessions et promesses de ventes de fonciers « bruts » à des aménageurs, qui se chargeront de réaliser les équipements et céder à leur tour les charges foncières, représentent un potentiel de l'ordre de **800 logements**.

Les projets identifiés ou en cours représentent donc près de **2 500 logements**, plus de 3 000 en comptant l'aménagement.

L'EPFIF est désormais au stade du « passage à l'acte ». Il alimente en matière première la production de logements (et également de locaux d'activité) en Ile-de-France.

Cette montée en régime va mécaniquement se poursuivre, jusqu'à atteindre, à l'horizon 2016, le rythme de 7 000 logements, prévu par le programme pluriannuel de l'Établissement adopté par le Conseil d'Administration de l'EPFIF.

II. Des logements pour tous : la valeur ajoutée de l'EPFIF

- Les logements locatifs sociaux représentent un peu plus de la moitié des projets en cours.
- Sur la moitié restante, l'accession à la propriété à coûts maîtrisés, répondant aux besoins locaux, est un souci de la majorité des collectivités, que l'EPFIF accompagne en ce sens.
- **La « méthode EPFIF »**
 - Le premier point clé est, en amont, la négociation du foncier et une intervention forte pour éviter les phénomènes de surenchère. C'est la « **régulation** ».
 - Le deuxième point clé est évidemment un travail aux cotés de la collectivité partenaire pour optimiser l'usage du foncier, en trouvant les bonnes densités de programme et les bonnes péréquations. C'est « **l'urbanisme de projet** » à toutes les échelles.
 - Le troisième point clé est la revente des fonciers aux prix de revient sans ajouter ni honoraires ni frais financiers.
En cas de mise en concurrence d'opérateurs, le prix est ainsi fixé à l'avance, et la consultation porte sur les critères de qualité :
 - ✓ Qualité sociale du programme (logement social, maîtrise du prix d'accession),
 - ✓ Qualité environnementale,
 - ✓ Qualité architecturale.
- Cette approche « **anti-enchères** » que l'EPFIF propose à ses collectivités partenaires est indispensable pour limiter l'envolée des prix des logements et des terrains. Les surenchères constatées ces derniers temps rendent encore plus nécessaire cette fonction régulatrice.

Athis-Mons (91), 200 logements, Valophis et Expansiel,



Architecte : Agence GERA

Courtry (77), 60 logements, Marne et Chanteraine Habitat



Architecte : ARC-AME

La Ville du Bois (91), 120 logements, Groupe Essia (Terralia + Essonne Habitat)



Architecte : DAUDRE et VIGNIER Architectes

Vaires-sur-Marne (77), 150 logements, Arc et Logement Français



Architectes : Carole JENNY et Michel LAKATOS

