epf
ILE-DE-FRANCE



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS 2016 -2020

PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTIONS

2016 -2020

ADOPTÉ PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 15 SEPTEMBRE 2016

Document informatif et non contractuel

SOMMAIRE

Introduction p.4

CARTOGRAPHIE p.5-11

LES ENJEUX ET DYNAMIQUES DE L'ILE-DE-FRANCE

Le logement des franciliens p.15

La stratégie des grands acteurs sur le territoire p.17

Une gouvernance institutionnelle en mutation p.18

L'EPF ILE-DE-FRANCE, UN ACTEUR OPÉRATIONNEL

Intervenir pour le logement p.23

Agir en faveur du développement économique p.27

Contribuer au développement durable p.30

ADAPTER NOS INTERVENTIONS À LA GÉOGRAPHIE FRANCILIENNE

Les territoires à enjeux structurants p.34

Des opportunités foncières à mobiliser p.36

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes p.37

LES MODALITÉS D'INTERVENTION

Une action «tous temps» p.40

Le conventionnement p.41

Nouer des partenariats et harmoniser les politiques publiques p.42

Accompagner les collectivités par le conseil et l'expertise foncière p.43

Sécuriser les acquisitions p.44

La gestion et la remise en état des sols p.45

Les cessions favorisant la sortie d'opérations p.46

Proposer des démarches innovantes p.47

LA FEUILLE DE ROUTE OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE DE L'EPF ILE-DE-FRANCE

Un accroissement de l'activité, en acquisitions comme en cessions p.50

La montée en puissance de l'activité ORCOD-IN p.51

Le développement de véhicules de portage de long terme p.52

Les frais de structure p.53

Les recettes locatives p.53

Les prélèvements SRU p.53

Les mouvements en capital p.53

Les recettes fiscales p.53

GOUVERNANCE, ORGANISATION & GLOSSAIRE p.56-59

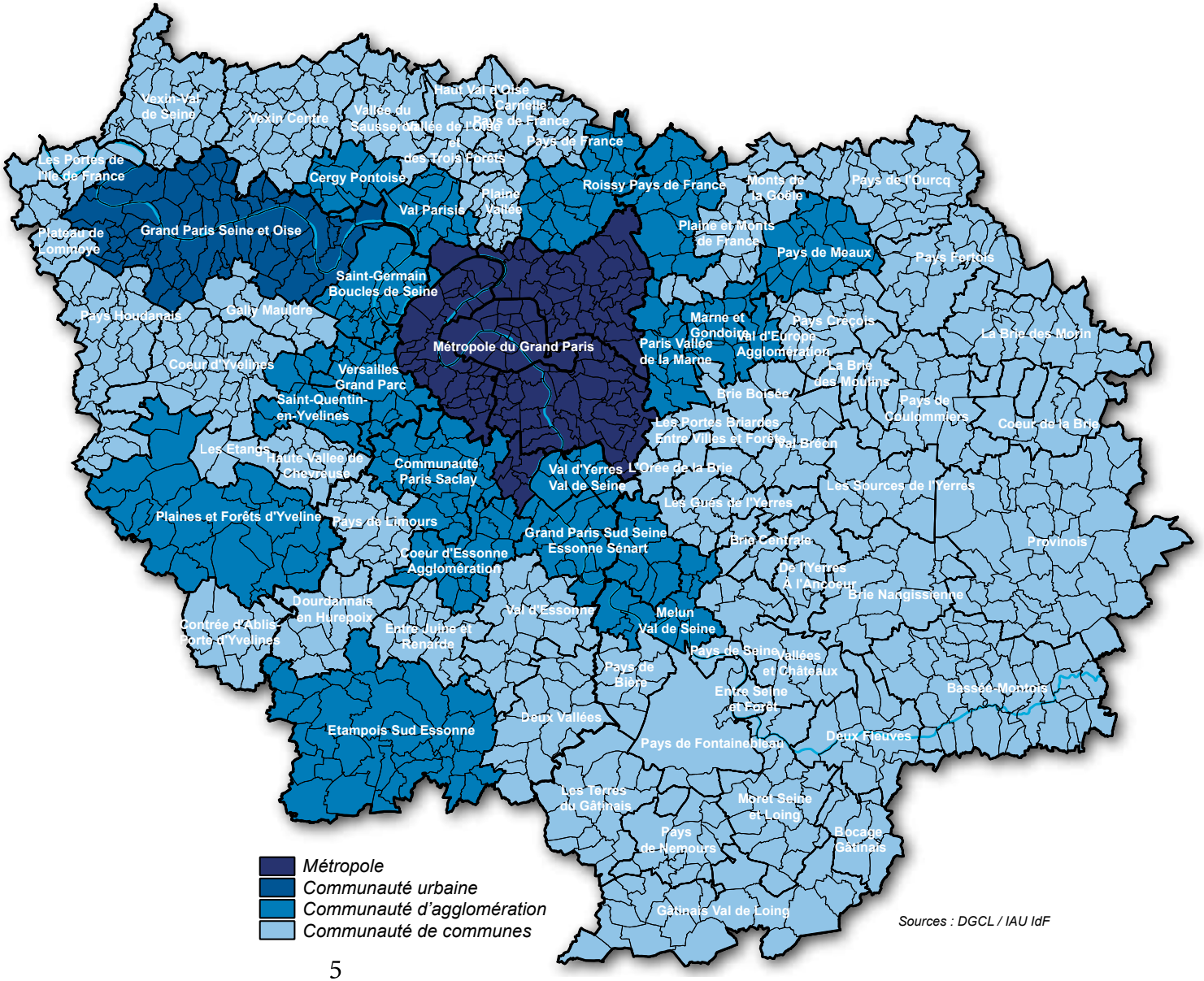
La loi prévoit qu'un établissement public foncier doit inscrire son action dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), d'une durée maximale de 5 ans, qui tienne compte des orientations stratégiques adressées par l'État et la Région.

Ce document, approuvé par le Conseil d'Administration du 15 septembre 2016, situe l'EPF ILE-DE-FRANCE au regard des enjeux de son territoire, fixe ses objectifs et définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre. Il précise les conditions de cession du foncier.

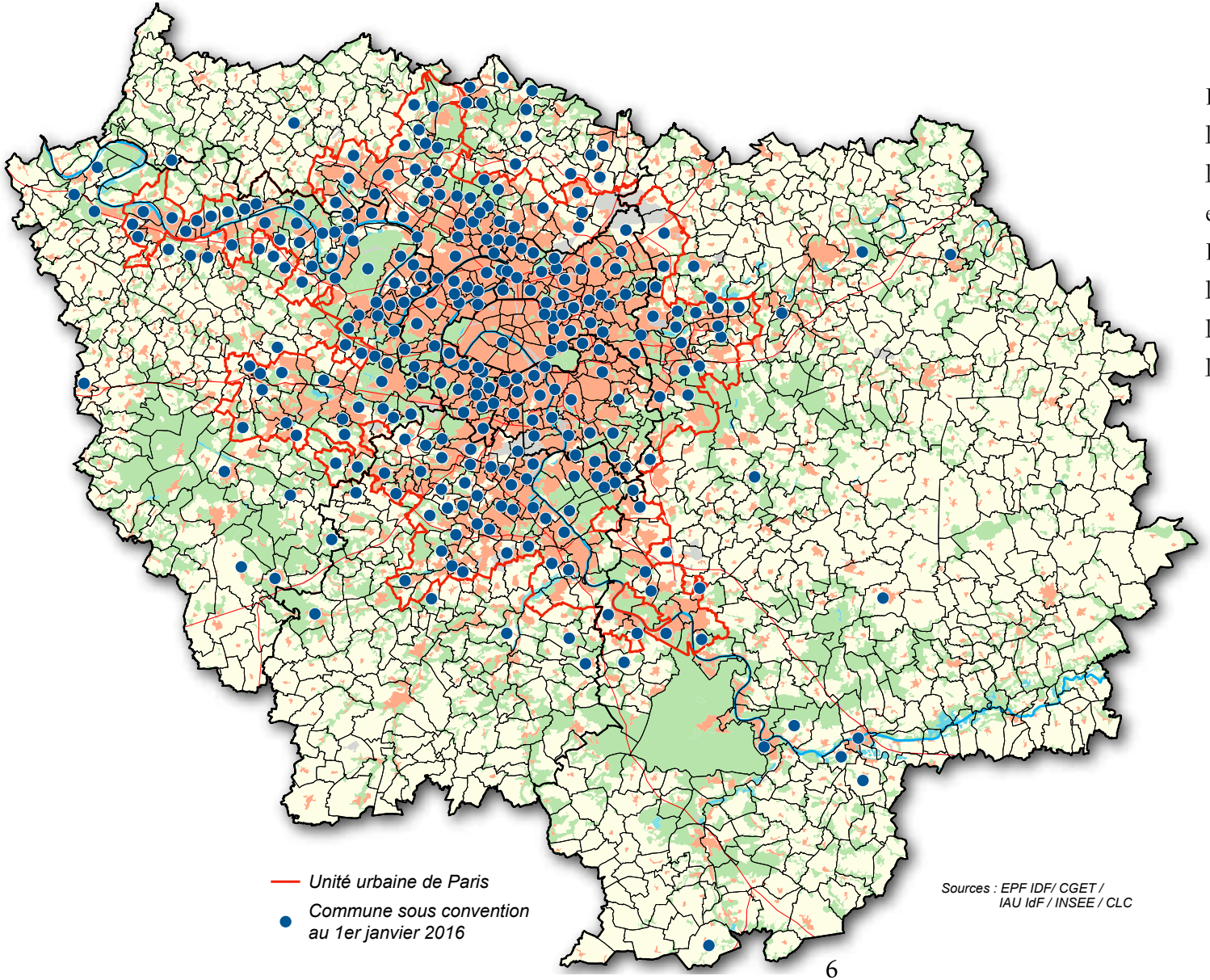
Le PPI est le document de stratégie et d'orientation sur lequel se fondent les conventions d'intervention foncière que l'EPF ILE-DE-FRANCE conclut avec les communes et les intercommunalités avec qui il coopère, dans un souci de cohérence et d'efficacité.

LES INTERCOMMUNALITÉS D'ILE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER 2016

La Gouvernance de l'Etablissement Public Foncier a évolué pour être plus représentative de la carte des territoires. Le nouveau Conseil d'Administration a été installé par Jean-François Carenco, Préfet de Paris et de la Région Ile-de-France. Il est désormais composé de 13 élus du Conseil Régional, 4 représentants de la Métropole du Grand Paris, 8 représentants des conseils départementaux et 4 représentants des EPCI de Grande Couronne, ainsi que 4 représentants de l'Etat (DREIA, DHUP, SGAR et le directeur régional des Finances Publiques d'Ile-de-France), ainsi que la Chambre régionale des métiers et de l'artisanat, la Chambre d'agriculture, le CESER et la CCI d'Ile-de-France sont associés en qualité de membres consultatif. L'Etablissement est présidé par Valérie Pécresse, Présidente du Conseil régional.



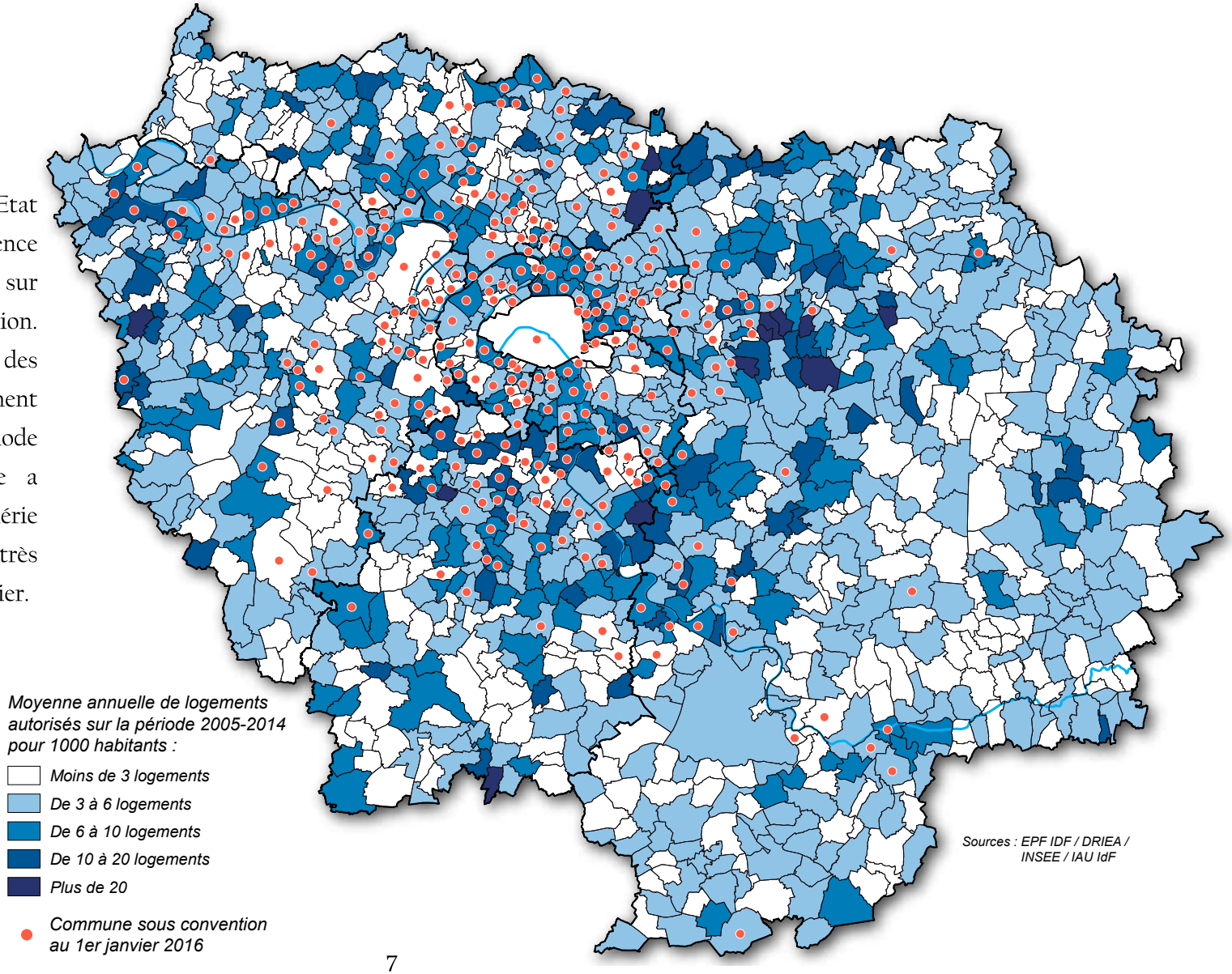
LES COMMUNES SOUS CONVENTION AU 1ER JANVIER 2016



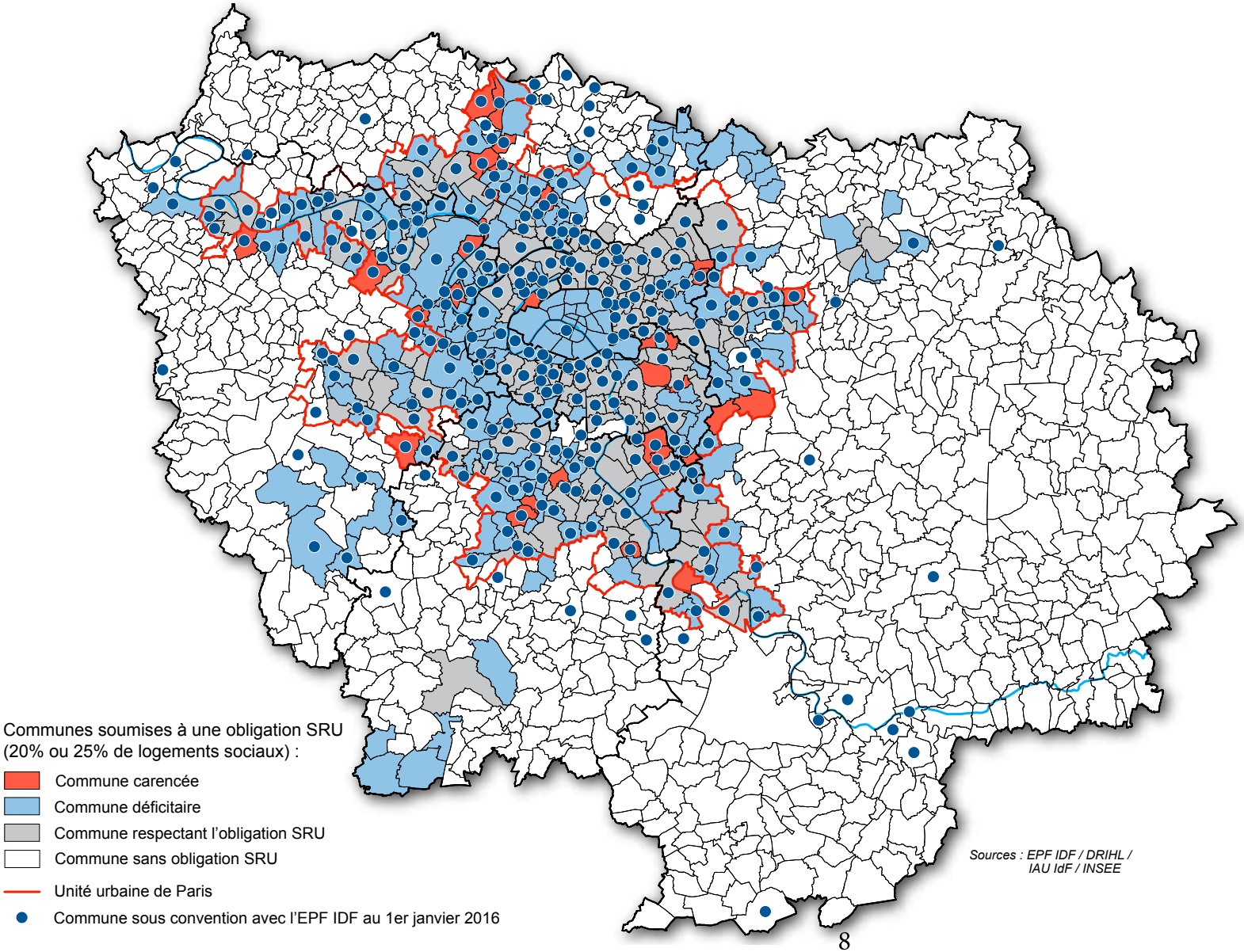
Partenaires de 304 collectivités, l'Établissement est présent sur la majorité des zones urbaines en Ile-de-France. L'EPF Ile-de-France intervient pour développer l'offre de logements, accompagner le développement économique et lutter contre l'habitat indigne.

EFFORT ANNUEL MOYEN DE CONSTRUCTION NEUVE POUR 1000 HABITANTS ENTRE 2005 ET 2014

Depuis leur création, les EPF d'Etat franciliens ont favorisé l'émergence de nouveaux projets immobiliers sur l'ensemble du territoire de la Région. En 2015, la production foncière des EPF représentaient un logement commencé sur dix. Pour la période 2016-2020, l'EPF Ile-de-France a adopté, sous l'impulsion de Valérie Pécresse, une nouvelle stratégie très offensive de mobilisation du foncier.



OBLIGATIONS SRU DES COMMUNES D'ILE-DE-FRANCE AU 1ER JANVIER 2016

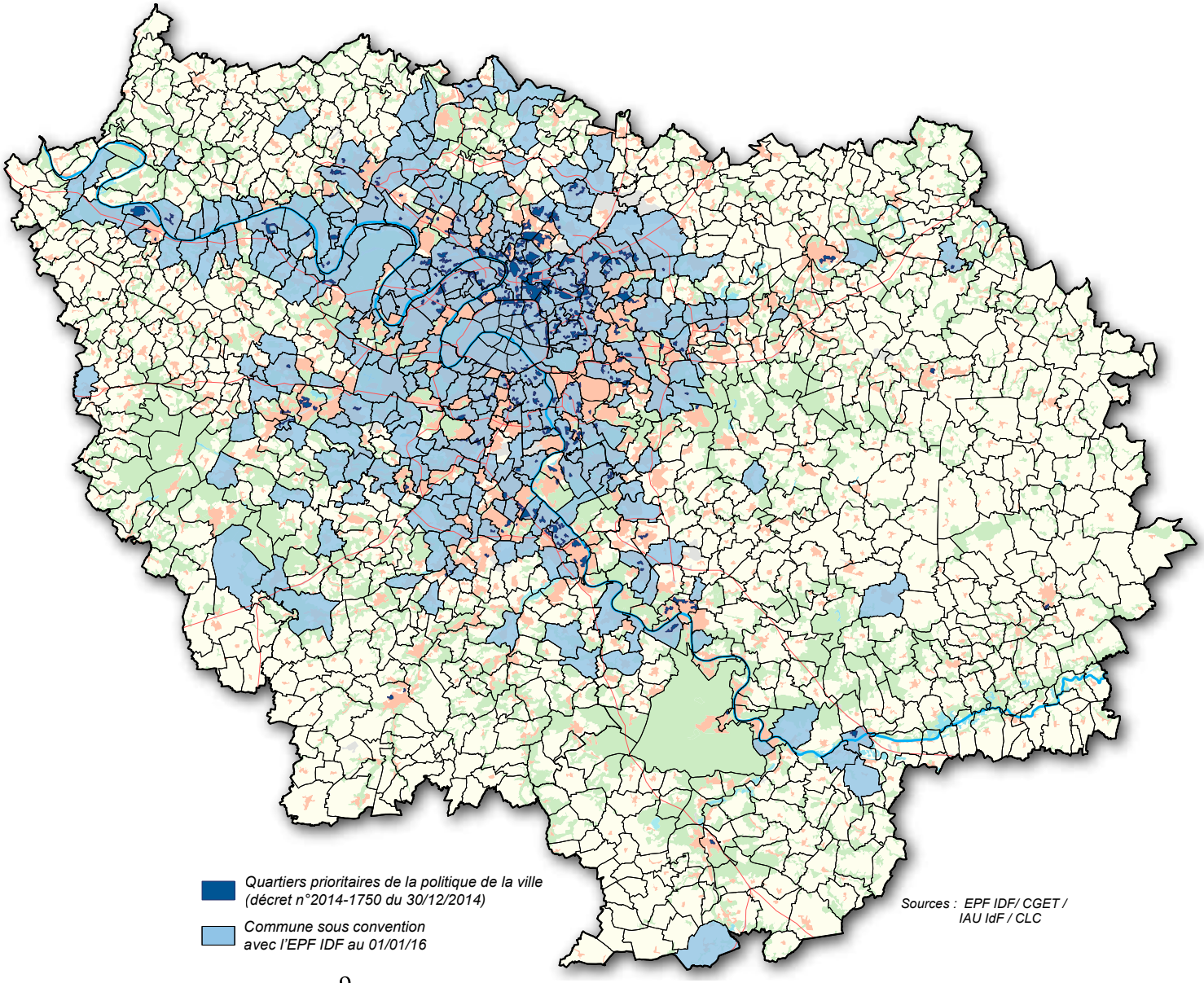


Grâce à une politique très offensive de mobilisation du foncier, l'EPF Ile-de-France est en mesure d'accompagner les communes carencées et déficitaires dans leurs efforts de rattrapage.

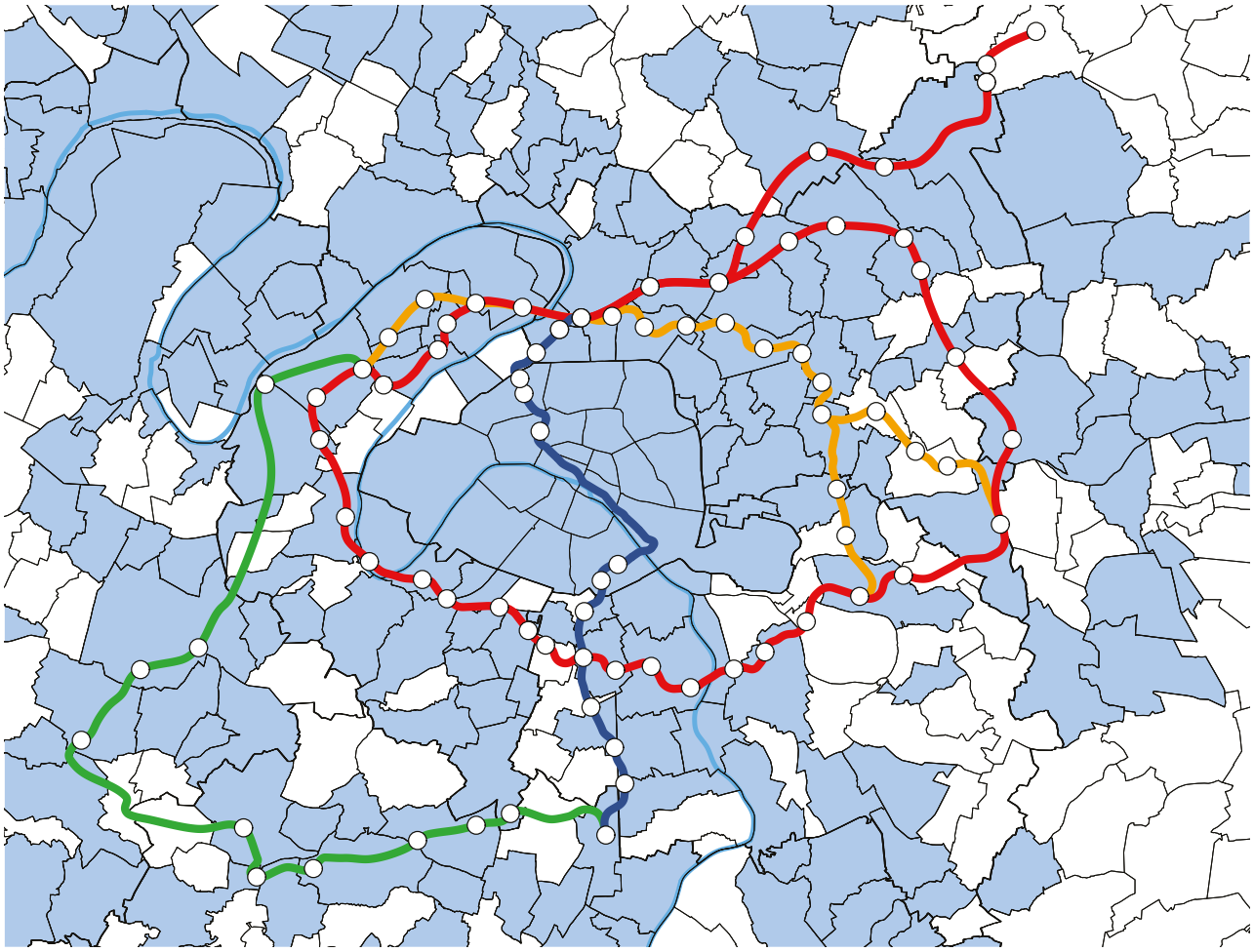
Ses interventions permettent également de renforcer et de diversifier l'offre de logements (PLAI, PLUS, PLS, accession sociale et accession libre). Il a pour objectif de produire l'équivalent de 12 000 logements par an à horizon 2020, adaptés à la diversité des besoins des franciliens.

INTERVENTION DE L'EPF IDF AUTOUR DES NOUVEAUX QUARTIERS PRIORITAIRES

Les 58 quartiers prioritaires concentrent les efforts de l'ensemble des acteurs publics, en termes de construction et de rénovation du bâti, mais également en termes de mixité d'usage et de développement économique. L'EPF Ile-de-France est un partenaire majeur sur l'ensemble de ces quartiers et pilote notamment les premières opérations de requalification des copropriétés dégradées.



INTERVENTION DE L'EPF IDF DANS LE PÉRIMÈTRE DES GARES DU GRAND PARIS EXPRESS



La grande majorité des périmètres des futures gares du Grand Paris Express fait l'objet de conventions d'interventions foncières.

En intervenant par anticipation sur ces périmètres, l'EPF Ile-de-France place sous maîtrise publique les fonciers stratégiques et en assure le portage seul ou par l'intermédiaire de véhicules dédiés.

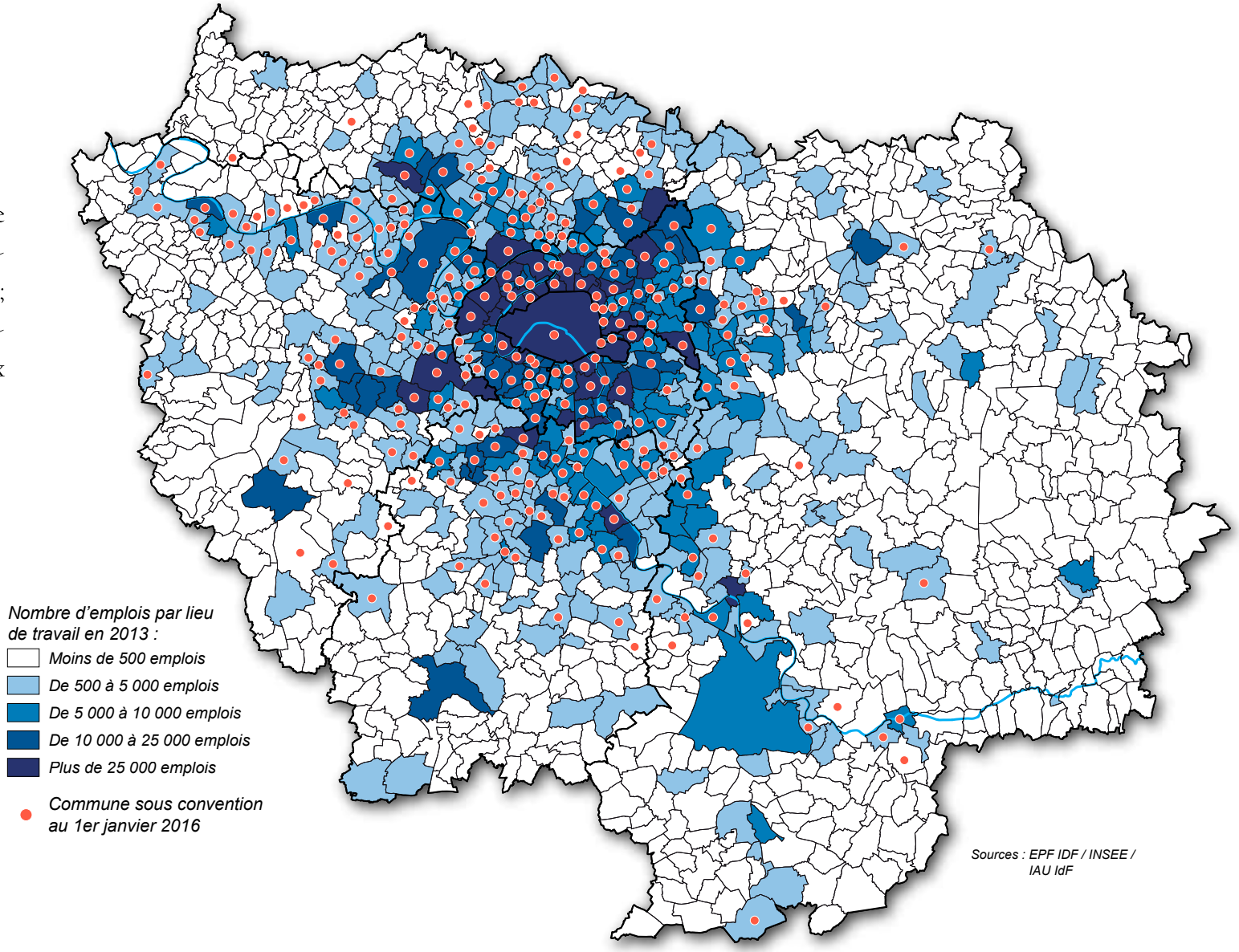
Lignes du réseau Grand Paris Express

Commune sous convention avec l'EPF IDF au 01/01/16

Sources : EPF IDF / STIF / IAU IdF

LES PÔLES ÉCONOMIQUES D'ILE-DE-FRANCE

Le développement économique est le deuxième pilier de l'intervention de l'EPF Ile-de-France; il constitue un levier du rééquilibrage territorial et l'un des enjeux du Grand Paris.



ENJEUX ET DYNAMIQUES DE L'ILE-DE-FRANCE



Le logement des franciliens Page 15

La stratégie des grands acteurs sur le territoire Page 17

Une gouvernance institutionnelle en mutation Page 18

1. ENJEUX ET DYNAMIQUES DE L'ILE-DE-FRANCE

Constituée de huit départements et forte de **12 millions d'habitants**, l'Ile-de-France est aussi la première région économique de France. Elle concentre, à elle seule, **31 % de la richesse nationale**.

Conscients de la nécessité de conserver cette richesse et d'en développer le rayonnement, les acteurs institutionnels souhaitent impulser la dynamique nouvelle d'un schéma d'envergure mondiale, compatible avec un accroissement de l'habitat tout en préservant la diversité du territoire francilien. Cette conjugaison d'ambitions vise à améliorer le cadre de vie quotidien des habitants et doit se traduire par une optimisation de l'espace urbain.

Les récentes lois ALUR, MAPTAM et NOTRe viennent transformer la gouvernance des territoires eux-mêmes en mutation, et les compétences en matière d'urbanisme des **1 280 communes d'Ile-de-France** seront progressivement transférées aux intercommunalités.

12 millions d'habitants

31 % de la richesse nationale

1 280 Communes

1.1 LE LOGEMENT DES FRANCILIENS

La situation du logement en Ile-de-France, bien que nuancée selon les départements, présente une image commune et se caractérise par une difficulté croissante du parcours résidentiel.

Bien que l'émigration hors de l'Ile-de-France (principalement familiale et vers la province) soit supérieure à l'immigration (elle-même majoritairement composée de personnes seules d'origines très diversifiées), la population croît en raison d'un excédent naturel important : le **solde global est positif de 60 000 habitants par an.** Le nombre d'habitants par foyer est en recul, générant un accroissement encore plus important du nombre de ménages, et par voie de conséquence, une progression de la demande de logements.

La production annuelle de logements franciliens est désormais dans une dynamique de croissance, mais elle est longtemps restée inférieure à 70000 (1) ; on assiste à une pénurie chronique de logements, se traduisant notamment par des **prix immobiliers et des loyers en hausse**, ou par le surpeuplement des logements. Le vieillissement du parc induit quant à lui un accroissement du « mal logement ».

En Ile-de-France, les **disparités entre départements et territoires infrarégionaux** continuent à se renforcer, avec une spécificité accrue des espaces : le cœur de l'agglomération ainsi que son prolongement vers l'ouest abritent, historiquement, les populations les plus aisées et les plus entrepreneuriales, comme celles assurant les fonctions d'encadrement. Les transactions immobilières réalisées sur Paris par des acheteurs étrangers amplifient cette tendance. À l'inverse, les banlieues nord et sud-est, dotées d'un parc social important, concentrent des populations plus modestes.

La **compétition pour l'accès à la zone centrale** se traduit par un déplacement vers la périphérie des ménages aux revenus moyens face au coût du logement trop élevé, en accession comme en location. Les populations les plus modestes sont contraintes à se (re)loger dans les périphéries les moins équipées (transports, services, loisirs, culture...).

En matière de déplacements, la prépondérance ancienne des temps de trajet domicile-travail se combine désormais, de manière croissante, avec la nécessité de trajets ménagers. L'augmentation du temps passé dans les transports (d'**1h15 en moyenne dans les années 80 à 1h30 aujourd'hui**) s'est accentuée du fait de l'insuffisance de projets majeurs

(1) Un objectif annuel de 70 000 logements correspond à l'accueil de 38 000 nouveaux ménages, à la compensation de la disparition de 17 000 logements et au rattrapage du déficit actuel, à hauteur de 15 000 logements.

de développement de nouvelles infrastructures avant le Nouveau Grand Paris (2). Ainsi, l'infrastructure routière et de transports en commun ne fait face à cette **augmentation de mouvements pendulaires** qu'au prix d'une congestion qui accroît encore l'attrait et donc le prix des logements du centre de la zone urbaine.

En matière d'attractivité économique, les dynamiques observées en Ile-de-France sont très contrastées. La région Ile-de-France, comme toute région capitale, bénéficie d'une attractivité particulière pour des activités tertiaires à forte valeur ajoutée (conseil, banque, immobilier, recherche), avec notamment l'implantation de sièges sociaux internationaux. Ceux-ci se développent sur les zones correspondant à leur marché de l'emploi.

Les activités traditionnelles, notamment industrielles, dont le foncier est convoité pour l'habitat ou les services, sont poussées à se relocaliser dans des secteurs de plus en plus périphériques. **Certains services urbains, tels que la grande logistique** nécessitant des emprises foncières importantes, et soumis à une fiscalité propre à l'Ile-de-France (3), sont purement et simplement **relégués hors d'Ile-de-France**.

Par effet de report, les espaces de grande couronne, essentiellement agricoles, ont longtemps constitué des opportunités foncières de développement urbain, qui répondaient aussi à la demande pavillonnaire des familles. Les enjeux de préservation de ces « espaces ressources » (agriculture, biodiversité, espaces naturels) sont désormais à l'œuvre, nécessitant la **révision des modes d'action traditionnels des opérateurs de l'aménagement du territoire**.



(2)Il faut néanmoins signaler la création de lignes nouvelles de tramway, les extensions de ligne de métro et de RER, réalisées ou en cours.

(3)L'ORIE (Observatoire Régional d'Immobilier d'Entreprise en Ile-de-France) note en particulier les effets néfastes de la mise en place de la RCBE (Redevance pour Création de Bureaux, Commerces et Entrepôts) en deuxième couronne jusqu'à leur correction.

1.2 LA STRATÉGIE DES GRANDS ACTEURS SUR LE TERRITOIRE

Face à ces enjeux, la stratégie de l'EPF Ile-de-France doit s'inscrire dans les grandes orientations d'aménagement et de développement décidées par les institutions publiques et applicables au territoire francilien.

Pour l'État, ces orientations sont notamment exprimées dans la loi relative à l'accès au logement et à un urbanisme rénové (ALUR), et dans la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations en matière de logement social (4). Leurs objectifs sont de **favoriser la production diversifiée de logements**, par l'intensification et le renouvellement de la ville, et aussi de **résorber l'habitat indigne**. Plus récemment, des assouplissements ont permis le retour d'investissements locatifs grâce à des dispositifs de défiscalisation (5).

Au niveau régional, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), adopté fin 2013, reprend l'ambition d'une production de 70.000 logements par an et conforte la priorité au renouvellement urbain et à la densification.

Le Conseil Régional (6) a complété cet objectif par celui de **mobiliser le foncier public**, dont celui des lycées régionaux, pour y construire du logement (7). Il ambitionne également de soutenir la création de 100 quartiers innovants et écologiques.

Fondé sur un diagnostic préalable établi en juillet 2015, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en cours d'élaboration apportera une **vision d'ensemble** en précisant la territorialisation de l'offre de logements, et en définissant les objectifs en matière d'hébergement.

Parmi les grands projets et les grandes stratégies qui modèleront, dans les années à venir, le visage de l'Ile-de-France, il faut mentionner les projets d'infrastructures de transports en commun, le réseau du Grand Paris, et le projet de l'axe Seine ainsi que les opérations portées par le Syndicat des Transports d'Ile de France, notamment les extensions de lignes de métro et de tramway. Les territoires desservis connaîtront, sur la durée, une évolution et une « intensification » urbaine organisée autour de grandes opérations d'aménagement, qu'il faut bien évidemment anticiper et accompagner.

(4) Ainsi que dans l'ordonnance du 20 février 2014 visant à relancer la production de logements.
(5) Dit « loi Pinel » inclus dans la LFI 2015 du 30 décembre 2014.
(6) Lors de sa séance plénière du 17 mars 2016, l'Institution régionale juge encore insuffisant le nombre de logements construit et entend faciliter l'accès de tous les franciliens à un parcours résidentiel. Elle veillera aussi à ce qu'aucun dispositif normatif contraignant n'ait pour résultat réel que de bloquer la production de logements.
(7) La mobilisation des terrains de l'Etat et de ses établissements, inscrite dans la loi du 18 janvier 2013, s'est traduite notamment par la mise en place de la Commission Nationale de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier (CNAUF). Le bilan en est présenté annuellement en CRHH.

1.3 UNE GOUVERNANCE INSTITUTIONNELLE EN MUTATION QUI REDISSINE LES COUTOURS DES TERRITOIRES ET LEURS COMPÉTENCES

Les évolutions récentes de l'organisation institutionnelle territoriale font apparaître de nouveaux acteurs locaux aux compétences élargies, notamment en matière d'urbanisme et d'habitat. Il s'agit d'une part des Établissements Publics Territoriaux et de la Métropole du Grand Paris, et d'autre part des grandes communautés urbaines, communautés d'agglomération ou communautés de communes issues du Schéma Régional et des schémas départementaux de Coopération Intercommunale.

Pour l'EPF Ile-de-France, dont l'action s'inscrit nécessairement dans des conventions avec les collectivités territoriales et leurs groupements, **l'émergence ou la consolidation de ces intercommunalités offrent des perspectives de collaborations**. Il reviendra à l'établissement d'**accompagner ces nouveaux acteurs** dans l'élaboration de leurs objectifs, et dans la déclinaison de ceux-ci en stratégies foncières adaptées.

Ainsi, les programmes locaux de l'habitat (PLH) qui constituent depuis 2005 (8) la référence d'action des EPF en matière de logement, sont en voie de généralisation à l'échelle intercommunale sur le territoire régional (9). Le projet de loi « Egalité et Citoyenneté » prévoit une meilleure prise en compte du foncier dans la préparation des PLHI et, à ce titre, une plus forte contribution des EPF en matière de conseil ou d'expertise.

La commune restera toutefois durablement l'échelon opérationnel de contractualisation de l'action de l'EPF Ile-de-France.



(8) Loi 2005-32 du 18 janvier 2005, dite loi Borloo.
(9) Ainsi que l'élaboration d'un plan métropolitain pour l'habitat et l'hébergement (PMHH) par la Métropole du Grand Paris.

EN BREF

LE LOGEMENT DES FRANCILIENS

Le logement est une question centrale pour la majorité des franciliens en raison du niveau des prix d'accès au logement et du temps de trajet domicile-travail.

LA STRATÉGIE DES GRANDS ACTEURS SUR LE TERRITOIRE

L'EPF Ile-de-France répond aux orientations fixées par l'Etat et par la Région.
L'Etat souhaite favoriser une production diversifiée de logements, par intensification ou renouvellement de la ville, et aussi résorber l'habitat indigne.
La Région souhaite accentuer la mobilisation du foncier public, la création de quartiers innovants et l'urbanisation raisonnée autour des axes de transports.

L'ORGANISATION INSTITUTIONNELLE EN MUTATION

L'EPF Ile-de-France accompagne l'émergence de nouveaux acteurs territoriaux, et poursuit l'accompagnement de chaque commune qui reste l'échelon opérationnel de contractualisation.

L'EPF ILE-DE-FRANCE UN ACTEUR OPÉRATIONNEL



Intervenir pour le logement Page 23

Agir en faveur du développement économique Page 27

Contribuer au développement durable Page 30

2. L'EPF ILE-DE-FRANCE, ACTEUR OPÉRATIONNEL

L'EPF Ile-de-France est l'héritier de 4 établissements qui s'étaient adaptés aux spécificités de leurs territoires respectifs, mais dont les pratiques opérationnelles étaient restées très proches.

Aujourd'hui, sur la totalité du territoire, l'EPF Ile-de-France, fort de cette nouvelle impulsion, est à même de proposer des objectifs ambitieux, d'insuffler une dynamique commune et, plus globalement, de **contribuer à l'accroissement de la construction en région Ile-de-France**.

Le code de l'urbanisme définit précisément les missions des EPF : « *ils 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*».

« *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 (...)* ».

La loi ALUR a ajouté à ces compétences en 2014 la conduite des opérations de **requalification de copropriétés dégradées** d'intérêt national (ORCOD-IN).
Le spectre d'activité des EPF est donc large, mais en même temps hiérarchisé.



2.1 INTERVENIR POUR LE LOGEMENT

Le logement constitue l'axe d'intervention obligatoire de tout EPF. Il a vocation à continuer à concentrer la majorité des efforts de l'EPF Ile-de-France, dans le prolongement de l'action des EPF fusionnés. Comme le demandent l'État et la Région, cette priorité doit être traitée autant que possible dans une double logique quantitative, de soutien à la production, et qualitative, de mixité sociale, fonctionnelle et générationnelle.

Mixité sociale, car il s'agit de promouvoir une offre diversifiée et accessible, répondant à la demande et alimentant les différents segments (locatif social, accession sociale, logement intermédiaire, logement libre, etc...).

Mixité fonctionnelle, avec notamment la recherche d'un équilibre emploi/logement.

Mixité générationnelle, en favorisant la production et la bonne répartition de logements pour les personnes âgées, mais aussi pour les étudiants et les jeunes actifs, particulièrement nombreux en région Ile-de-France.

L'ensemble de ces principes d'action se voit conforté pour l'avenir par les orientations stratégiques fixées par l'État et par la Région à l'Établissement fusionné.

Ces priorités se déclinent par les objectifs suivants :

- Contribuer à l'augmentation de la production de logements, et notamment sociaux ;
- Diversifier l'offre : PLAI, PLUS, PLS, locatif intermédiaire, accession sociale sous toutes ses formes, dont le Prêt social location-accession (PSLA), l'accession sociale de type coopératif ou d'autres dispositifs innovants et à prix maîtrisé ;
- Intégrer les logements « libres », répondant à une forte demande d'acquisitions, et participant ainsi à l'équilibre financier des opérations par péréquation de charges foncières entre le logement social et le logement libre ;
- Répondre aux besoins ascendants de parcours résidentiel ;
- Produire des logements spécialisés : établissements pour personnes âgées, résidences étudiantes et pour jeunes salariés, résidences sociales, hébergement d'urgence... dans le respect des schémas régionaux ou départementaux existants ;
- Intervenir fortement dans les communes SRU déficitaires et parmi elles, celles faisant l'objet d'un constat de carence ;
- Favoriser une urbanisation responsable, d'abord en densifiant l'espace bâti existant, ensuite seulement en pratiquant une extension urbaine raisonnée, et de préférence en accompagnant l'émergence d'écoquartiers ;
- Lutter contre l'habitat indigne.

Une présence forte et réaffirmée de l'État exprimée par ses orientations

La ministre en charge de l'urbanisme a notifié à l'Établissement les orientations stratégiques de l'État à prendre en compte dans la perspective du présent PPI. Elle demande à l'EPF Ile-de-France de «répondre à l'urgence que constitue la nécessité de renforcer la production de logements en contribuant fortement à l'objectif de construction et de réhabilitation» et de «**permettre le développement d'une offre résidentielle quantitativement et qualitativement adaptée à la diversité des besoins de la région**». Au-delà des logements sociaux, sont également concernés le logement libre, le locatif intermédiaire, l'accession sociale et les structures d'hébergement. Elle fixe un objectif d'acquisitions correspondant à 12 000 logements par an.

Elle demande à l'EPF Ile-de-France d'**intensifier son action en faveur du logement social, notamment dans les communes carencées**. Les conditions d'intervention, dont le pourcentage de logements sociaux dans les opérations, devront favoriser la mixité.

Il est demandé par ailleurs à l'EPF Ile-de-France de se mobiliser contre l'habitat indigne, notamment à travers les ORCOD-IN.



Une Région porteuse d'impulsions en faveur de l'habitat

Pour sa part, le Conseil Régional a fixé à l'EPF Ile-de-France les objectifs suivants pour le logement :

• Augmenter et accélérer le volume des acquisitions et des cessions de terrains pour développer la production de logements et d'activités améliorant le lien habitat/emploi et cherchant l'équilibre entre l'est et l'ouest de la région ainsi qu'entre le centre et la périphérie ;
• Développer une production équilibrée par un large éventail des logements très sociaux aux logements intermédiaires et privés ; veiller au respect de la loi SRU pour les communes en déficit et améliorer la mixité sociale dans les communes déjà fortement dotées en logement sociaux (10) ;
• Faciliter la réalisation d'opérations d'accession à la propriété, en particulier la primo-accession dans les secteurs tendus mais, plus généralement, toute forme novatrice d'acquisition (11) ;
• Assurer le déploiement d'actions pour revitaliser les centres anciens en milieu rural ;
• Rénover les « villes populaires » qui concentrent les difficultés sociales ;
• Promouvoir l'émergence d'un urbanisme régional durable, innovant, économe en énergie et en ressources naturelles à travers les qualités environnementales, architecturales et sociales des projets ;
• Développer des outils de portage foncier de long terme pour accompagner l'aménagement des territoires autour des grands projets régionaux d'infrastructures (12) ;
• Accompagner le développement d'activités économiques, notamment dans les secteurs à enjeux du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

Ces objectifs se traduiront notamment par la création des 100 quartiers écologiques et innovants que la Région entend encourager.

(10)Lors de la séance du 17 mars 2016, Le Conseil régional a décidé de ne plus financer les logements très sociaux (de type PLAI) dans les communes comptant déjà plus de 30% de LLS, hors PLS.
(11)Concernant ce dernier point, notamment la primo-accession et l'accession sociale, l'enjeu porte sur la mise à disposition de terrains à coûts maîtrisés ou minorés en contrepartie de prix de vente eux-mêmes minorés par les promoteurs. La pratique existe déjà et est appelée à se développer ; elle est regardée positivement par les opérateurs puisqu'elle facilite la commercialisation de leurs programmes, et favorise le parcours résidentiel. Une autre possibilité est la formule du « foncier différé », qui permet à des nouvelles catégories d'accédant d'étaler et d'allonger leurs annuités et ainsi, d'être solvable. Sous réserve de valider des montages juridiques adaptés et sécurisés, cette solution facilite et accompagne aussi les opérations en prêt à taux zéro.
(12)D'autres collectivités développent également des stratégies en matière d'habitat. Ainsi le Conseil Départemental des Yvelines engage un programme de relance et d'intervention pour l'offre résidentielle (PRIOR). Ce programme soutient la diversification d'une offre bien localisée et respectueuse du développement durable. L'EPF doit articuler son action avec ce type d'initiative.

Permettre la diversité du logement en incluant le locatif social

Répondre à l'enjeu de mixité consiste notamment à inclure dans les programmes dont l'EPF Ile-de-France porte le foncier une part de logements sociaux en lien avec les objectifs de la loi SRU. La loi demande à chaque commune d'atteindre à terme (2025) un taux de logements sociaux de 25 %. Elle impose à cette fin aux communes carencées de porter la part de logement social à au moins 30% de chaque programme collectif, hors logement financé avec un prêt locatif social. Aucun programme ne devra avoir pour conséquence de faire passer la proportion de logement social dans la commune concernée en dessous de ce seuil de 25%.

L'EPF Ile de France inscrira son intervention strictement dans le cadre de la loi et n'imposera aucune obligation supplémentaire.

Pour les communes déficitaires au titre de la loi SRU, l'exigence de logement social sera renforcée conformément aux objectifs de rattrapage fixés en application de la loi SRU. L'EPF n'imposera **aucune obligation supplémentaire** à celles éventuellement souscrites par les communes volontaires dans les contrats de mixité sociale conclus avec l'Etat.

Il appartiendra au Bureau, lors de la validation des conventions d'appliquer ces règles, en les ajustant au cas par cas, aux situations particulières tout en veillant au respect des grands objectifs de l'Etablissement.

Faire reculer l'habitat indigne

En matière de lutte contre l'habitat indigne ou dégradé, l'EPF Ile-de-France est appelé à se mobiliser à la demande des collectivités, sur des immeubles ou des copropriétés dégradés, soit pour les démolir en vue de leur remplacement par des programmes immobiliers neufs, soit pour contribuer à leur rénovation physique (ORCOD).

Par contre, l'EPF Ile-de-France ne fait pas de portage à l'unité de lots individuels en vue de leur cession ou de leur conventionnement.

L'État peut, par ailleurs, mobiliser l'Etablissement, après accord de son conseil d'administration, sur les ORCOD d'intérêt national (opérations de requalification de copropriété dégradée, définies par la loi ALUR). L'EPF Ile-de-France remplit alors les fonctions d'opérateur foncier mais aussi de pilote général de l'opération. Depuis 2016, une ORCOD-IN est en cours à Clichy-sous-Bois ; une deuxième est en préparation à Grigny, et deux autres sont à l'étude.

L'apparition de poches d'habitat pavillonnaire dégradé, soumises au mécanisme des divisions sauvages et aux marchands de sommeil est de plus en plus fréquemment signalée. La prévention de ces évolutions constitue également un enjeu qui appelle des réponses aux demandes formulées par les élus des collectivités concernées. Concrètement, une convention de veille avec la collectivité, après un examen minutieux et quasi « chirurgical » peut nécessiter le renouvellement du tissu pavillonnaire, et son remplacement, en général, par des programmes plus denses à l'échelle d'une ou de quelques parcelles. Une telle action foncière et immobilière suppose une mobilisation de l'ensemble des acteurs concernés.

2.2 AGIR EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

L'action pour le développement économique est la deuxième priorité du nouvel EPF Ile-de-France.

Elle représentait déjà une part significative mais inégale des établissements antérieurs. Elle était souvent présente dans des opérations fonctionnellement mixtes.

Leur pratique a principalement consisté à requalifier ou accroître les parcs d'activité existants, (y compris par des opérations-tiroirs) ; à favoriser l'insertion d'activités dans les opérations de logements ; à offrir des surfaces aux créateurs d'entreprises (notamment par des hôtels d'activité et pépinières d'entreprises) tout en évitant de contribuer à une suroffre.

La création annuelle de 28.000 emplois est l'un des objectifs du SDRIF, cohérent avec la création de logements et les prévisions de croissance de la population. Il est complété par un objectif qualitatif d'équilibre entre habitat et activité, avec des ratios de construction logements/emplois créés, calculés par territoire.

L'actualisation de ces objectifs visera l'atteinte de chiffres intégrant le déficit antérieur et prendra en compte les nouvelles modalités de travail à l'exemple des bureaux partagés (coworking), ou le travail à domicile, comme l'auto-entrepreneuriat.

Les acteurs économiques et les élus régionaux ont identifié des priorités, qui visent à renforcer l'**attractivité du territoire** :

- Le renforcement et le regroupement des centres de recherche et d'enseignement ;
- La valorisation du potentiel d'innovation, avec ses filières stratégiques (santé, mobilité, performance énergétique, etc.), et ses différents pôles de compétitivité (Mov'eo, ASTech, Advancity, Cap Digital, Systematic...) ;
- L'aide à la création des PME-PMI comme réponse à la désindustrialisation. En effet, si le territoire francilien compte de nombreuses activités de pointe à renommée mondiale qu'il convient de conforter, sa richesse réside aussi dans le maillage d'entreprises petites et moyennes qui contribuent à l'équilibre emploi/habitat des territoires (13).

Le réseau du Grand Paris, avec ses 72 gares, et la prolongation de lignes de métro et du RER E, seront pour l'économie, peut-être plus encore que pour l'habitat, un **puissant facteur de redistribution spatiale**, notamment à travers des pôles spécialisés.

(13) Les collectivités territoriales sont, de manière générale, soucieuses de conserver parallèlement un maillage serré d'activités diversifiées qui corresponde à la pluralité des compétences de leurs populations. Elles développent des orientations et des politiques de soutien en ce sens ; ainsi le département du Val-de-Marne a défini, dans son plan stratégique de développement économique, des axes d'interventions qui visent à soutenir les pôles innovants mais aussi le tissu des PME-PMI.

Les grandes opérations de renouvellement de la ville sur elle-même, se font par remplacement de tissus d'activité anciens ou obsolètes, voir en friche, mais bien souvent encore occupés. Elles laissent la place à des quartiers mêlant habitat et activités, dans lesquelles la production artisanale ou industrielle, la logistique ne trouvent pas spontanément leur place. Leur maintien suppose un volontarisme politique et opérationnel.



Enfin, le grignotage de l'espace périurbain menace la pérennité des exploitations agricoles. Il convient, en partenariat avec la SAFER, d'assurer l'intégrité foncière nécessaire à l'économie agricole.

Les nouvelles ambitions de l'État et de la Région

L'État demande à l'EPF Ile-de-France « d'intervenir en matière de développement économique afin de participer du rééquilibrage habitat/emploi et de favoriser la mixité fonctionnelle ». « Le SDRIF fixe un objectif ambitieux de création d'emplois sur le territoire francilien afin de satisfaire les équilibres économiques et sociaux. Il s'agit de favoriser la création d'emplois dans un souci de rééquilibrage entre l'est et l'ouest de l'Ile-de-France et au sein même de certains bassins de vie afin de limiter les déplacements domicile/travail. La création d'emplois vise tous les secteurs d'activité, y compris industriels ». Pour l'État, l'EPF Ile-de-France doit ainsi consacrer une partie de ses capacités d'action au développement économique, en particulier pour accompagner la mutation des zones d'activités vieillissantes.

Pour sa part, le Conseil Régional demande à l'établissement d'accompagner le développement d'activités économiques en veillant à un **rééquilibrage territorial** sur toute l'Ile-de-France, en particulier dans les secteurs à enjeux du nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). Il en va de même pour les territoires ruraux, où l'implantation comme la réimplantation de commerces et services en centres bourgs doit être prioritaire.

L'EPF Ile-de-France maintient donc comme deuxième axe prioritaire l'appui à un développement économique approprié à chacun des territoires franciliens. La stratégie d'ensemble passe par une bonne connaissance des atouts et des faiblesses de chaque territoire, et donc

par la mise en place d'une ingénierie permettant de prendre en compte les spécificités liées au développement économique et à l'immobilier d'entreprise. L'EPF Ile-de-France engagera de nouvelles interventions, avec, en particulier, l'objectif de maintenir une offre foncière pour les activités « traditionnelles » en cœur d'agglomération.

Plusieurs points appellent une attention particulière :

• Les territoires à fort renouvellement (cas des quartiers de gares) où le portage, souvent de longue durée, nécessite une forte réactivité pour accompagner les mutations économiques sans pénaliser les entreprises toujours présentes sur place. L'action publique peut consister en l'accueil de nouvelles entreprises et en des opérations-tiroirs pour celles qui mutent ;

• L'évolution des zones d'activités des années 1960 à 1980 : Face aux besoins actuels, l'obsolescence de l'immobilier, des services et des équipements offerts conduit à leur dévalorisation progressive. Leur occupation résiduelle est faible en emplois, alors que ces lieux, souvent bien desservis, constituent un gisement foncier important pour l'avenir et appellent des modalités d'action foncière de requalification dans le cadre de modalités économiques qui restent à mettre au point ;

• L'appui aux projets économiques dans les villes et les bourgs de grande couronne, pour implanter ou réimplanter des commerces et de l'artisanat, voire de l'hébergement touristique, en cohérence avec le Pacte rural de la Région.



L'EPF Ile-de-France engagera de nouvelles interventions, avec, en particulier, l'objectif de maintenir une offre foncière pour les activités « traditionnelles » en cœur d'agglomération.

2.3 CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Cet enjeu était pris en compte dans les PPI des différents EPF, au travers notamment de règles d'usage économe du foncier, de prescriptions de qualité environnementale des opérations, et d'actions de **recyclage et de dépollution du foncier.**

Il va trouver un élan nouveau notamment à travers la **démarche des 100 écoquartiers lancée par le Conseil Régional**. La réalisation de ces quartiers aura pour objectifs de :

Ces 100 quartiers écologiques et innovants se situeront dans toute l'Ile-de-France, aussi bien en zone urbaine que rurale. La Région veillera à ce que tout projet de quartier s'insère dans une stratégie globale d'aménagement et de développement, pensée à l'échelle communale, en concertation étroite avec les intercommunalités.

- Favoriser la transition écologique et l'innovation urbaine par la réduction de l'empreinte écologique des quartiers, le développement des circuits courts et circulaires et le recours à de nouvelles solutions d'efficacité énergétique ;
- Optimiser la mobilité au sein des quartiers et promouvoir un meilleur équilibre emploi-logement en favorisant la création de logements autour des gares et le long des réseaux de transports en commun existants ou à venir, comme les Bus à Haut Niveau de Service(BHNS)ou les tramways ;
- Aider les collectivités à réaliser les équipements indispensables (espaces publics, espaces verts, écoles, services publics...).à une Ville de la proximité.

Ces 100 quartiers écologiques et innovants se situeront dans toute l'Ile-de-France, aussi bien en zone urbaine que rurale. La Région veillera à ce que tout projet de quartier s'insère dans une stratégie globale d'aménagement et de développement, pensée à l'échelle communale, en concertation étroite avec les intercommunalités.

L'État, de son côté, a mis en place une labellisation des écoquartiers qui vise à distinguer l'exemplarité des démarches d'aménagement durable en fonction des critères suivants : la qualité de la concertation, l'amélioration du cadre de vie, la participation au dynamisme économique et territorial, enfin, l'environnement et la promotion d'une gestion des ressources adaptée au changement climatique.

Ces 100 quartiers écologiques et innovants se situeront dans toute l'Ile-de-France.

L'EPF Ile-de-France prescripteur de développement durable

L'EPF Ile-de-France développe en amont sa pédagogie auprès des collectivités partenaires afin d'inscrire les projets, formellement ou au moins dans l'esprit, dans la dynamique des « écoquartiers » évoquée ci-dessus. Bien que n'étant directement ni constructeur ni aménageur, il peut fortement agir sur la qualité des projets à travers ses cahiers des charges de cession.

La mise en place de critères qualitatifs liés à la transition écologique et énergétique est alors particulièrement pertinente.
Les critères suivants peuvent par exemple être mis en avant :

- La performance énergétique et environnementale des constructions ;
- La lutte contre la pollution de l'air par la réduction des mobilités à empreinte carbone ;
- La gestion des déchets ;
- La gestion de l'eau ;
- La lutte contre le bruit ;
- La végétalisation de la ville et la préservation de la biodiversité dans le respect du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) qui permet de décliner à l'échelle régionale la trame verte ou bleue dans leur différente composante (réservoirs écologiques, continuités terrestres et aquatiques, corridors, etc..).

L'EPF Ile-de-France peut par ailleurs profiter du « temps masqué » que constitue la période de portage pour développer la connaissance des sites, en réalisant des **études d'impact des projets**, en particulier des études faune-flore. Il anticipera les mesures de préservation et de compensation renforcées par la récente loi pour la reconquête de la biodiversité. Il articulera son action en la matière avec celle de ses partenaires naturels que sont la SAFER et l'Agence des Espaces Verts.

Il s'assurera de la bonne prise en compte de la qualité de l'air et de la biodiversité aux différents stades de son action, notamment à travers les études d'impact des projets.

L'EPF Ile-de-France acteur de la gestion des risques naturels et technologiques

Même si elle n'est pas la région française la plus touchée, l'Ile-de-France est concernée par un certain nombre de risques naturels (inondation notamment) et technologiques (sites « Seveso »).

Les PPRI et PPRT, documents établis par la puissance publique pour prévenir et gérer les situations de risque, comportent dans certains cas des volets fonciers qui peuvent impliquer l'EPF Ile-de-France pour des opérations de déconstruction et de dépollution.

EN BREF

INTERVENIR POUR LE LOGEMENT

L'EPF Ile-de France contribue à la croissance de la production de logements et à la diversification des parcours résidentiels.

L'EPF Ile-de-France inscrit son intervention dans le cadre de la loi, et n'imposera aucune obligation supplémentaire.

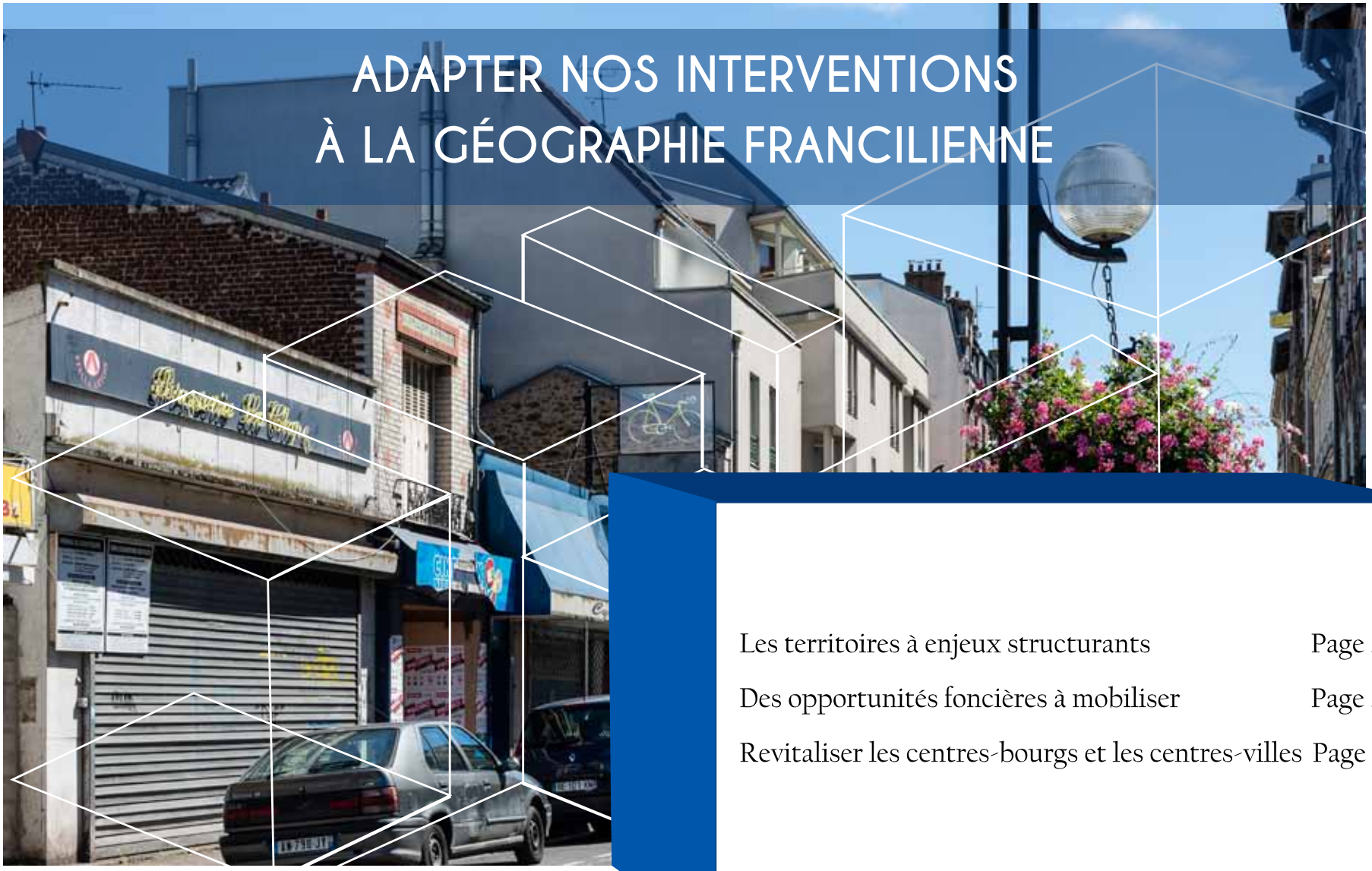
AGIR EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Avec les acteurs économiques, l'EPF Ile-de-France se donne pour deuxième priorité de renforcer l'attractivité de la région, dans un souci de rééquilibrage entre les territoires, de limitation des déplacements domicile\travail et de réponse aux opportunités, notamment pour maintenir une offre foncière pour les activités traditionnelles en cœur d'agglomération.

CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'EPF Ile-de-France poursuivra ses prescriptions en matière de développement durable et développera la pédagogie nécessaire aux projets pour les inscrire dans la dynamique des « écoquartiers ».

ADAPTER NOS INTERVENTIONS À LA GÉOGRAPHIE FRANCILIENNE



Les territoires à enjeux structurants Page 34

Des opportunités foncières à mobiliser Page 36

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes Page 37

3. ADAPTER NOS INTERVENTIONS À LA GÉOGRAPHIE FRANCILIENNE

3.1 LES TERRITOIRES À ENJEUX STRUCTURANTS

Établissement régional, collectant sa ressource fiscale sur l'ensemble du territoire, l'EPF Ile-de-France a vocation à intervenir sur les enjeux fonciers de tous les territoires de la région.

L'intensité et les modalités de son action doivent répondre à l'importance des **projets stratégiques actuels et à venir**, et à la disponibilité de la ressource foncière à mobiliser.

Certains territoires appellent une attention particulière, d'ailleurs soulignée dans les orientations de l'État et de la Région. Ce sont ceux desservis par les grands projets d'infrastructures (dont le réseau Grand Paris express), ceux impactés par de grands événements (Jeux Olympiques, Exposition Universelle), ceux faisant l'objet de grandes opérations d'urbanisme (de type Opération d'Intérêt National), ou identifiés dans les contrats de développement territorial et les contrats d'intérêt national, et ceux concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).

S'y ajoutent les **territoires stratégiques transrégionaux**, vers l'ouest (Vallée de la Seine sur l'axe Seine/Paris/Rouen/Le-Havre) et le nord (« Corridor Nord » sur l'axe Paris-Roissy-A1), et les projets qui émergeront des appels à candidature lancés par l'État, la Région et la Métropole du Grand Paris :

- L'appel à projet « **Réinventer Paris** », lancé par la ville de Paris sera l'occasion de revitaliser 22 sites délaissés de la capitale à l'horizon 2020 ;

- Le concours « **Inventons la Métropole** » lancé par l'État et la Métropole du Grand Paris vise à faire émerger des propositions d'aménagement sur les territoires innovants proposés par les collectivités et sur les «hubs du réseau du Grand Paris;

L'action de l'EPF Ile-de-France est «tous territoires» et «tous terrains», dès lors qu'il existe des projets et des gisements fonciers mobilisables.

L'appel à projets « **Dessine-moi le Grand Paris de demain** », lancé par la Région en 2016, portera pour sa part sur sept thématiques de développement urbain, architectural et paysager couvrant l'ensemble du territoire francilien :

- Inventer les Campus universitaires et de recherche de demain ;
- Réaménager les rives de la Seine, de la Marne et de l'Oise ;
- Revégétaliser l'Ile-de-France ;
- Dessiner et concevoir des écoquartiers de demain ;
- Imaginer la Smart-région, ses réseaux et ses nouvelles prestations ;
- Recoudre le territoire en intégrant mieux les réseaux routiers et ferrés au paysage francilien ;
- Repenser les entrées de villes, notamment de Paris.

Cet appel à projet concernera aussi bien des territoires qui portent le développement de la région (les futures gares du Grand Paris), que les quartiers faisant l'objet de rénovations urbaines ou des friches à urbaniser.



3.2 DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES A MOBILISER

Le « recyclage » est devenu la formule essentielle d'ingénierie de production de la ville. Les grands gisements fonciers des années 1960-1970 étaient des terres agricoles, sur lesquelles on a notamment réalisé les villes nouvelles. À partir des années 1980-1990, la reconversion des grandes friches issues de la désindustrialisation a commencé sur des espaces souvent bien situés. Ce gisement de friches industrielles est désormais largement consommé en zone centrale, et l'action des EPF franciliens y a d'ailleurs encore contribué ces dernières années.

Aujourd'hui, il reste un gisement important de terrains issus des arbitrages faits ou à faire par la **puissance publique** sur son **patrimoine**. La loi prévoit la faculté pour l'Etat de céder des biens de son domaine privé à un prix inférieur à leur valeur vénale, par application d'une **décote**, pour favoriser la construction de logements sociaux. L'EPF Ile-de-France pourra s'en porter acquéreur si son intervention est de nature à accélérer le réemploi de ce foncier.

La priorité de la Région pour relancer la construction de logements est la **mobilisation du foncier constructible**. Ainsi a-t-elle prévu de céder les fractions inutilisées de son patrimoine, notamment sur le foncier des lycées. Un audit des sites mobilisant l'IAU Ile-de-France et l'EPF Ile-de-France est en cours, en lien avec les services du Conseil Régional. Il permettra d'identifier les potentiels constructibles et d'en assurer le développement, en concertation avec les communes d'implantation.

De même, le transfert sur le pôle de Saclay d'un certain nombre d'écoles et d'établissements universitaires permet-il de libérer des tènements en première couronne.

Le **recyclage de ces gisements** (on pourrait citer également certains sites hospitaliers) appelle une mobilisation de l'EPF Ile-de-France, à la fois en expertise, pour confirmer la faisabilité rapide des opérations, et aussi en portage foncier.

Ces acquisitions de foncier public viendront compléter l'action traditionnelle de l'EPF Ile-de-France qui vise à mettre sous **maîtrise publique des terrains privés**, notamment pendant le temps de la définition du projet urbain, pour en préserver la faisabilité. Pour leur part, ces gisements fonciers privés sont de plus en plus fréquemment constitués de tissus d'activités souvent obsolètes et de «dents creuses», petites parcelles faiblement bâties ou non bâties.

Le stock foncier de l'EPF Ile-de-France résultant de toutes les acquisitions à fin 2015 témoigne de cette réalité. En surfaces, Il est contenu à plus de 90% en milieu urbain.

Cependant, le potentiel foncier reste important. Un travail mené sous l'égide de l'Observatoire Régional du Foncier (ORF), à partir notamment des bases de données immobilières et foncières mises en place par l'IAU Ile-de-France, l'EPF Ile-de-France, la Caisse des Dépôts, et la DRIEA a permis d'estimer un **potentiel théorique de densification de plusieurs centaines de milliers de logements**.

Cette approche globale doit évidemment être déclinée au cas par cas, dans chaque commune et sur chaque site pour valider la faisabilité et l'acceptabilité urbaine, technique et économique de la densification. Pour répondre aux demandes et aux questionnements des élus locaux, l'EPF Ile-de-France mène des diagnostics fonciers et des études de faisabilité sur les territoires où il intervient. La nécessaire réalisation de bilans aménageurs viendra compléter ces études.

3.3 REVITALISER LES CENTRES-BOURGS ET LES CENTRES-VILLES

Les territoires plus périurbains, notamment les petites villes, les bourgs, portent aussi des enjeux de développement qu'il faut accompagner par une expertise et une pratique foncière encourageant notamment la reconquête des centres par des opérations de logement bien insérées, tout en veillant à limiter l'étalement urbain. Ainsi, pourront être incitées, selon l'importance du foncier à densifier, les pratiques du type BIMBY (Build in my Back Yard), la création d'AFU (Association Foncière Urbaine), ou, si nécessaire, des solutions de désenclavement de parcelles.

Les centres villes et centres-bourgs constituent un échelon structurant du maillage économique territorial. C'est pourquoi il conviendra aussi de **conserver ou de recréer les cellules commerciales et artisanales** nécessaires à l'ancrage des projets dans une réalité locale vivante (14).



(14) CF. délibération du 7 juillet 2016 de l'institution régionale adoptant la mise en œuvre du pacte rural et de son volet : Sauvegarder le commerce de proximité

EN BREF

LES TERRITOIRES À ENJEUX STRUCTURANTS

L'EPF Ile-de-France a vocation à intervenir sur les projets stratégiques actuels et à venir, tout particulièrement ceux qui concernent les grands projets d'infrastructure, d'urbanisme ou de grands événements.
Son action est « tous territoires » et « tous terrains », dès lors qu'il existe des projets et des gisements fonciers mobilisables.

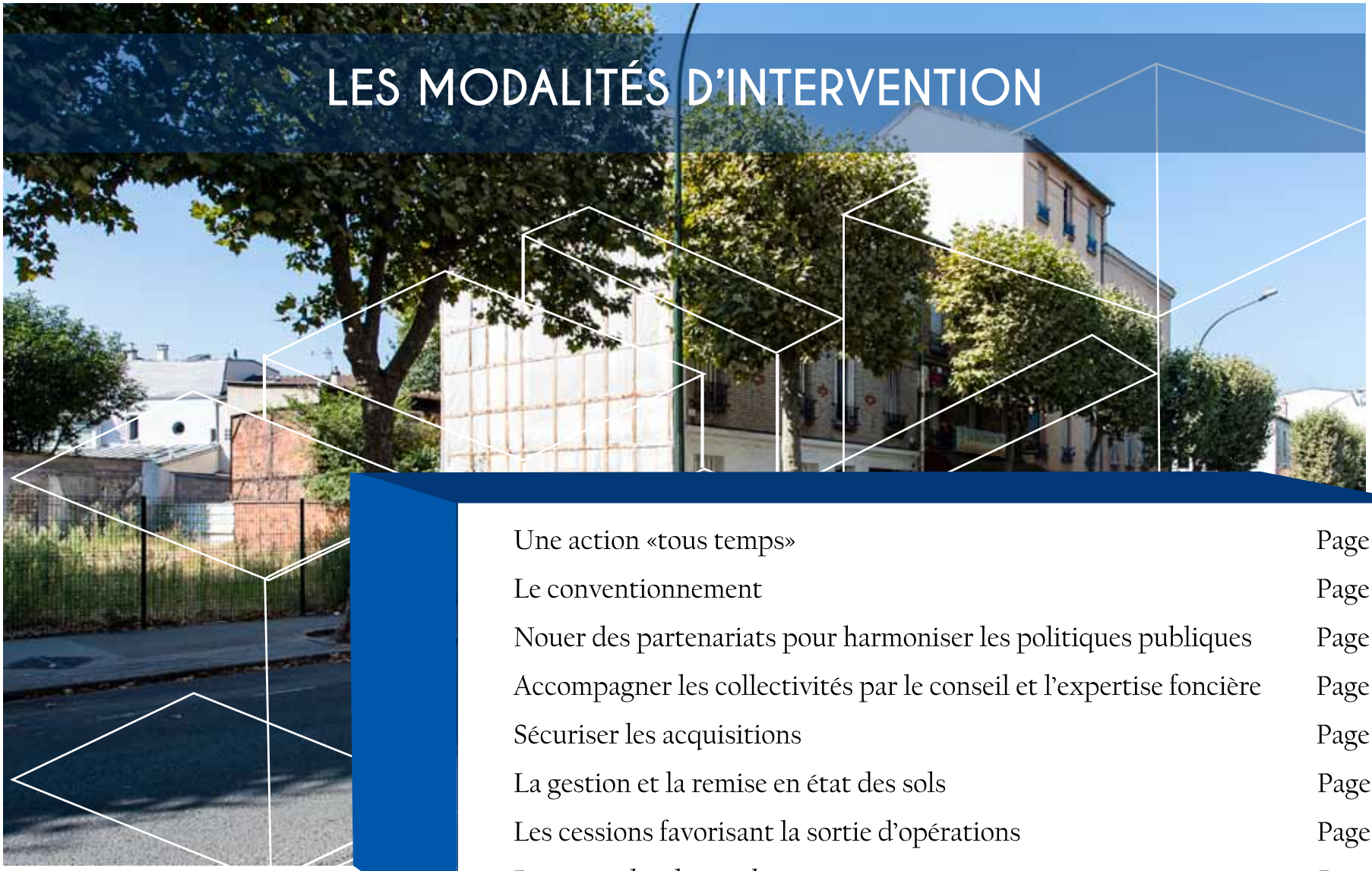
DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES À MOBILISER

L'EPF Ile-de-France se mobilise sur des terrains issus des arbitrages faits par la puissance publique et les collectivités sur leur patrimoine.
Cette approche globale est déclinée, au cas par cas, dans chaque commune et sur chaque site pour en valider la faisabilité et l'acceptabilité.

REVITALISER LES CENTRES-BOURGS ET LES CENTRES-VILLES

L'EPF Ile-de-France se fixe pour objectif de reconquérir et de redynamiser les centres-bourgs par des opérations bien insérées, tout en veillant à limiter l'étalement urbain.

LES MODALITÉS D'INTERVENTION



Une action «tous temps» Page 40

Le conventionnement Page 41

Nouer des partenariats pour harmoniser les politiques publiques Page 42

Accompagner les collectivités par le conseil et l'expertise foncière Page 43

Sécuriser les acquisitions Page 44

La gestion et la remise en état des sols Page 45

Les cessions favorisant la sortie d'opérations Page 46

Proposer des démarches innovantes Page 47

4. LES MODALITÉS D'INTERVENTION

4.1 UNE ACTION «TOUS TEMPS»

La politique foncière de l'EPF vise **trois grandes finalités** :

- Accompagner les projets immédiatement opérationnels ;
- Anticiper le foncier des projets immobiliers et urbains dans les zones de développement ;
- Surveiller les mutations, pour prévenir les pratiques inflationnistes qui viendraient à obérer la faisabilité des projets. L'EPF affirme ainsi son rôle de régulateur.

Elle se décline donc selon les **échelles de temps** suivantes :

- Le court terme (de l'ordre de 3 ans) pour les projets immobiliers insérés dans le tissu urbain existant ;
- Le moyen terme (5 ans et au-delà) pour les projets d'aménagement et les projets immobiliers complexes qui nécessitent à la fois le remembrement d'un nombre important de parcelles et l'engagement de procédures lourdes (zone d'aménagement concerté, révision de PLU, déclaration d'utilité publique) ;
- Le plus long terme, dans une logique de réserve foncière, sur les territoires dont la mutation est certaine, mais où les projets ne sont pas encore définis.

Par exemple, les secteurs desservis à l'horizon 2022-2025 par une future gare du réseau du Grand Paris relèvent de cette dernière logique : l'arrivée de la gare déclenchera leur mutation, qu'il faut anticiper pour enrayer les phénomènes spéculatifs qu'engendre souvent l'annonce d'un grand équipement.

Compte tenu de la **nécessité d'une forte production**, les moyens financiers de l'Établissement, issus de la Taxe Spéciale d'Equipement, doivent être majoritairement consacrés au soutien d'opérations promises à un **aboutissement rapide**, permettant une **rotation des fonds investis** (effet revolving). À ce jour 50 % environ des stocks relèvent d'actions «diffuses » de court terme, 40 % accompagnent des opérations d'aménagement de moyen terme en cours de montage, et 10 % visent le plus long terme.

Les solutions pour répondre davantage aux besoins du long terme (au-delà de 10 ans), sans obérer les fonds propres de l'Etablissement, résident dans la mise en place d'outils plus adaptés comme les **fonds dédiés** (c'est le cas de l'AFDEY porté par le Conseil Départemental des Yvelines), ou comme des **structures de portage ad hoc** (15), bénéficiant de l'effet de levier de l'emprunt permis par le rendement locatif sur le long terme des biens immobiliers portés.

(15) Voir 5.3

4.2 LE CONVENTIONNEMENT

Le conventionnement est le cadre d'intervention des EPF, prévu par la loi. Il prend plusieurs formes selon l'objet poursuivi :

• À l'échelle d'un territoire, une **convention-cadre** peut être conclue. Elle revêt un caractère essentiellement stratégique, résumant les objectifs des deux partenaires et la manière dont ils s'articulent dans l'espace et dans le temps. La convention-cadre a vocation à être déclinée en conventions opérationnelles ;

• La **convention opérationnelle** définit des périmètres (éventuellement tout le territoire communal) sur lesquels l'EPF Ile-de-France est appelé à intervenir :

* soit en veille foncière, sur un large périmètre, l'EPF accompagne alors la collectivité dans les études de définition du projet urbain, de montage opérationnel ainsi que pour les seules acquisitions ponctuelles jugées opportunes **en coordination avec la collectivité** ;

* soit en maîtrise foncière, dès lors que sont définis le programme de construction, le bilan d'opération et le calendrier prévisionnel. L'EPF rend alors possible l'opération par l'acquisition systématique, généralement amiable, du foncier concerné.



4.3 NOUER DES PARTENARIATS POUR HARMONISER LES POLITIQUES PUBLIQUES

L'EPF Ile-de-France, en tant qu'opérateur foncier, est un maillon important de la chaîne de l'aménagement, et il agit de manière permanente avec différents organismes. Il a donc tissé des partenariats visant à bien définir l'intervention de chacun :

Cette démarche permet de bien inscrire l'action de l'EPF Ile-de-France, et au-delà, les politiques foncières, dans le cadre général des politiques d'aménagement et immobilières. Elle a vocation à être poursuivie et sans doute élargie, dès lors qu'elle s'applique désormais à l'échelle de la région.

- Avec d'autres acteurs du foncier, des partages de données et des **coopérations techniques** (échanges de foncier, rétrocessions, mises à disposition) : c'est le cas avec les acteurs du transport, Syndicat des Transports d'Ile-de-France, les opérateurs du Grand Paris et Ports de Paris;
- Des **partenariats plus stratégiques** visant au partage d'études, de recherches ou de démarches prospectives, notamment avec l'IAU.IdF, l'APUR, les Ateliers Internationaux de maîtrise d'œuvre et avec des instituts universitaires ;
- Des protocoles avec des structures professionnelles visant à établir des **principes de bon fonctionnement** avec les représentants d'opérateurs: ainsi l'AORIF-USH pour les bailleurs sociaux, ou le SNAL pour les aménageurs lotisseurs ;
- Des **collaborations** avec des organismes publics ou représentatifs comme l'ANRU ou l'ANAH pour la rénovation urbaine, l'EPARECA pour l'activité commerciale, l'AEV pour les espaces naturels, ou l'AMIF pour les relations avec les élus franciliens.
- Des collaborations avec les aménageurs publics, notamment les EPA, les EPL et SPL.
- Un partenariat existe également avec la SAFER Ile-de-France.



4.4 ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS PAR LE CONSEIL ET L'EXPERTISE FONCIÈRE

Facilitateur et accélérateur de projets, l'EPF Ile-de-France vérifie la faisabilité des projets et la prise en compte du PPI dès la préparation de la convention et lors des acquisitions comme des cessions.

Pour éclairer les choix de la collectivité, il développe une expertise interne forte et mobilise si nécessaire une ingénierie externe : études de mutabilité urbaine et économique, études de marché, bilans prévisionnels, analyses juridiques, études techniques de sol ou de bâtiment, études environnementales, etc.

C'est cette ingénierie qu'il mobilisera par exemple pour la valorisation du foncier devenu inutile aux lycées.

À une échelle plus large que le simple projet, l'EPF a vocation à accompagner les collectivités dans la définition des stratégies urbaines d'une démarche de planification (par exemple le long d'un axe de transport, ou sur le territoire d'un parc naturel régional). En particulier, l'EPF est fournisseur de données foncières à jour issues de son activité, et d'analyses sur les enjeux fonciers des PLU et des SCoT. Il peut également aider la collectivité dans la rédaction du cahier des charges d'études, participer à leur suivi et en assurer le cofinancement.

Cette mission d'intérêt général d'animation de la question foncière auprès des collectivités, déjà mise en œuvre avec succès (il a notamment permis de mettre au point la méthodologie d'un plan stratégique foncier), est appelée à se poursuivre, notamment au profit des PLH.



4.5 SÉCURISER LES ACQUISITIONS

Les EPF sont compétents pour utiliser toutes les modalités de l'acquisition foncière :

• L'acquisition amiable est le mode dominant d'intervention. C'est celui qui expose le moins la collectivité et l'établissement à des contentieux avec le vendeur. En tout état de cause, le prix conclu ne pourra dépasser celui autorisé par l'administration des domaines. La demande d'acquisition amiable est pratiquée de manière systématique dès lors que le périmètre, le contenu et les échéances du projet ont été validés par la collectivité ;

• La préemption est le plus souvent issue du droit de préemption urbain. Elle permet à l'EPF Ile-de-France de se substituer à un acquéreur avant la réalisation de la vente. Ce droit de préemption lui est délégué par la collectivité compétente. Outil particulièrement efficace, il permet à la fois de prévenir des mutations non souhaitées et de ne pas manquer des opportunités dans les phases amont des projets. La connaissance des mutations foncières et immobilières envisagées vient en outre alimenter l'observation des dynamiques du marché ;

• L'expropriation, si elle est prévue par la convention entre l'EPF et la collectivité, est déclenchée à la demande de cette dernière. Elle nécessite une déclaration d'utilité publique prise par le préfet. Cependant, en pratique, la mise en œuvre de cette procédure se conclut, le plus souvent, par un compromis amiable. L'expropriation est donc le moyen d'achever la maîtrise d'un périmètre.

Les collectivités disposent d'autres leviers que l'acquisition pour leur stratégie foncière. Il s'agit de la réglementation applicable à l'urbanisme et à l'habitat, au travers du PLU, et de la fiscalité locale. L'EPF Ile-de-France peut conseiller utilement la collectivité partenaire en la matière. C'est cette complémentarité des compétences juridiques et techniques qui est précisée dans les conventions.



4.6 LA GESTION ET LA REMISE EN ÉTAT DES SOLS

Entre l'acquisition du foncier brut et sa cession sous forme de foncier « **prêt à l'emploi** », l'EPF Ile-de-France assure une mission de transformation physique (déconstruction, dépollution) mais aussi de gestion intercalaire.

La politique constante des EPF est de faire occuper les biens en bon état, soit en confiant leur gestion aux collectivités partenaires, soit en les gérant directement ou avec l'appui d'un administrateur de biens. Cette occupation est en général consentie à titre précaire.

L'action de l'Établissement peut aussi s'inscrire en cohérence avec des formes locatives d'urgence, comme l'intermédiation locative.

Ces mises à disposition d'intérêt général, comme l'accueil d'entreprises dans les locaux d'activité, ou l'hébergement temporaire dans les logements via des associations, etc. (16) ... permettent de **réduire les coûts de portage** et notamment de gardiennage. Elles génèrent des recettes qui viennent en abattement sur le prix de revente des biens.

L'EPF poursuivra cette politique de **gestion dynamique**. Ses modalités seront calées au cas par cas dans chaque convention.

(16) Cf. délibération du 16 juin 2016 de l'institution régionale sur l'appel à manifestation d'intérêt (AMI) visant à identifier les collectivités souhaitant s'engager dans des démarches d'urbanisme transitoires afin d'amorcer, d'accélérer ou de tester des projets d'aménagement ou de les accompagner.



4.7 LES CESSIONS FAVORISANT LA SORTIE D'OPÉRATIONS

Les EPF n'ayant pas vocation à tirer bénéfice de leur activité, la **revente du foncier se fait au coût de revient** (17), qui incorpore l'achat et les frais associés (frais notariés), les frais de portage matériels (clôture, sécurisation...) et immatériels (achats d'études, impôts, frais financiers spécifiques en cas d'emprunt dédié...). Les frais de structure (principalement salaires et charges) ne sont pas répercutés dans ce coût, et l'EPF n'appliquera **pas de taux d'actualisation** au foncier porté.

Les éventuelles recettes (subvention, location, droit de fortage,...) sont déduites du coût de revient.

L'EPF Ile-de-France, conformément au code de l'urbanisme (art. L.321-5), sera amené à suivre la réalisation du projet, et à évaluer l'application des critères prévus dans la convention, notamment en matière de densité et de production de logements. En cas de non-respect, une pénalité fixée par le bureau, et pouvant atteindre 10 % du coût de revient HT, sera appliquée.

La loi du 18 janvier 2013 pour la mobilisation du foncier public en faveur du logement précise que les EPF d'État pourront être bénéficiaires des prélèvements opérés sur les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU et pourront également être **délégataires du droit de préemption** urbain. D'ores et déjà, plusieurs opérations ont été ou vont être bénéficiaires de ces fonds SRU/EPF. Les modalités d'aide, qui doivent rendre possible l'opération de logements sociaux, sont votées annuellement par le conseil d'administration.

A titre exceptionnel, sur approbation du bureau à la majorité des 2/3, une décote spécifique pourra être proposée pour la réalisation d'une opération économique favorable au développement régional. Compte en sera rendu au Conseil d'Administration à sa plus proche séance.



(17) Avec possibilité de globaliser à l'échelle d'une même convention.

4.8 PROPOSER DES DÉMARCHES INNOVANTES

La complexité des sujets traités en Ile-de-France conduit l'EPF francilien à développer des démarches et des approches innovantes :

- En matière opérationnelle, avec les techniques de démembrement de propriété ou de cession à bail emphytéotique ;
- En matière technique, avec des chantiers pilotes ou expérimentaux de dépollution ou de déconstruction/désamiantage ;
- En matière d'études, en développant, avec ses partenaires, des outils numériques expérimentaux éclairant la politique foncière et urbaine au travers de simulations numériques 3D (e-PLU) permettant, par exemple, d'estimer les droits à bâtir en fonction de critères morphologiques et urbains.

L'EPF Ile-de-France poursuivra cette dynamique d'innovation, et en partagera les résultats avec les autres opérateurs fonciers et plus largement les acteurs de l'aménagement, et contribuera ainsi à l'animation des réseaux, au-delà des limites de l'Ile-de-France.



EN BREF

UNE ACTION «TOUT TEMPS», À COURT, MOYEN ET LONG TERME

L'EPF Ile-de-France accompagne les projets, les anticipe dans les zones de développement, et surveille les mutations pour réguler l'évolution des prix fonciers. L'essentiel de ses capacités d'investissement est consacré à des opérations promises à un aboutissement rapide. Toute intervention de l'EPF Ile-de-France est conditionnée à une convention d'intervention foncière (convention cadre ou convention opérationnelle, de veille foncière ou de maîtrise foncière).

HARMONISER LES POLITIQUES PUBLIQUES

L'action de l'EPF Ile-de-France s'inscrit, grâce à ses partenariats, dans le cadre général des politiques d'aménagement.
Il accompagne les collectivités dans la définition des stratégies urbaines ou de planification.
Il sécurise les acquisitions, qu'elles soient à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

LA GESTION DES BIENS ET LES CESSIONS

L'EPF Ile-de-France assure une gestion dynamique des biens, incluant la remise en état des sols (dépollution). **L'Établissement n'a pas vocation à tirer bénéfice de son activité ; la revente se fait au prix de revient.**

LA FEUILLE DE ROUTE OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE DE L'EPF ILE-DE-FRANCE



Un accroissement de l'activité, en acquisition comme en cessions	Page 50
La montée en puissance de l'activité ORCOD-IN	Page 51
Le développement de véhicules de portage de long terme	Page 52
Les frais de structure	Page 53
Les recettes locatives	Page 53
Les prélèvements SRU	Page 53
Les mouvements en capital	Page 53
Les recettes fiscales	Page 53

5. LA FEUILLE DE ROUTE OPÉRATIONNELLE ET FINANCIÈRE

5.1 UN ACCROISSEMENT DE L'ACTIVITÉ, EN ACQUISITIONS COMME EN CESSIONS

L'objectif de **12 000 logements** annuels représente une hausse de 20 % par rapport à la feuille de route cumulée des 4 EPF antérieurs. Il doit se traduire en premier lieu dans la mise en place des moyens budgétaires pour les acquisitions correspondantes.

Il se traduira ensuite dans le volume des cessions, avec le décalage lié à la durée de portage. Celle-ci est différente selon que l'EPF intervient pour des opérations ponctuelles (secteur « diffus ») ou en amont d'opérations publiques d'aménagement, dont le temps de préparation est plus long.

Le budget foncier moyen pour un logement a été estimé à 25 000 € à partir des données des 4 établissements.

Le logement, priorité de l'action de l'Établissement, représentera au moins les ¾ de ses interventions. L'objectif d'équilibre entre développement économique et habitat devrait induire à consacrer le quart restant à des actions en faveur du développement économique.

Dans ces conditions, **le volume annuel des acquisitions** (hors ORCOD-IN) **devrait atteindre 380 M€ à l'horizon 2020.**

Le volume des cessions devrait régulièrement progresser, passant de 190 M€ en 2016, à 300 M€ en 2020.



5.2 LA MONTÉE EN PUISSANCE DE L'ACTIVITÉ ORCOD-IN

L'opération ORCOD-IN engagée à Clichy-sous-Bois (quartier du Chêne Pointu), celle en préparation à Grigny (Grigny II), et deux autres à l'étude, vont mobiliser des moyens croissants pour les acquisitions de lots de copropriétés, d'abord à l'amiable (croissance progressive), puis de manière accélérée par expropriation complète des bâtiments voués à la démolition (60 M€ à l'horizon 2020).

Les cessions, notamment des lots non démolis, interviendront en fin d'opération, au-delà de 2020 (et resteront en-deçà du volume des acquisitions).



5.3 LE DÉVELOPPEMENT DE VÉHICULES DE PORTAGE DE LONG TERME

Une société foncière publique montée en partenariat présente trois avantages :

- démultiplier l'action foncière sans peser sur les ressources de l'Établissement, qui peuvent rester concentrées sur la production immédiate ;
- réduire les coûts fonciers en intégrant les loyers de plusieurs années dans les prix de cession ;
- préserver le tissu économique local pendant la période de portage, et éviter l'éviction brutale de l'emploi.

Elle constitue une réponse à la question, essentielle sur la période 2016-2020, de la constitution des réserves foncières qui seront mobilisables pour les **grands projets** qui accompagneront notamment la livraison du réseau du Grand Paris dans la décennie 2020-2030.

Elle se traduit en termes budgétaires et comptables par des immobilisations correspondant à la part de capital apportée par l'EPF Ile-de-France. La feuille de route est établie sur la base d'un engagement de 90 M€, étalé sur 5 ans.

Une première structure a été créée sous forme d'une filiale commune avec la SEM « Plaine Commune Développement », filiale qui a notamment vocation à prendre en charge des réserves foncières dans les secteurs d'entrepôts situés dans le grand périmètre de la future gare « Pleyel » du réseau du Grand Paris.
La création de filiales, à l'initiative du Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France, doit être validée par un arrêté interministériel.



5.4 LES FRAIS DE STRUCTURE

Ils sont essentiellement constitués des frais de personnel, et pour le reste des frais de fonctionnement divers (locaux, déplacements, fournitures, etc.).

La croissance de l'activité traditionnelle, de l'ordre de 20 %, se fera à effectif constant (168 collaborateurs) par gain de productivité des équipes en place.

En revanche, la montée en régime de l'action sur les copropriétés dégradées appelle un renforcement de l'équipe (5 personnes en janvier 2016, 25 à 30 à terme, selon les dates de création des ORCOD) avec, pour partie, des profils spécialisés.

5.5 LES RECETTES LOCATIVES

Elles devraient progresser avec le stock foncier, de 16 M€ à 24 M€.

5.6 LES PRÉLÈVEMENTS «SRU»

La contribution des communes déficitaires au regard de la loi SRU devrait représenter une recette de l'ordre de 8 M€ par an. Cette recette est réinjectée en minoration des prix de cessions (cf 4.7).

5.7 LES MOUVEMENTS EN CAPITAL

Au 1er janvier 2016, l'encours de dette de l'EPF ILE-DE-FRANCE est de 383 M€. Les intérêts des emprunts devraient représenter un montant de l'ordre de 50 M€ sur la durée du PPI.

Les remboursements de capital vont croître naturellement, de 47 M€ en 2016 à 62 M€ en 2020. À partir de 2018, ils seront supérieurs ou égaux aux nouveaux emprunts, ce qui signifie que la dette commencera à décroître en valeur absolue. Elle restera, en tout état de cause, toujours inférieure à un quart de la valeur du stock.

5.8 LES RECETTES FISCALES

Le PPI est établi sur la base d'un maintien en euros courants du produit net de la taxe spéciale d'équipement, à 180 M€ (soit 15 €/habitant).

TABLEAU DE FINANCEMENT

PPI 2016-2020 (montant en millions d'euros)					
	2016	2017	2018	2019	2020
Acquisitions EPF	340	350	360	370	380
Acquisitions ORCOD	25	30	40	50	60
Total acquisitions	**365**	**380**	**400**	**420**	**440**
Frais de structure	22	23	23	24	25
Frais financiers	6	8	10	11	12
Remboursement emprunt	47	51	54	60	62
Immobilisations	30	15	15	15	15
Total dépenses	**470**	**477**	**502**	**530**	**554**
Cessions	190	220	250	280	300
Recettes locatives	16	18	20	22	24
TSE EPF	178	178	178	178	178
Emprunts	57	61	54	50	52
Subvention AFDEY	30				
Total recettes	**471**	**477**	**502**	**530**	**554**

EN BREF

L'ACCROISSEMENT DE L'ACTIVITÉ

L'EPF Ile-de-France se fixe un objectif à terme de 12 000 logements annuel, représentant une hausse de 20% par rapport au cumul de la production des 4 EPF antérieurs.
Le volume des acquisitions devrait atteindre 380 M€ en 2020 et celui des cessions 300M€.
Les opérations ORCOD-IN nécessiteront des moyens croissants, estimés à 60M€/an en 2020.

La croissance de l'activité traditionnelle de l'EPFIF se fera à effectif constant.

DES OUTILS APPROPRIÉS AU PORTAGE

Les sociétés foncières sont une réponse spécifique pour constituer des réserves foncières sur le long terme et accompagner les grands projets régionaux, notamment en bordure des réseaux de transport.

UNE GOUVERNANCE REPRÉSENTATIVE DES TERRITOIRES

Composition du Conseil d'Administration après renouvellement des instances le 30/03/2016

Valérie PÉCRESSE, Présidente du Conseil d'Administration et Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France - *(suppléant Denis GABRIEL, Conseiller Régional)*
Bruno BESCHIZZA, Premier Vice-Président du Conseil d'Administration et Conseiller Régional, Maire d'Aulnay-sous-Bois- *(suppléant Thierry MEIGNEN, Conseiller Régional)*
Arnaud BAZIN, Deuxième Vice-Président du Conseil d'Administration et Président du Conseil Départemental du Val-d'Oise

13 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE :

Gilles BATTAIL, Conseiller Régional
Yasmina BENZELMAT, Conseillère Régionale - *(suppléant Jordan BARDELLA, Conseiller Régional)*
Jérôme CHARTIER, Conseiller Régional - *(suppléante Sylvie CARILLON, Conseillère Régionale)*
Geoffroy DIDIER, Vice-Président Logement au Conseil Régional - *(suppléante Christel ROYER, Conseillère Régionale)*
Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT, Conseiller Régional - *(suppléant James CHERON, Conseiller Régional)*
Sylvie FUCHS, Conseillère Régionale - *(suppléante Dominique BARJOU, Conseillère Régionale)*
Pascal GIAFFERI, Conseiller Régional- *(suppléante Marie-Christine DIRRINGER, Conseillère Régionale)*
Marie-Célie GUILLAUME, Conseillère Régionale - *(suppléant Benoît JIMENEZ, Conseiller Régional)*
Samia KASMI, Conseillère Régionale - *(suppléant Pierre SERNE, Conseiller Régional)*
Rachid TEMAL, Conseiller Régional - *(suppléant Taylan COSKUN, Conseiller Régional)*
Olivier THOMAS, Conseiller Régional - *(suppléant Jean-Marc NICOLLE, Conseiller Régional)*

8 REPRÉSENTANTS DES DÉPARTEMENTS :

Michel BOURNAT, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Essonne - *(suppléante Brigitte VERMILLET, Vice-Présidente du Conseil Départemental de l'Essonne)*
Michel LAUGIER, Conseiller Départemental des Yvelines - *(suppléante Marcelle GORGUES, Conseillère Départementale des Yvelines)*
Jean-Louis MISSIKA, Conseiller de Paris, Adjoint à la Mairie de Paris - *(suppléant Ian BROSSAT, Adjoint à la Mairie de Paris)*
Pascal SAVOLDELLI, Conseiller Départemental du Val-de-Marne - *(suppléant Mohamed CHIKOUCHE, Conseiller Départemental du Val-de-Marne)*
Georges SIFFREDI, Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine - *(suppléante Nicole GOUETA, Vice-Présidente du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine)*
Corinne VALLS, Vice-Présidente du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis - *(suppléant Daniel GUIRAUD, Vice-Président du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis)*
Xavier VANDERBISE, Conseiller Départemental de Seine-et-Marne - *(suppléant Olivier LAVENKA, Vice-Président du Conseil Départemental de Seine-et-Marne)*

Membres du Bureau : en bleu dans le texte

4 REPRÉSENTANTS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS :

Patrick OLLIER, Président de la Métropole du Grand Paris - *(suppléant Philippe PEMEZEC, Conseiller Métropolitain)*

Olivier KLEIN, Vice-Président de la Métropole du Grand Paris - *(suppléant Didier PAILLARD, Conseiller Métropolitain)*

Eric BERDOATI, Conseiller métropolitain - *(suppléante Severine MAROUN, Vice-Présidente de la Métropole du Grand Paris)*

Richard DELL'AGNOLA, Conseiller métropolitain - *(suppléant Vincent JEANBRUN, Conseiller Métropolitain)*

4 REPRÉSENTANTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES EPCI HORS MÉTROPOLE :

Jacques DROUHIN, Président de la Communauté de Communes du Bocage gâtinais - *(suppléant Louis VOGEL, Président de la Communauté d'Agglomération de Melun-Val de Seine)*

Olivier LEONHARDT, Président de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne - *(suppléant Christian LECLERC, Vice-Président de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay)*

Luc STREHAIANO, Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée - *(suppléant Jean-Louis DURAND, Président de la Communauté de Communes des Plaines et Monts de France)*

Philippe TAUTOU, Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine-et-Oise - *(suppléant Paul MIGUEL, Président de la Communauté d'Agglomération Paris-Vallée de la Marne)*

4 REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT :

Yannick IMBERT, Préfet et Secrétaire Général pour les Affaires Régionales d'Ile-de-France (SGAR) - *(suppléante Fabienne BALUSSOU, Adjointe Secrétaire Général pour les Affaires Régionales (SGAR))*

Laurent GIROMETTI, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP) - *(suppléante Rachel CHANE SEE CHU, Adjointe au Sous-Directeur Aménagement Durable à la DHUP)*

Gilles LEBLANC, Directeur Régional et Interdépartemental de l'équipement et de l'Aménagement (DRIEA Ile-de-France) - *(suppléante Isabelle DERVILLE, Adjointe au Directeur Régional et Interdépartemental de l'équipement et de l'Aménagement IDF (DRIEA))*

Philippe PARINI, Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris - *(suppléant Olivier MEILLAND, Chef de Bureau, Direction du Budget - DGFIP)*

MEMBRES ASSOCIÉS *(VOIX CONSULTATIVE)* **:**

Hervé BILLET, Président de la Chambre Régionale d'Agriculture de Seine-et-Marne

Michel CLAIR, Membre de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France

Mireille FLAM, Représentante du Conseil Économique, Social et Environnemental Régional

Laurent MUNEROT, Président de la Chambre Régionale de Métiers et de l'Artisanat

Membres du Bureau : en bleu dans le texte

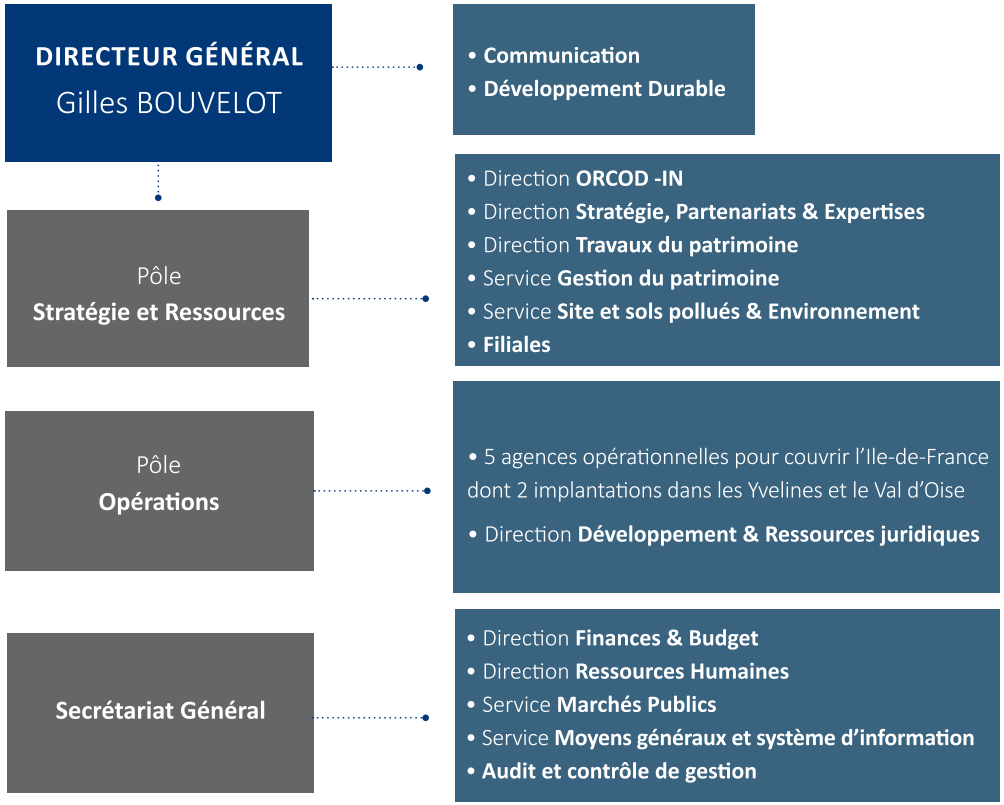
ORGANISATION DE L'EPF ILE-DE-FRANCE

NOS IMPLANTATIONS :

Siège : 4/14 rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val-d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles



GLOSSAIRE DES SIGLES

AFU : Association Foncière Urbaine
ALUR : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (loi 2014-366 du 24 mars 2014)
AEV : Agence des Espaces Verts d'Ile de France
AFDEY : programme d'Action Foncière pour un Développement Equilibré des Yvelines
ANRU : Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine
CDC : Caisse des Dépôts et Consignations
CDT : Contrat de Développement Territorial (loi 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris)
EPA : Etablissement Public d'Aménagement
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPL : Entreprise Publique Locale
EPF ILE-DE-FRANCE : Etablissement Public Foncier d'Île-de-France
IAU.IdF : Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de l'Ile-de-France
LLS : Logement Locatif Social
MGP : Métropole du Grand Paris
NPNRU : Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain
OIN : Opération d'Intérêt National (article L.121-2 du code de l'urbanisme)
ORCOD-IN : Opération de Requalification des COpropriétés Dégradées d'Intérêt National
ORF : Observatoire Régional du Foncier
PPI : Programme Pluriannuel d'Intervention d'un Établissement public foncier
PLH(i) : Programme Local de l'Habitat (intercommunal)
PLU(i) : Plan Local d'Urbanisme (intercommunal)
PPRI : Plan de Prévention du Risque Inondation
PPRT : Plan de Prévention des Risques Technologiques
PSLA : Prêt Social Location-Accession
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SCoT : Schéma de Cohérence Territoriale
SDCI : Schéma Départemental de Coopération Intercommunale
SDRIF : Schéma Directeur de la Région Ile-de-France
SPL : Société Publique Locale
SRCE : Schéma Régionale de Cohérence Ecologique
SRCI : Schéma Régional de Coopération Intercommunale
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains (loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000)
TOL : Territorialisation de l'Offre de Logements (loi 2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris)
ZAD : Zone d'Aménagement Différé

epf
ILE-DE-FRANCE

NOS IMPLANTATIONS :
Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris - 01 40 78 90 90
Agence Opérationnelle du Val-d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex
Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

twitter : @EPF-IDF / www.grandepf.fr

Impression : Novembre 2016 - **Réalisation** : EPF Ile-de-France - **Crédits photos** : EPF Ile-de-France, Philippe Stroppa, D.Grandemange, DR