



# Sommaire

4

Un modèle économique puissant au service d'une intervention foncière diversifiée 10

Une mobilisation foncière sans précédent

12

Un acteur majeur des territoires

16

Nos missions



18

Un acteur majeur au cœur de la métropole 38

Un acteur majeur des territoires de Grande couronne 68

Un acteur majeur de la lutte contre l'habitat indigne 82

Un acteur majeur des territoires: innover, requalifier et valoriser



# Un modèle économique puissant au service d'une intervention foncière diversifiée

a feuille de route stratégique de l'EPF lle-de-France est définie par son conseil d'administration. Le ministre en charge de la Ville et du logement a, de son côté, notifié l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France des priorités de son action pour la période 2016-2020. La Région Île-de-France a également fixé des objectifs de simplification et de dynamisation de l'action de l'EPF lle-de-France.

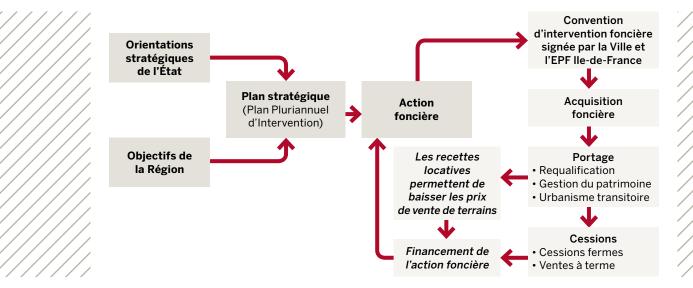
## La conjugaison des orientations de l'État et de la Région permet de construire le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI).

Définies début 2016, ces orientations articulent l'activité de l'Établissement autour des deux axes suivants:

- contribuer au développement de l'offre de logements en menant une stratégie foncière très offensive;
- contribuer par le renouvellement urbain et l'intensification urbaine à un aménagement durable du territoire et à la fabrique de la ville durable.

Le Plan Pluriannuel d'Intervention a été mis à jour en mars 2019 par le conseil d'administration pour tenir compte de l'évolution des contextes et de l'élargissement des missions de l'Établissement.

Aux interventions « traditionnelles » s'ajoutent des interventions de plus long terme en anticipation de l'évolution urbaine, comme le remodelage du tissu urbain à proximité immédiate des futures gares du Grand Paris Express dont certaines ne seront réalisées que dans plusieurs années, ainsi que la



- Acquérir de nouveaux terrains pour accompagner la transformation de la Ville.
- Céder du foncier pour fluidifier le marché et reconstituer nos capacités d'investissement.

maîtrise des emprises foncières destinées à la réalisation des villages olympiques. Ces interventions s'inscrivent directement à rebours des phénomènes spéculatifs qu'il est courant d'observer autour de nouvelles infrastructures de transport ou à proximité de sites accueillant de grands événements.

La gestion des terrains entre l'acquisition du foncier brut et sa cession sous forme de foncier « prêt à l'emploi » est devenue une composante forte de la stratégie de l'établissement. Avec l'accord des collectivités concernées, l'établissement s'applique à faire occuper transitoirement les terrains dont il a la charge pour faciliter les projets et pour répondre aux besoins des territoires :

- L'EPF lle-de-France a en charge la gestion de 1800 biens dont la moitié sont occupés.
- La période intercalaire permet de préparer les terrains: démolition, désamiantage, dépollution.
   Elle permet aussi d'anticiper les étapes suivantes de leur utilisation, notamment en menant les études environnementales nécessaires.

Les recettes récupérées de la location et de la mise à disposition des terrains sont répercutées sur le prix de revient et permettent d'abaisser le prix de cession des terrains.

Au-delà de cet effet positif, la mise à disposition permet de répondre aux besoins des territoires : relogement d'entreprises, hébergement temporaire, utilisation par des associations. Elle permet aussi de tester de nouveaux usages qui pourront être éventuellement pérennisés, comme l'agriculture urbaine.

 600 places d'hébergement sont mises à disposition grâce à des occupations temporaires

À la contribution croissante au développement de l'offre de logements s'ajoute la lutte contre l'habitat indigne dont l'EPF lle-de-France est un acteur majeur avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national et la lutte contre les marchands de sommeil via des filiales dédiées.

L'élargissement progressif des missions de l'EPF Ile-de-France témoigne de l'efficacité de son modèle économique et de la performance de ses équipes. Si les cessions de terrains sont la principale source de financement de l'Établissement, les missions d'intérêt public sont soutenues par une recette fléchée complémentaire, la taxe spéciale d'équipement. Cette dernière dont le taux est constant permet à l'Établissement de soutenir la croissance de son activité à la fois en valeur et en volume sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération sur les biens cédés.

# Choc d'offres foncières sur le marché du logement francilien

réé à la fin de l'année 2006, l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France est devenu en une décennie un acteur majeur des territoires en raison de la puissance de son intervention, du portefeuille foncier qu'il a constitué et du réseau partenarial unique de collectivités franciliennes qu'il a noué au fil des années.

Son expertise des prix du marché, de la négociation avec les propriétaires et de la transformation foncière lui permet d'acquérir des terrains dans les périmètres définis avec les collectivités locales. Tout au long de la durée de portage, la collectivité dispose du temps nécessaire pour définir, en lien avec les opérateurs, le nouveau projet immobilier. La vente des terrains s'effectue au prix de revient sans percevoir ni bénéfice, ni rémunération de sorte de ne pas contribuer à l'inflation du prix de vente des logements mais au contraire afin de créer de nouvelles références de prix plus basses.

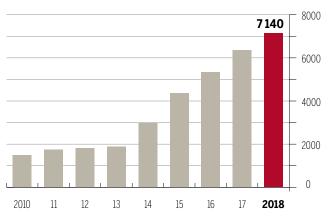
Les opérateurs immobiliers privés, les bailleurs sociaux et aménageurs sont systématiquement désignés par la collectivité.

Aujourd'hui, l'EPF lle-de-France couvre tous les départements franciliens, Ses interventions concernent principalement les tissus urbains constitués, en raison de la nature même de sa mission, et s'étendent sur l'ensemble du territoire régional.

En 2018, le niveau de ses cessions a atteint un pic historique en dépassant le seuil des 7 000 logements générés.

### Cessions de l'EPF lle-de-France

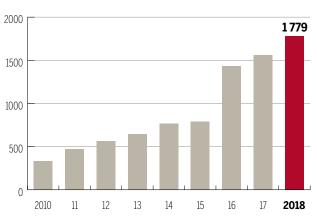
En nombre de logements

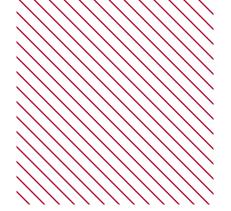


Cessions cumulées depuis 2007: 2,35 Md€

## Portefeuille foncier

En M€





## Acquisitions de l'EPF Ile-de-France

En M€ 500 440 400 300 200 100 0 2010 2018

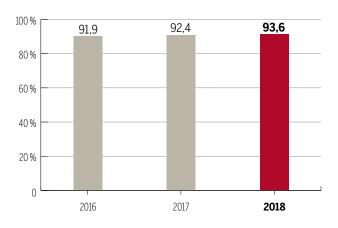
Action foncière cumulée (acquisitions + dépenses liées): 4,1 Md€ depuis 2007

# Une gestion rigoureuse

foncière et ne répercute pas ses frais de structure sur les opérations qu'il mène pour le compte des collectivités locales

L'EPF lle-de-France consacre l'essentiel de son budget à l'action

## **Action foncière**



«La vente des terrains s'effectue au prix de revient sans percevoir ni bénéfice, ni rémunération de sorte à ne pas contribuer à l'inflation du prix de vente des logements.»

# Qu'est-ce qu'un EPIC?

L'EPF Île de France est un établissement public, c'est-à-dire une personne morale de droit public disposant d'une autonomie administrative et financière afin de remplir une mission d'intérêt général, précisément définie, sous le contrôle d'une collectivité publique, l'Etat en l'occurrence. L'EPF Île de France est un établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC) car son objet est la production et la commercialisation de biens et services.

# Chiffres clés



Cessions

**209** M€ (+12%)

**Acquisitions** 

**440** M€ (+13%)

**Recettes locatives** 

**22**<sub>M€</sub>

Portefeuille foncier

**1,779** Md€

Le portefeuille foncier est composé de l'ensemble des acquisitions de l'EPF lle-de-France. Les surfaces consolidées représentent 14 millions de m² (une majorité de terrains), en cours de transformation. Les durées de portage varient en fonction de leurs destinations.

# ACTION FONCIÈRE EN VOLUME

Nb de logements générés par les cessions de foncier

**7 140** logements (+13%)

Nb de m<sup>2</sup> d'activité générés par nos cessions de foncier

**366 000** m<sup>2</sup> d'activités

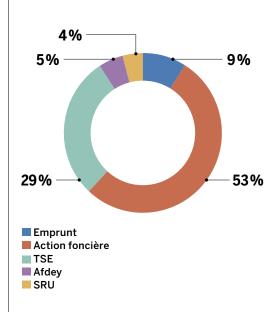
# Portefeuille de projets

**4,9** Md€ d'engagements d'investissement

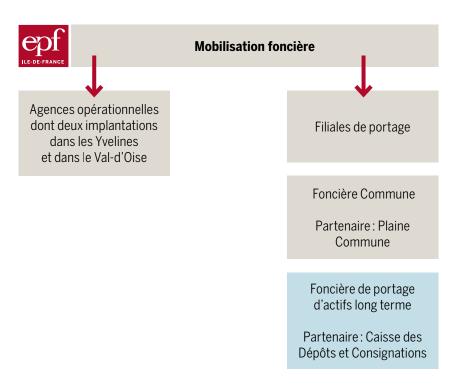
- 147 000 logements
- 7,5 millions de m<sup>2</sup> d'activité

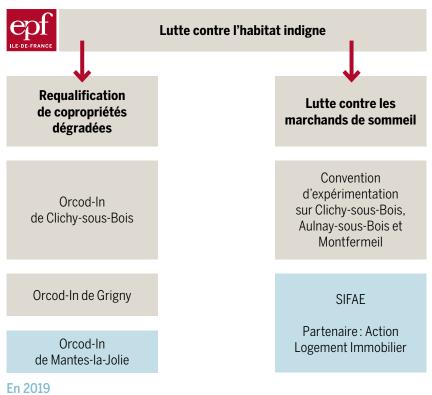
# FINANCEMENT (hors orcod)

Sources de financement 2018



# Schéma des activités





LII 203

# Une mobilisation foncière sans précédent

## **Geoffroy Didier**

Vice-Président du Conseil Régional d'Ile-de-France chargé de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine

Député européen

Président du Conseil d'administration de l'EPF lle-de-France

epuis janvier 2017, où l'ensemble des membres du Conseil d'administration m'ont élu comme leur président, je rencontre tous les acteurs publics et privés de l'immobilier. Dans ma région qui gagne 60 000 nouveaux habitants chaque année, nous n'avons pas d'autre choix que de maintenir un rythme de construction très soutenu pour répondre aux besoins des Franciliens.

La question foncière est devenue l'un des principaux enjeux de l'Ille-de-France, en raison de la hausse des prix, et rend l'intervention publique nécessaire en raison de la nature même des terrains à mobiliser, parfois pollués, souvent bâtis ou à remembrer. Le coût de transformation ne peut pas être assuré systématiquement par des opérateurs privés dont les investissements répondent à une logique légitime de rendement. Notre rôle consiste donc à être des facilitateurs, permettant à de nouveaux projets, parfois complexes, d'émerger.

Avec Gilles Bouvelot et l'ensemble des équipes, nous savons que notre double enjeu est à la fois de produire plus, et de produire mieux. C'est l'un des nombreux atouts de l'EPF lle-de-France qui, par ses capacités d'investissement, de portage et ses cessions de terrains au prix de revient, donne des marges de manœuvre indispensables aux maires dont il est le partenaire incontournable.





Pour que le logement reste accessible à une majorité, nous imposons un taux de logements sociaux conforme à ce que prévoit la loi SRU. C'est aussi pour cela que nous avons créé des filiales en nous adossant à des partenaires institutionnels pour démultiplier la puissance de nos interventions foncières, quitte à investir à

plus long terme. C'est toujours pour cette raison que nous poursuivons, avec méthode, notre déploiement sur l'ensemble des départements, avec près de 400 collectivités partenaires aujourd'hui.

Avec la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France, Valérie Pécresse, nous voulons accompagner les maires en leur donnant les moyens d'une grande ambition. Notre attractivité de demain dépendra de notre capacité à créer aujourd'hui une vraie mixité des usages, associant accroissement de l'offre de logements et développement économique, en limitant le nombre de logements sociaux à un niveau acceptable pour une cohésion sociale plus harmonieuse, en accompagnant des choix urbains avec des commerces, des équipements publics et des espaces verts. Ces principes guident aussi notre lutte contre l'habitat indigne. Ils s'illustrent sur des opérations emblématiques, à Clichy-sous-Bois, à Grigny, et bientôt à Mantes-la-Jolie. Ils s'expriment aussi dans les territoires de nos nombreuses communes partenaires à plus petite échelle, comme à

# «La question foncière est devenue l'un des principaux enjeux de l'Ile-de-France.»

Trilport. La réussite de notre développement commun nous impose de ne laisser personne de côté, ni ceux qui sont en attente d'un logement, ni ceux qui vivent dans des villes dont les finances sont à bout de souffle, ni ceux qui, faute d'une offre suffisante, sont les victimes des marchands de sommeil. Nous sommes fiers d'avoir été des précurseurs de la lutte contre l'habitat indigne, en mettant en lumière le sort de ceux qui avaient été oubliés, en faisant des propositions d'améliorations législatives et en engageant de manière pragmatique des expérimentations pour mieux prévenir le développement de cette activité criminelle. Nous nous félicitons que cette question ait été intégrée à la loi Elan par le Ministre Julien Denormandie.

Nous poursuivrons notre engagement en 2019, avec méthode, avec humilité face à l'ampleur des enjeux d'urbanisme franciliens, aux côtés des collectivités locales et des opérateurs publics et privés dans la droite ligne des orientations de l'État et de la Région lle-de-France.

# Un acteur majeur des territoires

Message de **Gilles Bouvelot,** Directeur Général de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France



'année 2018 a vu l'Etablissement Public Foncier lle-de-France battre une nouvelle fois son record de production, avec plus de 7000 logements sur les fonciers cédés.

Cette performance, en ligne avec la feuille de route définie par son Conseil d'Administration, présidé par Valérie Pécresse, puis par Geoffroy Didier est bien sûr partagée avec les 55 opérateurs de la ville, aménageurs, promoteurs, bailleurs sociaux, qui ont été les partenaires de l'établissement en 2018.

Elle témoigne aussi de la confiance que lui font les collectivités franciliennes, dont l'EPF Île-de-France accompagne les projets de toute nature ; saluons à cet égard les 17 nouvelles communes et intercommunalités qui l'ont rejoint en 2018.

Mais, au-delà, l'EPF lle-de-France se pose en acteur majeur des territoires et des grandes stratégies portées par ses mandants, l'Etat et la Région en premier lieu..

- ainsi son action sur les copropriétés dégradées de Clichysous-Bois et Grigny, qui a connu une forte accélération en 2018:
- ainsi son intervention auprès de SOLIDEO sur les sites des villages olympiques;
- et plus globalement sa présence sur les sites de gares du Grand Paris Express.

« De nouveaux défis nous attendent en 2019 et dans les années qui suivent avec par exemple la politique des cœurs de ville et les opérations de revitalisation des territoires. »

Cette position d'opérateur foncier de premier plan l'incite à intensifier et à faire évoluer ses modes d'intervention. C'est l'objectif des nouvelles filiales qu'il crée. La première avec la Caisse des Dépôts pour réguler les coûts du foncier, notamment autour des gares du Grand Paris Express. La seconde, avec Action Logement Immobilier pour mieux lutter contre les marchands de sommeil.

De nouveaux défis nous attendent en 2019 et dans les années qui suivent avec par exemple la politique des cœurs de ville et des opérations de revitalisation des territoires.

Dans un contexte conjoncturel plus incertain, l'EPF lle-de-France jouera pleinement son rôle d'acteur contracyclique pour soutenir la production de logements.

Je salue l'engagement des équipes de l'Etablissement, pleinement mobilisées pour faire face à ces nouveaux défis, au service du logement et du développement de l'Ile-de-France. ■



# Notre gouvernance, reflet de l'ensemble des échelons territoriaux franciliens

# Composition du Conseil d'administration au 21 mars 2018

# **Geoffroy DIDIER**

Président du Conseil d'administration de l'EPF lle-de-France Vice-Président du Conseil Régional chargé de l'attractivité, du logement et de la rénovation urbaine

# REPRÉSENTANTS DU CONSEIL RÉGIONAL

Gilles Battail, Conseiller régional Yasmine Benzelmat,

Conseillère régionale

**Bruno Beschizza,** Vice-Président, Conseiller régional, Maire d'Aulnay-sous-Bois

**Régis Charbonnier,** Conseiller régional

**Jérôme Chartier**, Vice-Président du Conseil Régional d'Ile-de-France

Jean-Philippe Dugoin-Clément,

Vice-Président du Conseil Régional chargé de l'écologie et du développement durable

Sylvie Fuchs, Conseillère régionale

Pascal Giafferi, Conseiller régional

Benoît Jimenez,

Conseiller régional

Samia Kasmi, Conseillère régionale

**Valérie Pécresse**, Présidente du Conseil Régional IIe-de-France

Stéphanie Veneziano,

Conseillère régionale

# REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT

**François Adam**, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

**Julien Charles**, Préfet et Secrétaire Général pour les Affaires Régionales d'Ile-de-France (SGAR)

Emmanuelle Gay, Directrice Régionale et Interdépartementale de l'Équipement et de l'Aménagement (DREIA)

Pierre Louis Mariel, Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris (DGFIP)

# RÉPRÉSENTANTS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

**Éric Berdoati**, Conseiller métropolitain

**Richard Dell'Agnola**, Conseiller métropolitain, Maire de Thiais

**Olivier Klein**, Président de la Commission Prospective Foncière, Maire de Clichy-sous-Bois, Président de l'ANRU

**Patrick Ollier**, Président de la Métropole du Grand Paris

## REPRÉSENTANTS DES DÉPARTEMENTS

**Michel Bournat**, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Essonne

**Marie-Christine Cavecchi**, Présidente du Conseil Départemental du Val-d'Oise

**Pierre Garzon**, Vice-Président du Conseil Départemental du Val-de-Marne

**Jean-Louis Missika**, Conseiller de Paris, Adjoint à la Mairie de Paris

**Alexandra Rosetti**, Conseillère départementale des Yvelines

**Georges Siffredi**, Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

**Corinne Valls**, Conseillère départementale de Seine-Saint-Denis

**Xavier Vanderbise**, Conseiller départemental de Seine-et-Marne

# REPRÉSENTANTS DES EPCI HORS MÉTROPOLE

**Jacques Drouhin**, Président de la Communauté de Communes du Bocage gâtinais

**Christian Leclerc**, Communauté d'Agglomération de Paris Saclay, Maire de Champlan

**Luc Strehaiano**, Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

**Philippe Tautou**, Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine et Oise

### Personnalités qualifiées:

**Hervé BILLET**, Président de la Chambre Régionale d'Agriculture IDF

Michel CLAIR, CCI

**Laurent MUNEROT**, Président de la Chambre Régionale des métiers et de l'Artisanat

Michel PLATERO, Représentant CESER

## MEMBRES SUPPLÉANTS

Jean Noel AMADEI,

Conseiller Départemental

Frédéric ANTIPHON, Adjoint

Jordan BARDELLA.

Conseiller Régional

Valérie BELROSE, Adjointe au Sous-Directeur

lan BROSSAT, Adjoint à la Mairie de Paris

**Denis CAHENZLI**, Vice-Président de la métropole du Grand Paris

Sylvie CARILLON,

Conseillère Régionale

**Eric CESARI**, Vice-Président de la métropole du Grand Paris

James CHERON,

Conseiller Régional

Carlos DA SILVA,

Conseiller Régional

Isabelle DERVILLE,

Adjointe au Directeur

Marie-Christine DIRRINGER,

Conseillère Régionale

Jean-Louis DURAND, Président

Denis GABRIEL.

Conseiller Régional

Didier GONZALES,

Conseiller Régional

Nicole GOUETA, Vice Présidente

Daniel GUIRAUD, Vice-Président

Xavier HAQUIN, Conseiller

Départemental

Alban HAUTIER, Chef de Bureau

Vincent JEANBRUN,

Conseiller Métropolitain

Olivier LAVENKA, Vice-Président

Thierry MEIGNEN,

Conseiller Régional

Christian METAIRIE,

Conseiller Départemental

Paul MIGUEL, Président Jean-Marc NICOLLE,

Conseiller Régional

Didier PAILLARD, Conseiller

Métropolitain

Christel ROYER,

Conseillère Régionale

Pierre SERNE, Conseiller Régional

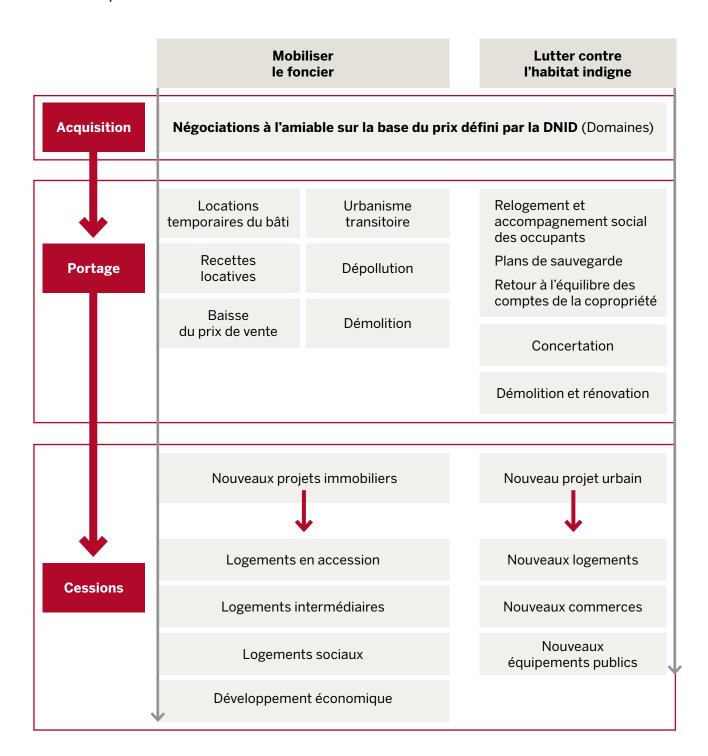
Brigitte VERMILLET,

Vice-Présidente

Louis VOGEL, Président

# Nos missions

Être un acteur majeur des territoires, c'est aider les Maires à réaliser leurs projets urbains. En fonction de la nature du projet, de l'état parcellaire, de l'état du bâti, de la pollution des sols... la mobilisation foncière prend des formes distinctes, qui tiennent compte des spécificités de chaque ville. Certaines des opérations présentées ci-après témoignent de la diversité des interventions à la fois en termes de taille des opérations ou de complexité de mise en œuvre.



# Un potentiel de développement

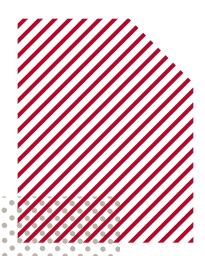
# de 147 000 logements et 7,5 millions de m² d'activité.

'essentiel des cessions s'est opéré en 2018 par des ventes aux promoteurs immobiliers et bailleurs sociaux, qui représentent 67% du total, soit 4284 logements dont 45% de logements sociaux et 70 000 m² d'activités. Les ventes aux aménageurs représentent 33%, soit 2853 logements dont 29% de locatifs sociaux et 310 000 m² d'activités, et compte tenu des paiements différés prévus, elles ne sont pas prises en compte dans la comptabilité budgétaire.

Au total, toutes conventions d'intervention foncières confondues, l'engagement d'investissement de l'EPF lle-de-France représente 4,9 Md€, soit un potentiel de développement de 147 000 logements et 7,5 millions de mètres carrés d'activités.



# Un acteur majeur au cœur de la métropole





# Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024 : course contre la montre

fequipe dédiée de l'EPF lle-de-France pour assurer la maîtrise foncière sur les sites olympiques franciliens a déjà conclu la majorité des accords nécessaires à l'acquisition des emprises foncières où seront implantées les futures installations. L'objectif est de permettre la libération des fonciers pour la fin 2019 et la préparation des aménagements urbains qui interviendront après les Jeux Olympiques de 2024 par la reconversion des sites olympiques en quartiers de ville.

Cette mission de maîtrise foncière présente la particularité d'être menée avec des contraintes de délai et de coût impératives, comme l'a rappelé le Préfet Michel Cadot lors du Conseil d'administration de mars 2018. Pour Geoffroy Didier, Président du Conseil d'administration: «La mobilisation des équipes de l'EPF lle-de-France, leur expérience de la négociation et leur connaissance des valeurs foncières des sites ont permis d'avancer plus rapidement que prévu. La majorité des entreprises présentes sur site ont compris l'intérêt de passer des accords amiables et de faciliter la mise en œuvre rapide des aménagements nécessaires au bon déroulement des Jeux Olympiques 2024.»

## Équipe dédiée

Stéphanie Bouchez (Expert Développement économique), Thomas Lacaze (Directeur technique), Damien Lerbey (Directeur de la Mission Olympique), Marc Nicoladzé (Responsable de projets fonciers).

Partenaire SOLIDEO

## Premières cessions 2018:

383 logements dont 108 logements sociaux

8000 m<sup>2</sup>



À proximité immédiate du futur Stade Nautique Olympique d'Ile-de-France aménagé par la Région qui accueillera les épreuves d'aviron et de canoëkayak pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de 2024, et le long du canal de Vaires-sur-Marne, l'EPF lle-de-France a cédé à Naflylian Partners un terrain de plus d'un hectare pour réaliser 242 logements (148 logements en accession, 24 logements destinés au groupe SNI et une résidence intergénérationnelle de 70 places destinée au groupe I3F).





# **AULNAY-SOUS-BOIS**

# Au cœur de la ville



Partenaire Sequano aménagement

l'issue d'une consultation organisée par la Ville, l'EPF lle-de-France a cédé à la mi-2018 un ensemble de parcelles d'une superficie totale de 2620 m² à l'aménageur Sequano, en vue de la création de 32 logements locatifs sociaux vendus à Efidis et 59 logements intermédiaires réalisés par CDC Habitat.

32 logements locatifs sociaux 50
logements
intermédiaires

2620 m<sup>2</sup>
Contribution foncière de l'EPF Île-de-France

Responsable de projets fonciers Géraldine Del Bel





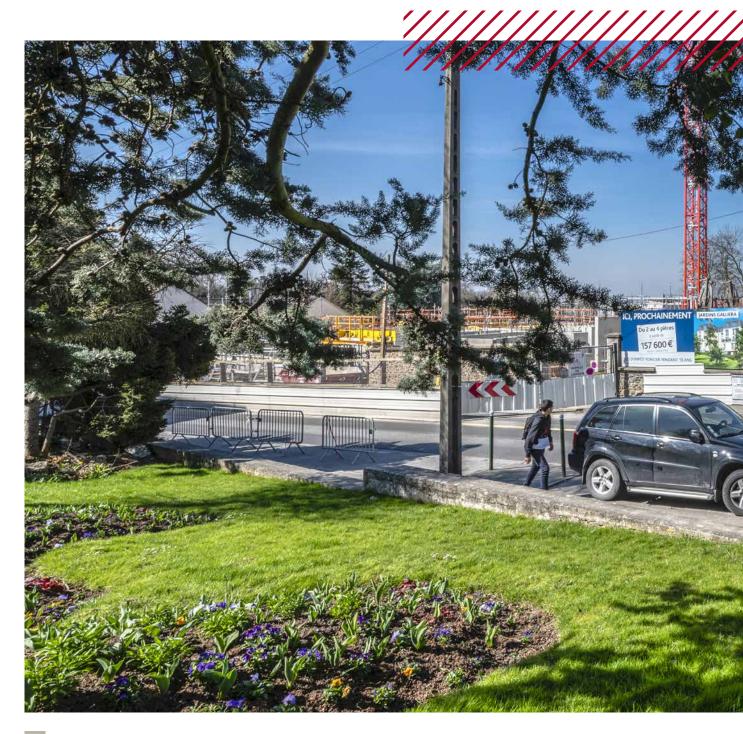




# **BOISSY-SAINT-LÉGER**

# Nouveaux logements le long de la RN19



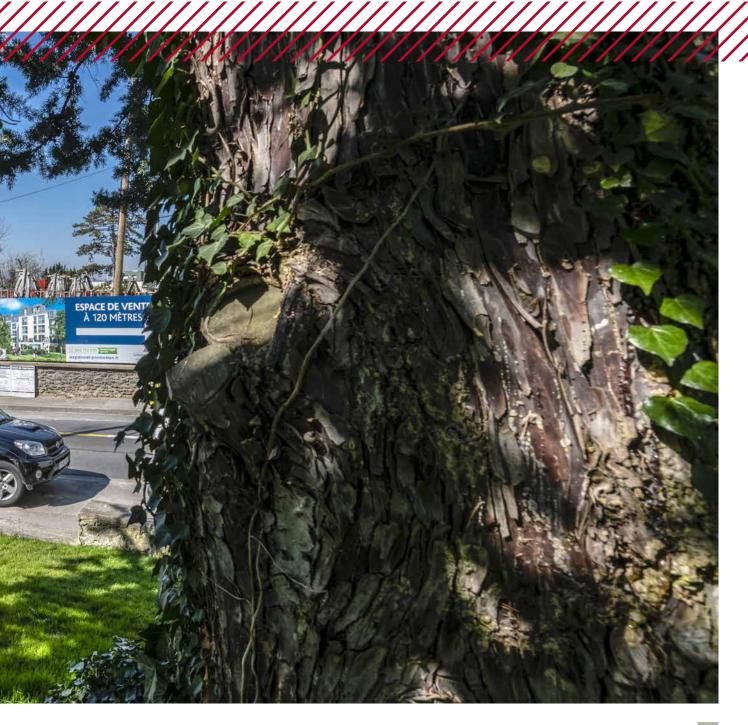


logements dont 30% de logements sociaux

2468 m<sup>2</sup>

Partenaire Expansiel

Chef de projets fonciers Cynthia Brière e développement urbain de Boissy-Saint-Léger s'articule principalement au travers de la densification le long de la RN19 et à proximité immédiate de la gare. Le terrain de 568 m² cédé au Groupe I3F par l'EPF lle-de-France s'inscrit dans la poursuite de cette démarche, avec la réalisation future d'un immeuble de 17 logements dont 23 % de logements sociaux.



## **COURBEVOIE**

# Un Ecoquartier à 400 mètres de la gare



## **Partenaires**

BNP / Paribas immobilier / Hauts-de-Seine Habitat / Interconstruction

## Chef de projets fonciers

Caroline Cassès

FPF Ile-de-France est partenaire de la Ville de Courbevoie depuis 2015, au travers d'une convention d'intervention foncière, signée pour une durée de 10 ans en vue de développer son offre de logements et d'activités économiques.

La Ville de Courbevoie prévoit notamment la réalisation d'un écoquartier, le Village Delage, qui permettra à terme la création de:

**80000 m²** de programmes résidentiels, y compris des résidences-services (résidence étudiants, résidence hôtelière, résidence seniors). La part des logements sociaux représentera 30 % du total des logements;

**20000 m²** d'équipements publics et de commerces de proximité;

**200 000 m²** de programmes tertiaires (bureaux, activités, PME/PMI, pépinière d'entreprises);

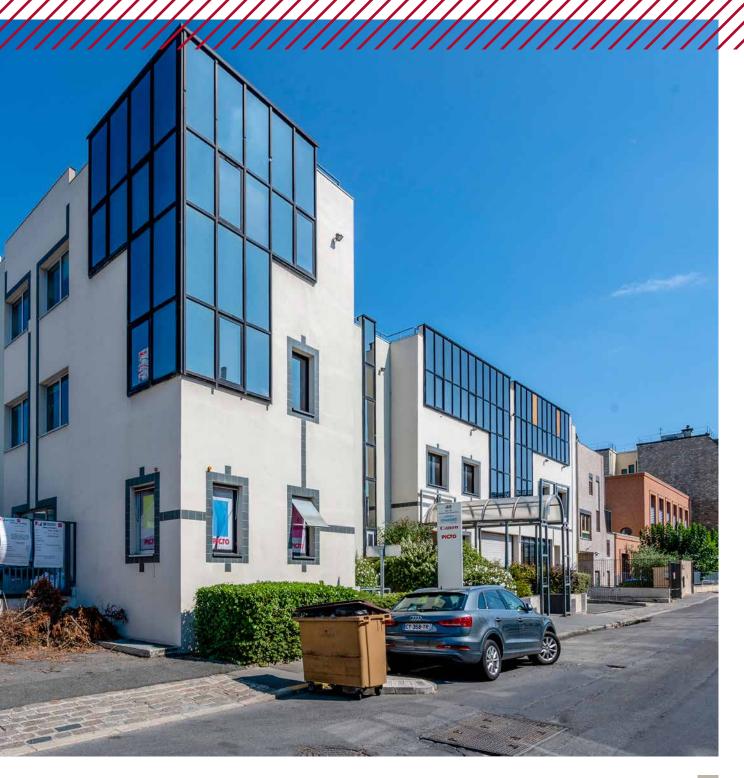
- un parc urbain d'une superficie de 1 hectare, des circulations douces, et l'aménagement des espaces publics nécessaires au bon fonctionnement du quartier.
- À 400 mètres de la gare Bécon-les Bruyères sur le transilien et la future ligne 15, Le « Village Delage » porte le nom de l'entreprise qui en occupait la principale usine et sera réalisé sur une superficie d'une quinzaine d'hectares.



3072 m<sup>2</sup> contribution foncière 2018

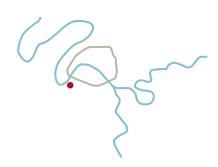
240 dont 30% de logements sociaux

 ${\displaystyle {2072}_{m^2}\atop \text{d'activités}}$ 



# **ISSY-LES-MOULINEAUX**

# Proche de la gare de la ligne 15 Sud



265
logements

Partenaires Icade / Ogic

Responsable de projets fonciers Stéphanie Ouzilleau





u sein de la ZAC Léon Blum, l'EPF lle-de-France a cédé deux emprises foncières à la SPL Seine Ouest Aménagement. Sur l'une d'entre elles, le promoteur Ogic réalise un projet de 158 logements et d'activités en pied d'immeuble en connexion immédiate avec la future gare de la ligne 15 Sud.

L'habitat prédomine dans le périmètre de la ZAC Léon Blum qui deviendra le nouveau pôle de centralité de la Ville.

Le programme global des constructions prévoit un total d'environ 131677 m² de surface de plancher (SDP), dont:

de logements, au moins 25% sociaux

3536 m<sup>2</sup> de commerces

27811 m<sup>2</sup> de bureaux

d'équipements publics

## **MONTREUIL**

# Une offre de logements diversifiée



En prévision de la fermeture du Foyer Bara, ancienne usine de pianos reconvertie en foyer pour travailleurs migrants en 1968, deux opérations ont été engagées afin de pouvoir mettre en œuvre le protocole de démolition et reconstruction sur site, signé en 2013 entre l'État, la Mairie et Coallia, le gestionnaire.

Le premier site, rue Mériel, un terrain de 1028 m² à proximité immédiate du métro, a été cédé à Antin Résidences (groupe Arcade), pour la réalisation de 43 logements locatifs sociaux et de surfaces commerciales en pied d'immeubles.

Le second site, rue Zola, un terrain de près de 1300 m² à proximité de la porte de Montreuil. permettra la réalisation de 34 logements locatifs sociaux familiaux et 89 places de foyer de travailleurs.



# 1<sup>re</sup> opération:

43

logements locatifs sociaux (21 PLUS; 10 PLAI; 12 PLS) et 63 m<sup>2</sup> dédiés à un local commercial

Partenaire Antin Résidences Responsable de projets fonciers Damien Lerbey



# 2e opération:

34

logements locatifs sociaux familiaux et 89 places de foyer de travailleurs

Responsable de projets fonciers Damien Lerbey

# 3<sup>e</sup> opération:

88

logements dont 24% de logements sociaux

Partenaire Altarea Cogedim Chef de projets fonciers Perrine Morlon

L'EPF lle-de-France a cédé à Altarea Cogedim, une parcelle située rue Faidherbe, comprenant un pavillon vétuste et jouxtant l'ancien site de production de Mettalec déjà acquis par l'opérateur immobilier. L'opération représentera un total de près de 5200 m².

# 4<sup>e</sup> opération:

96 500 m<sup>2</sup>

Partenaire
Nexity-Villes et projets
Chef de projets fonciers
Perrine Morlon

Rue Boissière, après le départ d'une fourrière, un terrain de l'EPF lle-de-France permettra la réalisation d'une opération de logements de 96500 m² (spc) menée par Nexity Villes et Projets.

## **SAINT-DENIS**

# Nouveaux logements à proximité du métro



10 000 m<sup>2</sup> d'activités

Partenaire SPL Plaine Commune Développement

Chef de projets fonciers Camille Lannay

Au sud de la confluence du Canal Saint-Denis et de la Seine, l'aménagement de la ZAC Sud Confluence a été confié à la SPL Plaine Commune Développement en décembre 2013 pour réaliser une opération de 153 000 m².

Le programme de la ZAC prévoit 700 logements (40 % de locatif social, 10 % d'accession social), 57 000 m² de bureaux et activités économiques, 1500 m² de commerces et un groupe scolaire de 4500 m².



6 hectares d'espaces publics

90 logements dont 38 logements sociaux

6178<sub>m²</sub>
Contribution foncière en 2018



## **THIAIS-ORLY**

# De nouvelles initiatives pour imaginer la ville



Partenaires EPA ORSA, Linkcity

Responsable de projets fonciers Laurence Godot

u cœur du projet d'aménagement, « Parcs en Seine », le e-sport, qui connaît une croissance spectaculaire en Europe disposera bientôt d'une scène digitale de 25000 m².

Il sera l'un des équipements publics de deux ambitieux quartiers à dominante résidentielle avec près de 4000 logements (dont environ 2700 logements familiaux et 1300 logements spécifiques), des structures hôtelières innovantes, des commerces, des activités, des bureaux et des équipements publics de proximité. Ces quartiers seront largement paysagers avec près de 6 hectares d'espaces publics dont 2,4 de parcs.







4000 logements

25000<sub>m²</sub> 6<sub>hectares</sub> de Scène digitale

d'espaces publics







Parcs en Seine est une opération d'aménagement portée par l'EPA Orsa grâce à la mobilisation foncière réalisée par l'EPF lle-de-France. Elle est composée de la ZAC Anatole France et de celle des Meuniers, qui doivent être achevées d'ici 2024. Cette opération est située à proximité du projet de la Cité de la Gastronomie et de la future gare du Grand Paris Express «MIN Porte de Thiais», dont l'implantation est prévue au sud de la ZAC du Triangle des Meuniers, et vise à transformer un site urbanisé comprenant de l'habitat social dégradé en un quartier mixte et durable.

## **VITRY**

# Des projets immobiliers bientôt desservis par le TZen 5



## Chef de projets fonciers Sylvie Augusto

Le secteur Descartes est en pleine mutation avant l'arrivée du TZen 5. Le projet du démonstrateur économique en cours de réalisation sera la première réalisation de la programmation prévue qui comprend notamment:

**Activités: 39 740 m²** (dont 36 000 m² hôtel logistique inclus)

Bureaux: 25290 m<sup>2</sup> Commerces: 1700 m<sup>2</sup> Logements: 59160 m<sup>2</sup> Équipements: 815 m<sup>2</sup> Total: 126705 m<sup>2</sup>

# 73 795 m<sup>2</sup>

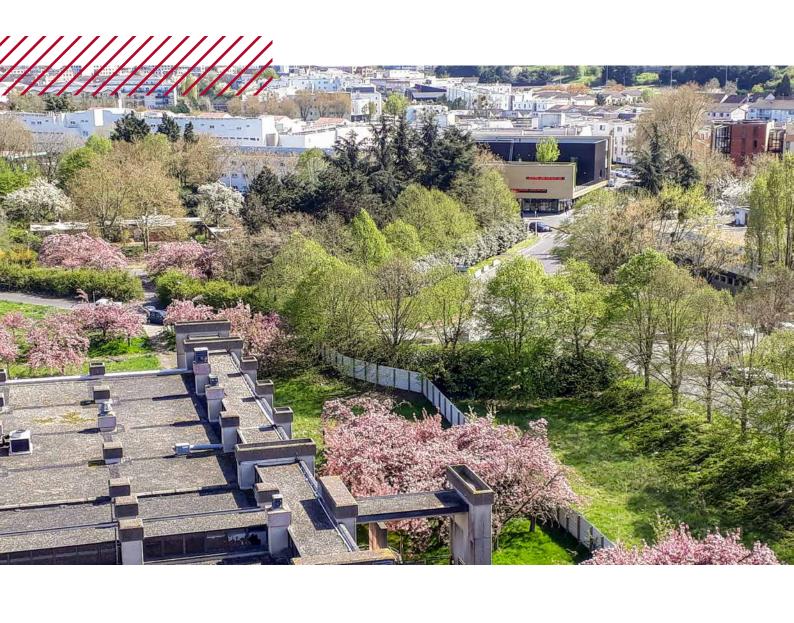
Contribution foncière de l'EPF lle-de-France

Les travaux de voiries pour le passage du TZen 5 et notamment le rehaussement des voies, ont débuté, grâce au cessions opérées par l'EPF lle-de-France.
De nouvelles cessions en 2019 et en 2020 sont prévues pour la réalisation de programmes de logements.

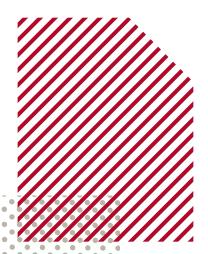
Le TZen 5 permettra d'accompagner de nombreux projets urbains sur son tracé. Il traverse en effet de nombreux secteurs identifiés comme des sites où l'urbanisation va être densifiée selon le schéma directeur de la Région Ile-de-France. Il s'agit notamment des ZAC Paris Rive Gauche, lvry Confluences et Seine Gare Vitry.







# Un acteur majeur des territoires de Grande Couronne





**ANDILLY** 

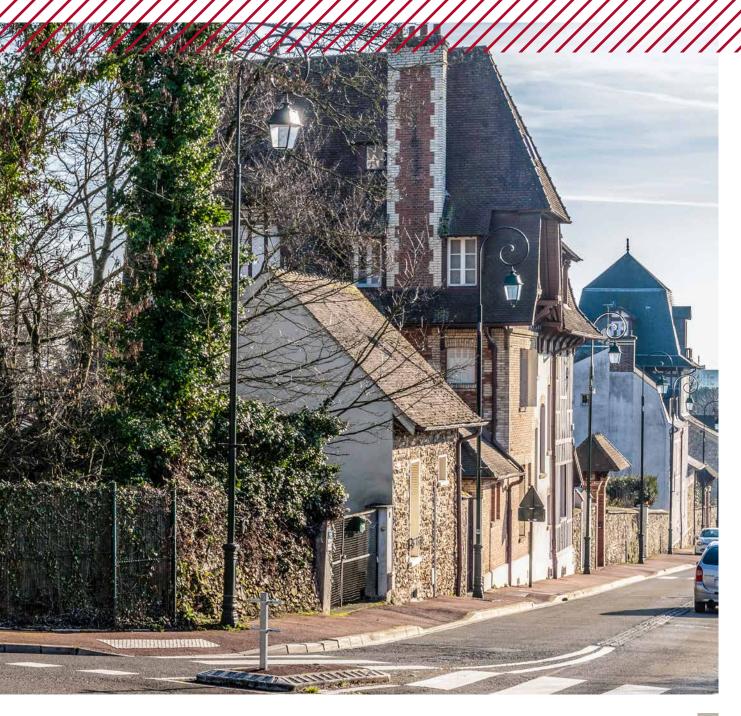
Un village d'avenir



# 9087 m<sup>2</sup>

Partenaires
Nexity / France Habitation

Responsable de projets fonciers Malika Saidj Sur cette opération cédée à Nexity, 42 logements seront construits après le dépôt des permis de construire cette année, dont 21 logements sociaux par France Habitation.



**ATHIS-MONS** 

# Connecté au T7



63
Iogements sociaux

1338 m<sup>2</sup>

Partenaire Nexity

Responsable de projets fonciers Géraldine Del Bel



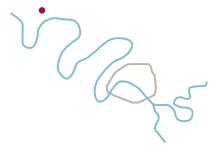
la suite de l'acquisition de la dernière parcelle permettant de créer une assiette de projet suffisante, la promesse de vente signée en 2017 a donné lieu à la signature d'une cession définitive au profit de Nexity, opérateur désigné par la Ville. Le site sera desservi par le futur tramway T7, qui reliera Athis-Mons au pôle multimodal de Juvisy-sur-Orge en douze minutes à horizon 2020.

Avec l'arrivée de la ligne 7 du tramway, le pôle d'échanges permettra de rejoindre directement Villejuif et les 63000 emplois du secteur Orly-Rungis. Sur son passage, le dernier tronçon du T7 va fortement restructurer le réseau de circulation. En zone de forte concentration urbaine, il empruntera l'axe structurant que représente la RN7, ainsi qu'une série de plusieurs voies de centre-ville.



### **CERGY**

# Un Ecoquartier à proximité de l'A15



675 logements sociaux

145 154 m<sup>2</sup>

### **Partenaires**

SPL Cergy-Pontoise Aménagement

Chef de projets fonciers Philippe Virié

a plaine des Linandes à Cergy est un périmètre de 65 hectares situé entre l'A15 et le boulevard de l'Oise, où l'EPF llede-France a acquis 13 hectares de parcelles depuis 2008. Dix ans plus tard, ces terrains ont été cédés à la SPL Cergy-Pontoise Aménagement, dans le cadre de l'aménagement des secteurs est et sud de la plaine des Linandes.

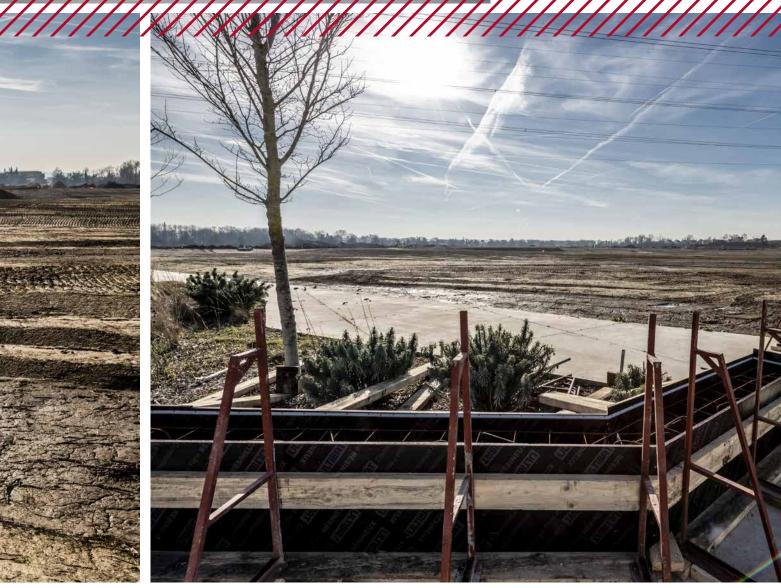
Le secteur Est comprendra un parc d'activités d'une surface de 10 hectares, développant des parcelles de 5000 m² à 10000 m² pour les entreprises, et le secteur Sud comprendra à terme 1500 logements, livrés entre 2020 et 2025, pour lequel les cessions de l'EPF lle-de-France représentent 54% de l'ensemble.

L'agglomération compte aujourd'hui plus de 200000 habitants et la plaine des Linandes est la zone de développement urbain au sein de laquelle Dassault Aviation, actuellement installé à Argenteuil, va implanter son usine d'assemblage de fuselages. L'usine emploie actuellement près de 3000 personnes et son arrivée prochaine va nécessiter une offre de logements importante.



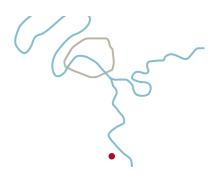


Emblème de la ville durable, le nouvel écoquartier sera composé de bâtiments sobres en énergie surplombés de toitures végétalisées. Il sera raccordé au réseau de chaleur urbain et produira la moitié de sa consommation électrique grâce à des panneaux photovoltaïques. Il proposera un système de véhicules en auto-partage ou encore une plateforme de services entre voisins. Les premières familles seront accueillies dès 2020.



## **COURCOURONNES**

Reconquérir des friches hospitalières

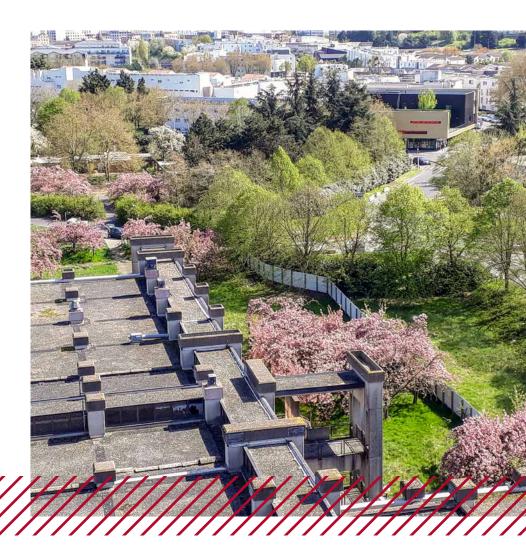


Partenaire Grand Paris Aménagement

Responsable de projets fonciers Cassandre Bazatole

**7** EPF Ile-de-France a acquis l'Hôpital Louise Michel en 2016, qui occupe une superficie de 7,4 hectares. Ce site fait partie du projet d'éco-quartier « Canal/Europe », à cheval sur la commune d'Evry-Courcouronnes, piloté par la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud. La reconversion des 7 hectares de friches hospitalières doit permettre de relancer la dynamique du secteur, et d'unifier les quartiers de la ville, les différentes entités du Canal, mais également les quartiers voisins du Bois Sauvage et des Pyramides, côté Évry.

73 743 m<sup>2</sup>











Le projet de la ZAC Canal Europe s'étend sur 17 hectares et prévoit:

environ 1500 nouveaux logements,

3000 m<sup>2</sup> de commerces, 10000 m<sup>2</sup> d'activités en entrée de ville,

un groupe scolaire de 19 classes, une crèche de 65 berceaux.

Un mail, une place centrale et un pont pour connecter le quartier au reste du territoire

La «renaissance» de la tour H, imaginée par l'Atelier Castro Denissof, dépasse la simple réhabilitation par sa programmation qui comprend une crèche, une école d'enseignement supérieur, un lieu culturel et associatif, un restaurant sur le toit, des jardins partagés sur les toitures, des logements intergénérationnels et familiaux avec des services dédiés, autant d'équipements apportent de nouvelles réponses sur l'habitat.

# **CROSNE**

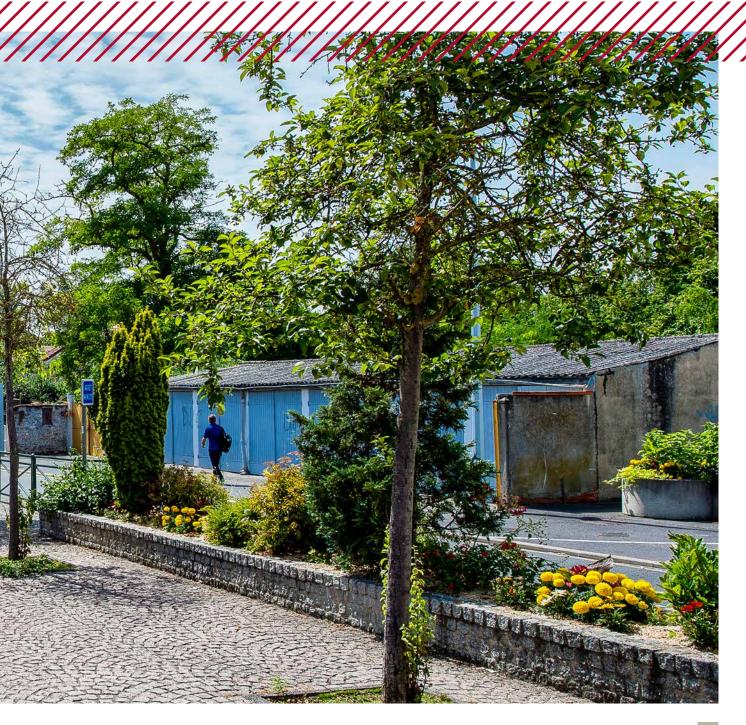
# Revitaliser le centre-ville



3072 m<sup>2</sup>

Partenaires MDH / OSICA

Chef de projets fonciers Nicolas Outtier logements dont 20 locatifs sociaux n programme immobilier de 57 logements dont 28% de logements sociaux va être réalisé par MDH et OSICA à la suite de la cession d'un terrain de 2 415 m². Le projet prévoit la réalisation d'une surface commerciale de 827 m² pour contribuer à la vitalité du centreville.



## **CROISSY-BEAUBOURG**

# Créer de nouvelles zones d'emploi



334 850 m<sup>2</sup> 134 483 m<sup>2</sup>

Partenaire EPA Marne

Directeur de projets fonciers Damien Lerbey in 2015, l'EPF lle-de-France, l'Epamarne, la commune de Croissy-Beaubourg et la CA Marne-La-Vallée ont signé une convention d'intervention foncière dont l'objectif était de maîtriser le foncier situé dans la continuité de la ZAC de Lamirault Est, pour créer une nouvelle zone d'aménagement dite de «Lamirault ouest» d'environ 230 000 m² de surface d'activités. Trois ans plus tard, l'intégralité du périmètre est maîtrisée et les terrains cédés en vue de leur aménagement.



### **EAUBONNE**

# Faire du logement, un lien entre les générations



Partenaire Promogim

Chef de projets fonciers Janeta Gajewska

7 EPF Ile-de-France a cédé à Promogim près de 60 % des terrains nécessaires à la réalisation de cette opération d'envergure sur cette commune. La livraison de ce projet devrait intervenir dans le courant du 3° trimestre 2020.

Les terrains de l'I'EPF lle-de-France représentent environ 2100 m² et 27% de l'assiette du projet d'aménagement. Arpej sera le gestionnaire de la résidence étudiants.



105
logements en accession

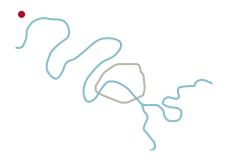
logements sociaux à destination des étudiants

maison de santé en pied d'immeuble



### **FRENEUSE**

# Sélectionner le meilleur projet



a commune de Freneuse compte moins de 5000 habitants. Elle est partenaire de l'EPF lle-de-France depuis 2012, sur le secteur des Baloches, pour lequel l'Établissement a notamment réalisé des études préalables. La convention de maîtrise foncière signée en 2014 porte sur la réalisation d'un projet d'habitat comprenant 30 % de logements sociaux sur le secteur. La Commune de Freneuse a mis en place une consultation en vue de sélectionner un opérateur pour développer un projet de construction compatible avec la programmation, qui a permis la désignation de Demathieu Bard Immobilier(DBI).

La promesse de vente conclue avec l'opérateur prévoit un projet en deux phases.

**Tranche 1** (vente ferme signée en décembre 2018): 32 logements locatifs sociaux, 13 maisons individuelles en accession, 28 logements collectifs en accession.

**Tranche 2** (signature programmée au 1er trimestre 2019): 16 logements collectifs en accession, 16 logements collectifs et quatres maisons individuelles en accession à prix maîtrisé, trois commerces en RDC.

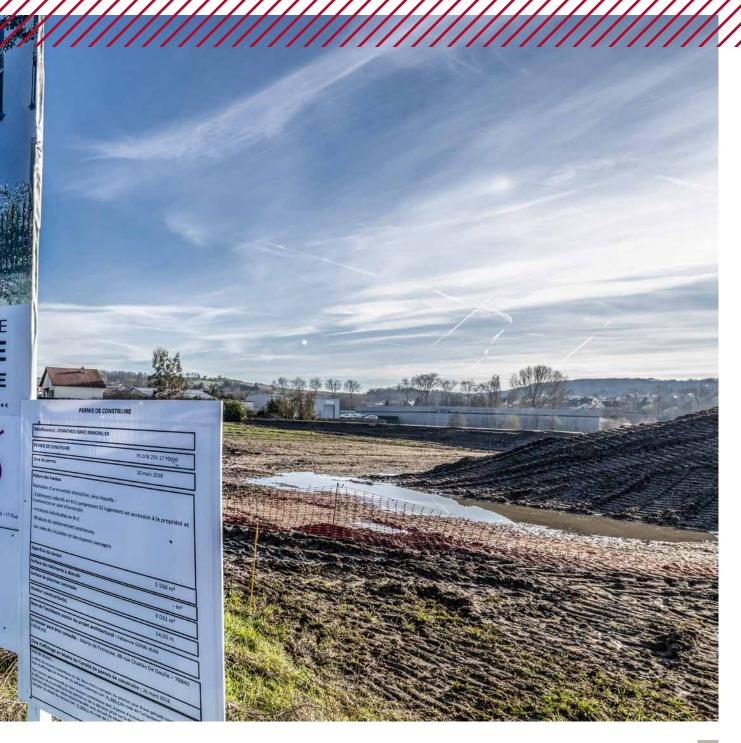


logements dont 38% de logements sociaux

20 545 m<sup>2</sup>

Partenaire Demathieu Bard

Chef de projets fonciers Amandine Ferriol



### LE PERREUX-SUR-MARNE

# Réhabiliter et construire pour développer l'offre locative



Partenaire I3F

Responsable de projets fonciers Paule Estebanez 54
logements sociaux

(av. Alsace-Lorraine et Fratellini)

artenaire de la commune du Perreux depuis 2013, l'EPF lle-de-France vient de vendre définitivement l'immeuble déjà cédé sous promesse à Valophis, pour réhabiliter 11 logements sociaux sur l'avenue du Général de Gaulle.

L'EPF lle-de-France a également cédé au Groupe I3F deux parcelles de 732 m² sur l'avenue Alsace-Lorraine, pour réaliser 38 logements sociaux et un autre terrain de plus de 470 m² pour construire 16 logements sociaux avenue Fratellini.











# LE PLESSIS-PÂTÉ

# Faire émerger de nouveaux clusters



117 305 m<sup>2</sup>

Mérogis et de Sainte-Geneviève-des-Bois, la ZAC Val Vert Croix Blanche doit donner naissance à un cluster régional dédié à l'habitat durable. Au carrefour de l'A6 et de la Francilienne, cette ZAC a vocation à créer un nouveau bassin de 2000 emplois. 70 hectares seront destinés à accueillir des programmes innovants liés à l'habitat durable et à l'écoconstruction. La Sorgem, mandatée par Cœur d'Essonne Agglomération, titulaire d'un contrat de concession d'aménagement depuis 2011 a acquis une partie des terrains acquis par l'EPF lle-de-France selon un programme de cession allant jusqu'en 2021.



## **MAISONS-LAFFITTE**

# Une offre respectueuse de l'identité de la Ville



Partenaires
SAEM / Marignan /
Hauts-de-Seine Habitat

Chef de projets fonciers Anaïs Leflot



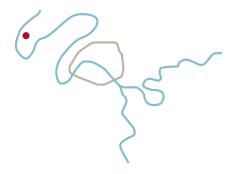
ur le secteur «Mesnil-Solferino», un programme de 53 logements sociaux va être développé par la SAEM sur une parcelle de 1480 m², et contribuer ainsi à élargir son parc de logements sociaux sur la commune; un second projet vient de faire l'objet d'une cession au profit de Marignan et Hauts-de-Seine-Habitat pour la réalisation d'un programme de 23 logements dont 35 % de logements sociaux.

logements dont 8 logements sociaux



# **TRIEL-SUR-SEINE**

# Accompagner les communes bâtisseuses



our répondre à la nécessité de construire des logements sociaux, la commune de Triel-sur-Seine a signé en 2012, avec l'État et l'EPF lle-de-France une convention d'intervention foncière pour engager une nouvelle dynamique de production de logements sociaux. C'est dans ce cadre que les interventions foncières ont été mises en œuvre dont l'acquisition d'un terrain rue de Pissefontaine pour lequel une consultation a été organisée pour la réalisation d'un projet de 24 logements locatifs sociaux.

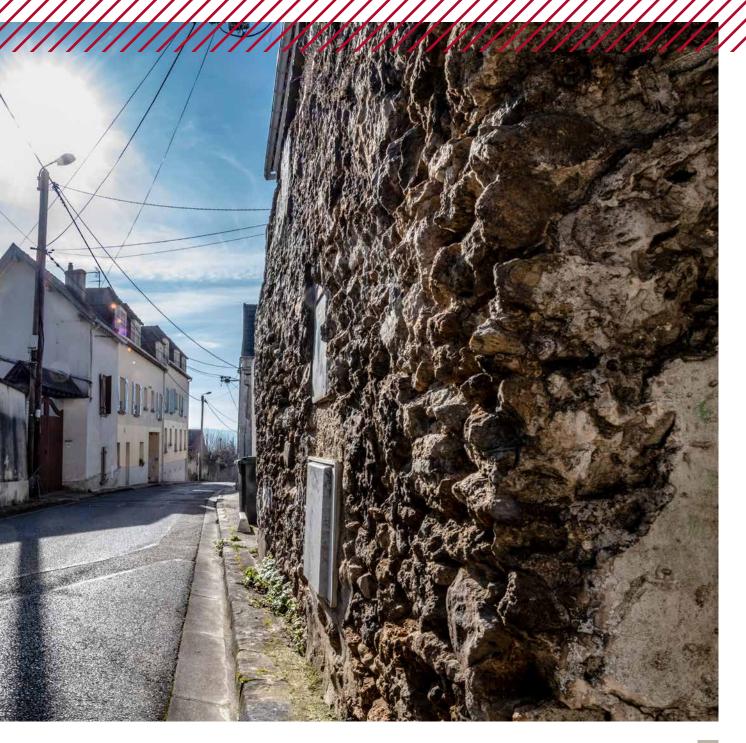
La vente définitive au Groupe Logement Français (aujourd'hui 1001 Vies Habitat) a été conclue fin 2018. Ce projet a participé au décarencement de la commune.





Partenaire 1001 Vies Habitat

Directeur de projets fonciers Fabrice Dablin



### **TRILPORT**

# Lutter contre l'habitat indigne dans chaque commune





epuis 2009, l'EPF lle-de-France accompagne la Commune de Trilport pour couvrir l'ensemble des périmètres en zone «U» du PLU. Après les cessions des terrains pour les opérations de l'Ancre de Lune et de la Talmouze, l'opération de la rue du Maréchal Joffre consiste à céder un terrain de 848 m². Le bâtiment insalubre était occupé illégalement, et nécessitait une destruction rapide pour lancer un nouveau programme immobilier de 13 logements sociaux.

13 logements sociaux Partenaire Foyer de Seine et Marne

Chef de projets fonciers Nicolas Outtier

848 m<sup>2</sup>



# Aux côtés des Maires franciliens

L'EPF Ile-de-France a organisé en partenariat avec *Le Monde* un débat sur deux thèmes: «Les Maires, maillon fort du Grand Paris?» et «La Ville appartient-elle au plus offrant?».

Ces débats s'articulaient autour des acteurs de la Ville (Maires, promoteurs immobiliers et architectes) et ceux qui l'observent et l'analysent (économistes, sociologues et géographes). Ils ont permis de mieux mettre en valeur les attentes des Franciliens, les enjeux auxquels sont aujourd'hui confrontés les élus lorsqu'ils cherchent à faire émerger leur propre vision de ce que doit devenir leur ville, ainsi que les recommandations de Roland Castro à la suite de la présentation de son rapport au Président de la République.

L'ensemble des actes du colloque sont disponibles sur le site internet de l'EPF lle-de-France (www.epfif.fr)

# Les Maires, maillon fort du Grand Paris?

Introduction de la table ronde par **Philippe Moati,** économiste,

Obsoco (Observatoire Société et consommation)

Avec Catherine Arenou, Maire de Chanteloup-les-Vignes, Roland Castro, architecte et urbaniste, Christine Janodet, Maire d'Orly, Laurent Russier, Maire de Saint-Denis, Martin Vanier, géographe, professeur à l'Ecole d'urbanisme de Paris.

# La Ville appartient-elle au plus offrant?

Introduction de la table ronde par **Christine Lelévrier,** sociologueurbaniste, professeure à l'Ecole d'urbanisme de Paris

Avec Marie-Hélène Amiable, maire de de Bagneux, Benoist Apparu, président du directoire InLi (Action Logement), Philippe Journo, président fondateur de la





Compagnie de Phalsbourg, **Cécile Maisonneuve**, présidente de la Fabrique de la Cité, **Carine Petit**, maire du 14° arrondissement de Paris.

Conclusion par **Stéphane Beaudet,** Président de l'AMIF



L'ensemble des actes du colloque sont disponibles sur le site internet de l'EPF lle-de-France (www.epfif.fr).

Préface de Valérie Pécresse, Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France: «Être aux côtés des Maires, c'est leur donner des moyens d'une grande ambition»



# Trophée des Maires bâtisseurs

Depuis deux ans, l'EPF lle-de-France organise le trophée des Maires bâtisseurs pour mettre en valeur les principaux projets voulus et décidés par les élus locaux pour répondre aux attentes de leurs habitants.

Comme l'a précisé Stéphane Beaudet, Vice-Président du Conseil Régional en charge du transport: «On oublie parfois que pour réaliser 70 000 logements par an, il faut des Maires... Il faut donc accompagner les Maires qui osent bâtir. Forcément pour un élu local, construire, cela ne signifie pas seulement trouver du foncier, qui par nature est cher. Il faut aussi le déconstruire, le dépolluer, ce qui renchérit les coûts. Si nous avons créé ces prix, c'est pour honorer les Maires, toutes catégories confondues, Car l'Ile-de-France, ce n'est pas seulement une zone très dense, centrale et très urbaine, c'est aussi une terre agricole pour quasiment 60 % de la population où la construction de logements se pose. »

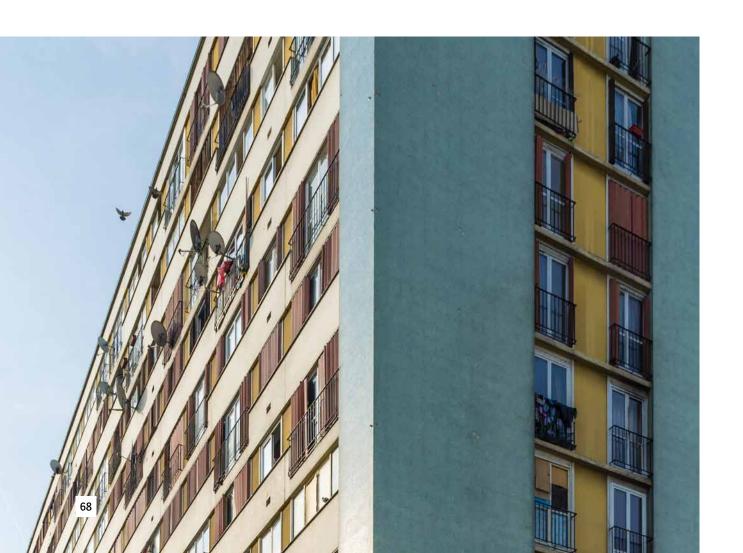






Trophée des Maires de 1<sup>re</sup> Couronne attribué à Claude Capillon, Maire de Rosny-sous-Bois Trophée des Maires bâtisseurs de 2º Couronne attribué à Karl Olive, Maire de Poissy Trophée des Maires bâtisseurs en secteur péri-urbain attribué à Bernard Rigault, Maire de Moussy-le-Neuf

# Un acteur majeur de la lutte contre l'habitat indigne



# Requalifier les grandes copropriétés dégradées d'intérêt national

# Une action publique vigoureuse et exemplaire

L'EPF Ile-de-France pilote deux opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national à Clichy-sous-Bois et Grigny. Une troisième opération est en cours de préfiguration à Mantes-la-Jolie.

Ces Orcod-In s'inscrivent dans un plan plus vaste, le Plan Initiatives Copropriétés, présenté par Julien Denormandie en octobre 2018, qui ciblent prioritairement les situations les plus graves – les copropriétés très dégradées et dégradées – tout en apportant des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles. Au total, 684 copropriétés sont concernés soit près de 56 000 logements concentrés dans 26 territoires (région, métropole, ville).

Orcod-in
à Clichy-sous-Bois
et Grigny

Mantes-la-Jolie sera la troisième opération d'intérêt national dans la région, elle est composée de 13 bâtiments qui bénéficieront comme à Clichy-sous-Bois et Grigny, de la mobilisation de l'ensemble des partenaires et de moyens exceptionnels. La particularité de l'opération de Mantes-la-Jolie est d'intégrer des immeubles de logements locatifs sociaux.

# Plan Initiatives Copropriétés

«Le Gouvernement met en place une politique publique inédite et ambitieuse pour lutter contre les propriétés dégradées où vivent plus de 50 000 familles aujourd'hui. Une politique publique qui mobilise plus de 3 milliards d'euros sur 10 ans. Une politique partenariale portée avec les élus locaux. Une politique territoriale qui s'adapte à chacune des situations ». a déclaré Julien Denormandie.

# Une équipe dédiée de 20 personnes

Directrice Orcod-IN: Joelle Boneu

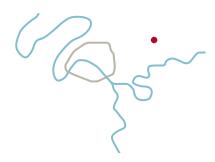
Directrice Orcod-in Clichy-sous-Bois: Camille Chicoteau

Directrice Orcod-in Grigny: Mehdia Humez

Directrice de projets Orcod-in: Judith Quentin

# **CLICHY-SOUS-BOIS**

# Un nouveau Cœur de Ville



onstruit dans les années 60, le Bas-Clichy, conçu par l'architecte Bernard Zehrfuss, est un ensemble d'immeubles de copropriétés, dont Le Chêne Pointu et L'Étoile du Chêne Pointu, qui comptent à eux seuls 18 bâtiments et occupent d'immenses copropriétés datant des années 60, très dégradées et très endettées, dont la valeur immobilière n'a cessé de chuter. Au total, ce sont 4000 logements, 10000 habitants. Situé en plein centre de la ville, le quartier du Bas-Clichy souffre d'un enclavement qui favorise la paupérisation.

Le tramway dont la mise en service est prévue en 2019 viendra enfin désenclaver le Plateau, et le Grand Paris Express prévu pour 2024 connectera ce quartier au réseau régional.

Compte tenu de la rapidité de dégradation du bâti, les pignons des bâtiments ont été sécurisés fin 2018, en attendant la mise en œuvre des travaux de réhabilitation. En 2016, aux côtés de l'ensemble des partenaires publics. l'EPF lle-de-France a été désigné comme pilote pour le relèvement de ce quartier de ville. Cette opération consiste à acquérir et à porter les logements, à organiser en lien avec les partenaires le relogement et l'accompagnement social, à assurer la mise en œuvre et le suivi des Plans de sauvegarde, et enfin, à piloter le projet d'aménagement.

18 bâtiments

**4000** logements

10 000 habitants

505 logements acquis



En 2018, une Zone d'Aménagement Concerté a été créée, et les habitants sont associés et consultés sur l'évolution de leur quartier par enquête publique à la fin du 1er trimestre 2019. L'EPF Ile-de-France devrait signer un traité de concession en cours d'année, pour lancer les opérations d'aménagement, ainsi que les expropriations et le relogement des habitants concernés, en vue de la démolition de 1240 logements. Cette étape est indispensable pour être en mesure de mettre en œuvre le nouveau projet urbain.

À fin 2018, l'EPF lle-de-France a acquis 505 logements et devrait accélérer le rythme en fonction de l'issue de l'enquête publique.





### **GRIGNY**

# Rétablir les équilibres urbains



rigny 2 est la deuxième opération de requalification de copropriétés dégradées engagée en France (décret n° 2016-1439). Elle est également pilotée par l'EPF lle-de-France.

La copropriété Grigny 2 représente, à elle seule plus de la moitié du parc résidentiel et plus de 60 % de la population de la ville de Grigny. Cet ensemble immobilier est géré par un syndicat principal de copropriété, sous administration provisoire depuis 2011, et des syndicats secondaires, dont le taux d'impayés empêche le fonctionnement normal de la copropriété.

L'Orcod-In a pour objectif d'organiser le redressement de ces copropriétés dégradées. Pour ce faire, l'une des priorités consiste à simplifier le mode de gestion, abaisser le montant des charges et améliorer la transparence de leur répartition. C'est dans ce cadre que les missions du syndicat principal sont transférées aux syndicats secondaires pour assurer le paiement des charges qui leur incombent au titre de leur propre consommation. Seul le traitement de la dette et des créances restera du ressort du syndicat principal, le temps de l'apurement de la dette. La gestion des équipements et des espaces

à vocation publique se poursuivra en 2019 au profit des collectivités compétentes. Les négociations menées avec les principaux créanciers ont dejà permis l'abandon de 3,2 M€ de créances. Enfin, l'acquisition par l'EPF lle-de-France de lots de copropriété est un levier d'équilibre, l'EPF lle-de-France payant ses appels de charges pour la totalité des lots acquis.

Les acquisitions se concentrent aujourd'hui sur les demandes d'achat volontaire ou les saisies immobilières qui sont la porte d'entrée privilégiée des marchands de sommeil dans la copropriété, sur le secteur cible Surcouf-Lavoisier, le plus dégradé de Grigny 2.

À fin 2018, 286 logements ont été acquis, gérés et mis en sécurité. Dans le cadre du pacte financier signé entre la Ville de Grigny et l'État, l'EPF lle-de-France a acheté d'importantes propriétés au sein de la copropriété, en anticipation du projet urbain: terrain nu et constructible de La Folie (programmation de 450 logements et 10000 m<sup>2</sup> d'activités) et des lots du centre commercial Henri Barbusse au cœur de la copropriété. Le devenir du site sera défini dans le cadre du nouveau projet urbain.



La copropriété de Grigny 2 représente la moitié du parc résidentiel de la ville

«Les faits divers continuent d'être la principale raison pour laquelle on parle de Grigny en-dehors du périmètre de la ville. Pourtant, à y regarder de plus près, la mobilisation générale des acteurs publics d'État conjuguée avec l'énergie des élus locaux commence à porter ses fruits. La commercialisation, en cours, par des promoteurs privés, à l'instar du programme que va développer le groupe Gambetta au sein de Cœur de ville République,

60% de la population de la Ville

286 logements acquis



le futur centre-ville de Grigny, en est la preuve. Il y a loin entre l'image véhiculée par les médias généralistes et la réalité des deux immenses quartiers qui composent principalement la ville: on peut se promener sans craindre l'agression à la Grande Borne, qui présente le visage calme et morne de la plupart des grandes cités HLM construites en France dans les années 60. Idem dans la gigantesque copropriété de Grigny 2 (5000 logements, 18000 habitants), où un touriste distrait aurait même le sentiment de se trouver dans un quartier plutôt résidentiel, si ce n'était les groupements autour des vendeurs de maïs grillé près de la gare du RER.

Au nombre des avancées majeures qu'a connues Grigny au cours des dernières années, l'Anru 1 a contribué à transformer la Grande Borne, édifiée entre 1968 et 1973 par l'architecte Émile Aillaudsous la maîtrise d'ouvrage de l'Office public HLM interdépartemental de la région parisienne. Le plus flagrant des progrès réside dans l'ouverture, l'an dernier, d'une voie de circulation qui traverse désormais le quartier, et permet le passage d'un bus. Cette immense cité HLM, de 3685 logements, aux immeubles de faible hauteur, bleu pastel, avait été construite sans desserte automobile, avec de vastes espaces partagés pour le bien-être des

enfants. Mais cette conception n'a pas tenu dans le temps.
Le programme de rénovation urbaine développé à la Grande Borne dans le cadre de l'Anru 1 a valu également à de nombreux équipements publics d'y être rénovés. Et le nouveau plan national de rénovation urbaine (NPNRU), dont la programmation est en cours d'achèvement, devrait s'attaquer au quartier du Plateau.»

Extrait du Journal du Grand Paris / Jacques Paquier. Mars 2019.

# Être une force de proposition

En septembre 2017, Geoffroy Didier, Président du Conseil d'administration, avait publié un rapport de 12 propositions pour mieux lutter contre les marchands de sommeil dans les zones pavillonnaires. La loi Elan, proposée par Julien Denormandie, ministre du Logement et de la Ville, a intégré pour la première fois des dispositifs spécifiques pour mieux lutter contre les marchands de sommeil.

### **RECOMMANDATION N° 1**

Doter le droit français d'une définition claire des marchands de sommeil

#### **RECOMMANDATION N° 2**

S'accorder sur une définition unique du logement décent

#### **RECOMMANDATION N° 3**

Créer une définition précise et quantitative de la suroccupation

### **RECOMMANDATION N° 4**

Améliorer le système de fichage des marchands de sommeil

### **RECOMMANDATION N° 5**

Mettre en place un système de déclaration simplifiée qui protège le locataire comme le propriétaire

#### **RECOMMANDATION N° 6**

Appliquer les règles générales de construction aux opérations de division d'un bâtiment

#### **RECOMMANDATION N°7**

Instaurer un droit de préemption adapté à la lutte contre les marchands de sommeil

#### **RECOMMANDATION N° 8**

Rendre systématique la confiscation des biens immobiliers utilisés par les marchands de sommeil en cas de condamnation d'un marchand de sommeil

#### **RECOMMANDATION N° 9**

Interdire l'accumulation de biens aux mauvais payeurs

#### **RECOMMANDATION N° 10**

Établir un nouveau régime d'expropriation à indemnité réduite

### **RECOMMANDATION N°11**

Créer une police de l'habitat pour lutter sur le terrain

#### **RECOMMANDATION N° 12**

Instaurer un mécanisme de financement pour rénover l'habitat vétuste

# Dissuader les marchands de sommeil

# Interventions préventives contre les marchands de sommeil

En 2017, et sur la base du rapport du Président, le Conseil d'administration a approuvé l'intervention de l'EPF lle-de-France en 2018 sur deux zones géographiques ciblées: Aulnay-sous-Bois et le bassin de vie de Clichy-sous-Bois – Montfermeil. L'objectif était d'expérimenter le rachat de pavillons pouvant faire l'objet d'une division sauvage et l'EPF lle-de-France investira 20 M€ pour enrayer le développement des activités de marchands de sommeil.

Loi Elan: pour la première fois, des dispositions pour lutter contre les marchands de sommeil ont été intégrées.



# Renforcer les dispositifs d'intervention

# Création d'une filiale spécialisée dans la lutte contre les marchands de sommeil

La SIFAE sera une filiale de l'EPF lle-de-France et d'Action Logement Immobilier, qui la détiendront à parts égales et pour laquelle ils apporteront respectivement 20 M€ en capital, soit 40 M€ au total. La SIFAE pourra mobiliser progressivement un emprunt à hauteur de 40 M€ et disposera d'une capacité opérationnelle de nature à traiter une centaine de pavillons à risque par an et réaliser trois à quatre opérations de logements, avec l'accord des collectivités partenaires.

Les terrains cédés auront vocation à accueillir des programmes de logements locatifs sociaux et intermédiaires. Ils seront cédés à prix maîtrisé, notamment grâce à la mise en œuvre de montages innovants.

La SIFAE sera en capacité de traiter une centaine de pavillons à risque par an, en ciblant les secteurs prioritaires touchés par la division pavillonnaire sauvage. Il est également envisagé de mettre en place via cette structure un dispositif de type « office foncier » aux fins de produire des logements abordables en zone tendue grâce à des montages de démembrement de propriété.



# Un arsenal législatif ciblé

Publiée au *Journal officiel* du 24 novembre 2018, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, dite «loi Elan», intensifie la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

# Les principales dispositions sont les suivantes

## AUTORISATION PRÉALABLE DE MISE EN LOCATION ET DÉCLARATION DE MISE EN LOCATION

La loi ALUR du 24 mars 2014 a mis en place un système d'autorisation ou de déclaration préalable de mise en location. Ces deux régimes nécessitaient, pour pouvoir être utilisés largement, de tenir compte des réalités du terrain, et d'éviter de créer une lourdeur administrative lorsque le contrôle n'a pas de sens. Ainsi, cette obligation ne s'applique plus aux bailleurs sociaux, et l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent en matière d'habitat peut déléguer cette compétence à ses communes membres ce qui permet un meilleur suivi. Ces dernières contrôlent ainsi les demandes de division et l'état des biens au titre de leurs pouvoirs de police; ces pouvoirs sont largement renforcés dans un objectif d'efficacité.

## DISPOSITIONS PÉNALES, AMENDES CIVILES ET INTERDICTIONS

L'hébergement de personnes dans des conditions incompatibles avec la dignité humaine est sanctionné par un arsenal législatif renforcé. La loi ELAN modifie à ce titre les Code pénal, de la santé publique, et de la construction et de l'habitation. Ainsi, les personnes physiques et morales coupables de cette infraction prévue à l'article 225-14 du code pénal encourent les peines complémentaires suivantes :

1° La confiscation de tout ou partie de leurs biens, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis, ayant servi à commettre l'infraction.
Si ces biens ont fait l'objet d'une expropriation pour cause d'utilité publique, le montant de la confiscation équivaut à l'indemnité d'expropriation.

2° L'interdiction pour une durée de dix ans au plus d'acheter un bien immobilier à usage d'habitation ou un fonds de commerce d'un établissement recevant du public à usage total ou partiel d'hébergement ou d'être usufruitier d'un tel bien ou fonds de commerce.

3° La confiscation de tout ou partie des biens leur appartenant ou, sous réserve des droits du propriétaire de bonne foi, dont elles ont la libre disposition, quelle qu'en soit la nature, meubles ou immeubles, divis ou indivis.

# DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX MARCHANDS DE SOMMEIL

La loi ELAN étend aux marchands de sommeil pénalement condamnés des dispositions fiscales connues jusqu'à présent en matière de trafic de drogue et de contrefaçon (présomption de revenus illicites)

De plus, les marchands de sommeil condamnés à une interdiction d'acheter ne peuvent plus participer à une vente par adjudication suite à une procédure de saisie immobilière. Enfin, il n'y aura plus de versement des allocations logement au propriétaire d'un logement dont la mise en conformité avec les règles de la décence a été réalisé par la puissance publique du fait de la carence de ce dernier (les frais de mise en conformité continuant à lui être imputés).

## **SIGNALEMENTS**

Le syndic doit signaler au Procureur de la République les faits qui sont susceptibles de constituer une des infractions prévues aux articles 225-14 du Code pénal, L. 1337-4 du Code de la santé publique et L.123-3, L. 511-6 et L. 521-4 du Code de la construction et de l'habitation (L. n° 65-557, 10 juill. 1965, JO 11 juill., art. 18-1-1, nouv.), à l'exception des syndics non professionnels. Les personnes qui se livrent à des activités d'entremise et de gestion des immeubles et fonds de commerce doivent effectuer ce même signalement.

### **ASTREINTES**

S'il y a non-exécution des travaux prescrits par le Maire, par arrêté, à l'exploitant et au propriétaire en vue de prendre les mesures nécessaires pour faire cesser la situation d'insécurité, dans les immeubles recevant du public, dans le délai fixé, l'exploitant et le propriétaire seront redevables du paiement d'une astreinte par jour de retard.

# Toujours plus proche des territoires

n 2018, 72 nouvelles conventions ont été validées, dont 38 prolongent des conventions antérieures. Ces engagements nouveaux représentent 538 M€ d'investissements fonciers, et un potentiel de production de 8520 logements et 1,4 million de m² d'activités.

Le portefeuille d'engagements contractuels est de 4,9 Md€ et représente un potentiel de 147 000 logements et 7,1 millions de m² d'activités économiques. Les collectivités partenaires se répartissent à 28% en Première Couronne et à 72% en Grande Couronne.

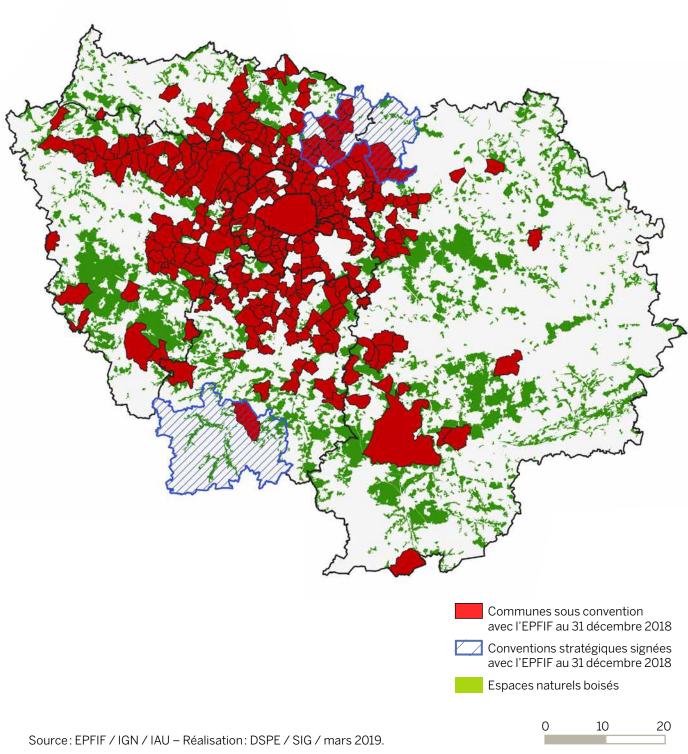
La majorité des conventions d'intervention signées avec les collectivités se situent dans les zones urbaines. Cette répartition tient à la nature des interventions de l'EPF lle-de-France dont l'essentiel de la démarche porte sur le renouvellement urbain plutôt que sur son extension urbaine. En Grande couronne, la revitalisation des centres-bourg et centres-villes constitue une priorité pour veiller à limiter l'étalement urbain.

L'EPF lle-de-France développe un service à tous les types de territoire pour aider les collectivités à mener une action foncière efficace.

En amont des opérations, l'EPF lle-de-France peut accompagner l'élaboration de stratégies foncières pour le développement résidentiel et le développement économique. En 2018, six conventions stratégiques ont ainsi été signées avec des intercommunalités pour élaborer le volet foncier de leur PLH ou des schémas d'aménagement économique, par exemple.

Dans le cadre de son intervention foncière, l'EPF lle-de-France peut aussi mobiliser ses expertises pour aider les collectivités à concrétiser des projets complexes et ambitieux en tenant compte des contraintes économiques (intervention en centre-bourg, requalification de zones d'activités, urbanisme commercial, constructibilité difficile ou en zone à risque, démembrement de propriété, etc.). L'EPF Ile-de-France accompagne aussi les collectivités dans leurs projets les plus innovants, à l'instar des appels à des projets «Inventons la métropole du Grand Paris», « Ecoquartiers » ou « Bâtiments durables franciliens ».

# Collectivités partenaires de l'EPF lle-de-France



# Démolir pour reconstruire

e quartier du Franc-Moisin sur la ville de Saint-Denis est au cœur d'un grand projet de réaménagement avec notamment des créations de rue et des démolitions d'immeubles pour mieux le relier aux quartiers limitrophes et diversifier le type d'habitat.

De même, le site dit des «Charcuteries gourmandes», rue Danielle Casanova fait partie de cette vaste zone de réaménagement. Cette usine a été exploitée par de nombreux propriétaires et exploitants depuis 1917 (Félix Potin 1929, Unigrain 1988, Roullier 1990). L'immeuble est composé de deux bâtiments d'une emprise au sol de 4910 m², pour une superficie de plancher de 11000 m².

Le site a cessé son activité en 2008 et a été acquis par l'EPF lle-de-France en février 2016. Les travaux de déconstruction ont débuté en octobre 2018 pour une durée prévisionnelle de six mois.



Lieu	Objet		Surface	Fin des travaux
Aubervilliers (93)		Déconstruction sur un petit collectif en R+1 (arrêté de péril)	400 m² de plancher	T2 2019
Dammarie-les-Lys (77)	Anciens abattoirs	Bâtiments industriels	4000 m² de plancher	T3 2019
Saint-Denis (93)	Charcuteries gourmandes	Bâtiments industriels	16 000 m² de plancher	T2 2019
Noisy-le-Grand (93)		Déconstruction de plusieurs pavillons	500 m <sup>2</sup> de plancher	T1 2019
<b>Lagny-sur-Marne</b> (77)		Déconstruction partielle de l'ancien hôpital	23000 m² de plancher	T1 2019
Asnières-sur-Seine (92)		Déconstruction d'habitat petit collectif en zone urbaine	1000 m² de plancher	T1 2019
Les Mureaux (78)		Déconstruction partielle d'un centre hospitalier	8000 m² de plancher	T4 2019
Poissy (78)	Chapelle de la Maladrerie	Travaux de confortement		T4 2019
Versailles (78)	Ancienne caserne militaire	Opération de dépollution pyrotechnique	15 ha	T2 2019
Argenteuil (95)	Ancienne concession automobile	Déconstruction de bâtiments industriels	4000 m² de plancher	T2 2019
Gonesse (95)		Déconstruction de bâtiments industriels	700 m² de plancher	T2 2019
Gonesse (95)		Déconstruction de bâtiments industriels et bureaux	2500 m² de plancher	T4 2019



# Valoriser notre patrimoine pour faire baisser les prix

789
contrats
de location

12 % de nouveaux contrats

Recettes locatives quittancées:

**22**<sub>M€</sub>

epuis l'origine, l'EPF lle-de-France cherche à valoriser son patrimoine bâti et ses terrains pendant la durée de portage qui peut, entre l'acquisition et la cession, durer plusieurs années. La location temporaire de certains de ces biens génèrent des recettes locatives qui permettent de faire baisser le prix de revente de ces terrains par atténuation des charges.

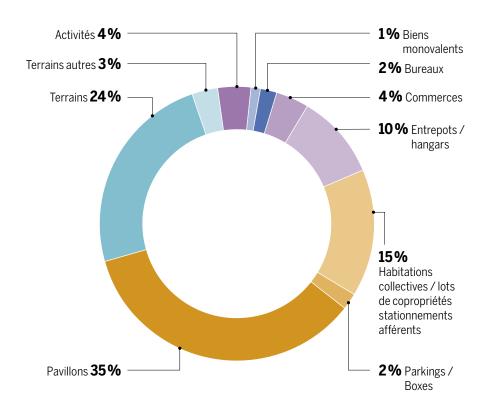
L'occupation transitoire permet également de faire vivre les sites valorisables grâce à l'implantation temporaire d'entreprises, d'emplois et d'activités.

En 2018, les équipes de gestion ont fortement fait progresser les recettes locatives grâce à un fort renouvellement des contrats. L'EPF Ile-de-France s'emploie en parallèle à proposer les locaux d'habitation dont il dispose à des associations œuvrant pour l'hébergement d'urgence ou l'insertion.



# Les projets de demain seront réalisés sur ces emprises foncières

# Répartition des acquisitions de l'EPF lle-de-France par typologie (en nombre de biens)



# Comptes financiers 2018 Bilan et compte de résultat

epuis 2018, la norme comptable du CNR sépare les données comptable (par exemple les cessions du foncier), transcrivant notamment dans le bilan, et les données budgétaires (par exemple les recettes liées aux cessions, qui peuvent faire l'objet de différences).

Les cabinets EY et Mazars ont certifié les comptes de l'Établissement au cours de la séance du Conseil d'administration de mars 2019.

## Exécution budgétaire 2018

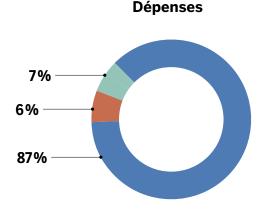
- 488 M€ d'autorisations d'engagement
- 470 M€ de crédits de paiement
- 441 M€ de recettes budgétaires



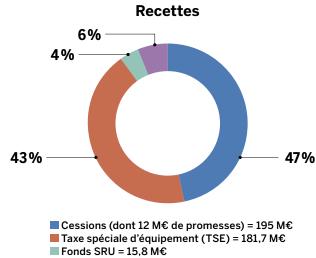
Le Conseil d'administration a approuvé l'exécution budgétaire le 15 mars 2019 et s'est prononcé à l'unanimité pour l'affectation du résultat.

La comptabilité budgétaire ne prend en compte que les flux de trésorerie, les paiements à terme ou différés en sont par conséquent exclus.

# Exécution budgétaire 2018



■ Acquisitions foncières Hors ORCOD-IN = 410 M€ ■ Acquisitions foncières ORCOD-IN = 30 M€ Frais financiers et frais de structure = 30 M€



Recettes fléchées (dont 20 M€ d'AFDEY) = 25 M€

# Bilan simplifié (en M€)

	2017	2018
Total actif net	1932,33	2108,84
Actif immobilisé net	57,80	49,381
Actif circulant dont	1755,78	1974,983
Portefeuille foncier	1559,10	1739,471
Créances clients et autres	196,69	235,512
Disponibilités	118,74	84,48
Total passif	1932,35	2108,792
Capitaux propres	1481,91	1642,976
Dont résultat	136,00	161,07
Provisions	1,07	2,421
Dettes	370,98	376,235
Autres dettes	78,39	87,16

# Compte de résultat simplifié (en M€)

	2017	2018
Produits	375,51	418,44
Produits d'exploitation	375,431	418,40
Produits financiers	0,08	0,03
Charges	375,51	418,44
Charges d'exploitation	234,76	252,80
Dont charges financières	4,755	4,56
Résultat net	136,00	161,07

# Des équipes au service de la reconquête de la Ville

# Nombre de collaborateurs:

**200** 

## Ancienneté moyenne:

**5,8** ans

# Taux d'accès à la formation:

93%

A ttachées aux valeurs qui fondent l'activité, l'Etablissement, les équipes de l'EPF lle-de-France réalisent leurs missions avec exemplarité, loyauté et neutralité.

Essentiellement composées de cadres (88%), souvent issus de troisièmes cycles spécialisés, ces équipes comptent près de 70 % de professionnels du foncier, mobilisés au service de l'intérêt général.

Travaillant en mode projet, nos collaborateurs disposent d'un degré important d'autonomie et de fortes compétences. Ils bénéficient pour cela d'efforts de formation très au-dessus des obligations légales et accèdent ainsi à des programmes de haut niveau, le plus souvent conçus sur mesure.

Cette possibilité de développer leur expertise et de se forger un parcours professionnel, se trouve encore favorisée par la croissance soutenue et le renforcement des missions de l'EPF lle-de-France. La politique de l'Etablissement, privilégiant en effet le redéploiement interne de ses personnels, leur ouvre d'intéressantes opportunités.

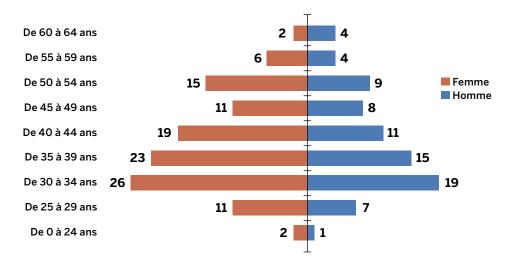
Par ailleurs, la responsabilité sociale de l'Établissement le conduit à accorder la plus grande attention à l'absence de toutes les formes de discrimination entre ses personnels et à leur offrir des conditions de travail de qualité.

Egalement soucieux d'adapter son organisation à une meilleure couverture territoriale, l'Établissement a mené en 2018 une expérimentation de télétravail, qui sera complétée par un plan de mobilité et de nouvelles dispositions sur le travail nomade.

## Age moyen:

**37** ans

## Pyramide des Ages 2018



# Au service des politiques publiques

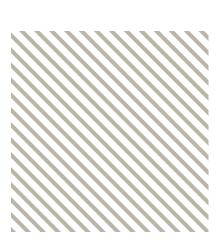
f Établissement public foncier d'Ile-de-France est l'un des 12 EPF d'État qui contribuent à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales sur leurs territoires.

Le rôle des Établissements Publics Fonciers est dans ce contexte essentiel pour :

- fluidifier le fonctionnement du marché en recyclant le foncier mobilisable et le céder prêt-àl'emploi;
- rendre l'information sur les marchés fonciers et l'évolution des prix plus accessible et transparente;
- inciter les collectivités territoriales à renforcer leur stratégie foncière en faveur d'une production diversifiée de logements, notamment sociaux;
- anticiper la mise en œuvre de grands projets d'aménagement.

Les 12 Établissements Publics Fonciers de l'État sous tutelle du ministre en charge de l'Urbanisme sont des acteurs clés d'une dynamique du secteur du logement sur le long terme, du développement d'une diversité de parcours résidentiels et d'une amélioration du cadre de vie.

Mobilisables dans le cadre de conventions afin de mettre en œuvre les stratégies foncières des collectivités, de l'État et de leurs établissements publics, les EPF d'État interviennent par anticipation, impulsion puis maîtrise et assurent le portage foncier des terrains acquis avant de les céder aux opérateurs immobiliers.





L'EPF Ile-de-France est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. Il contribue à accroître l'offre de logements et à soutenir le développement économique, par la production de foncier constructible.

L'EPF lle-de-France pilote également des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-In).

L'EPF IIe-de-France est l'un des 12 établissements publics fonciers qui couvrent l'ensemble du territoire français.

## Design: EP□KA

Droits réservés : Studio Pons, Icade, Artefactory, Philippe Guinard, Nafilyan & Partners, © Paris 2024/Luxigon/DPA.

Crédits photos: Cabinet Castro Denissof, Grand Paris Aménagement, icade, I3F, Linkcity, Le Monde, Mairie de trilport, Ogic, Sequano aménagement, SPL Cergy-Pontoise aménagement,



## Siège

4/14 rue Ferrus 75014 Paris 01 40 78 90 90

# Antenne opérationnelle du Val-d'Oise

10/12 boulevard de l'Oise 95031 Cergy-Pontoise Cedex 01 34 25 18 88

# Antenne opérationnelle des Yvelines

2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles 01 39 20 28 10