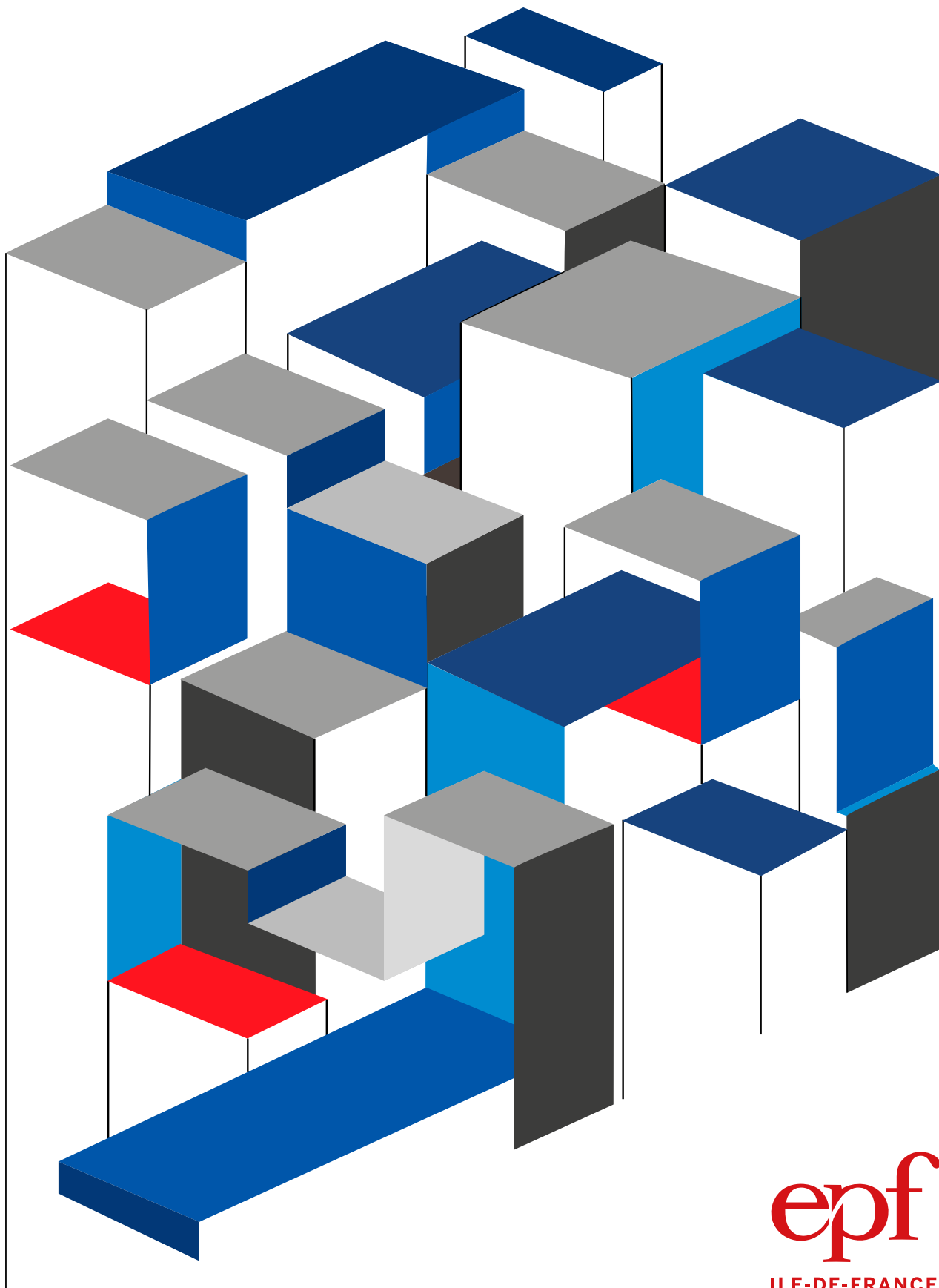
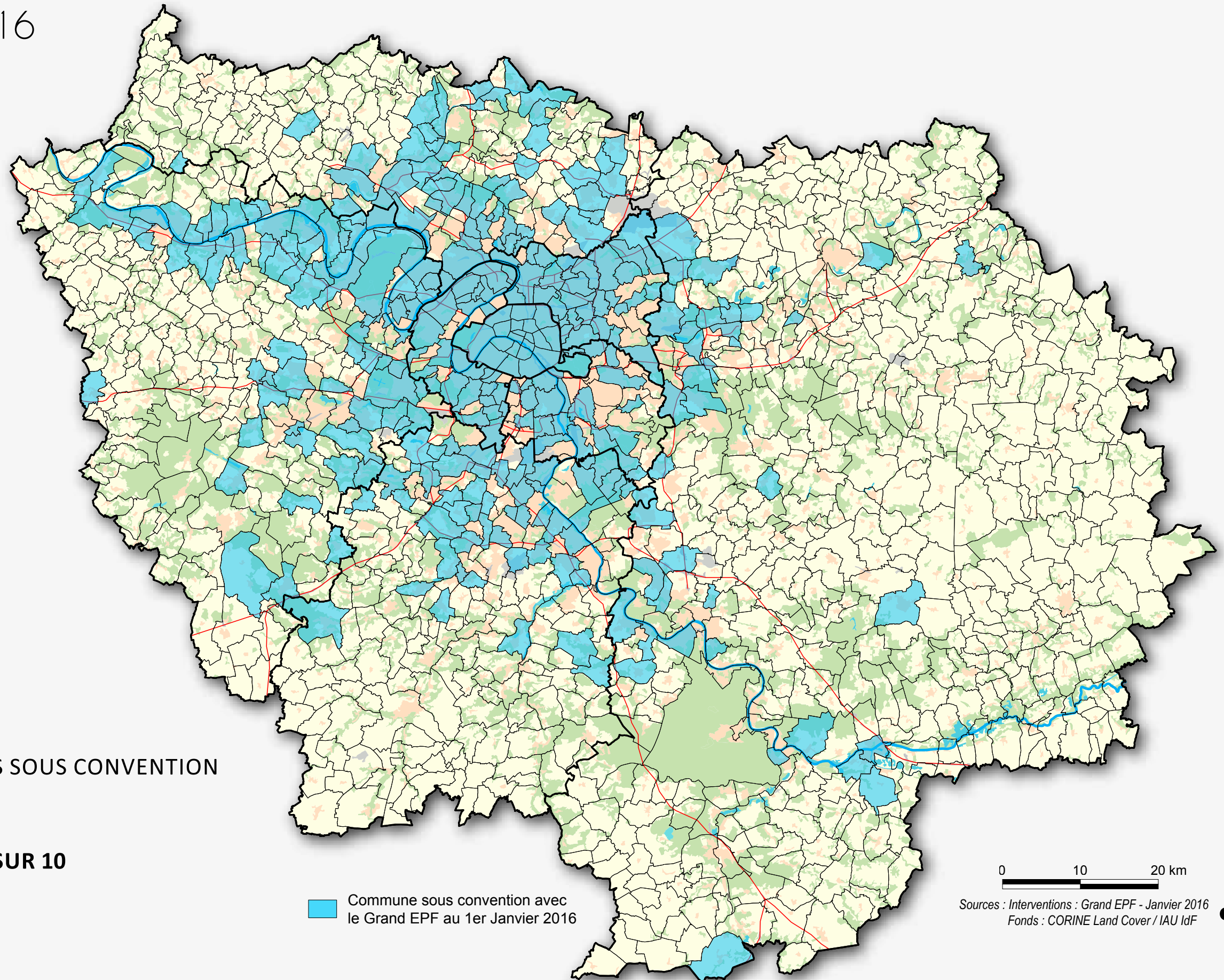


RAPPORT ANNUEL 2015



CARTE DES CONVENTIONS

AU 1^{ER} JANVIER 2016



- PLUS DE 300 COLLECTIVITÉS SOUS CONVENTION
- 50 INTERCOMMUNALITÉS
- 6 200 LOGEMENTS EN 2015
- 1 LOGEMENT COMMENCÉ SUR 10

■ Commune sous convention avec le Grand EPF au 1er Janvier 2016

0 10 20 km

Sources : Interventions : Grand EPF - Janvier 2016
Fonds : CORINE Land Cover / IAU IdF

RAPPORT ANNUEL

2015

SOMMAIRE

Carte de nos interventions	2
Profil	5
Message de la Présidente du Conseil d'Administration	6-7
Une nouvelle gouvernance représentative des territoires	8-9
Une nouvelle organisation - Message du Directeur Général	10-11
Chiffres clés 2015 - EPF Ile-de-France	12
Chiffres clés 2015 - Grand EPF	13
Budget 2016	14
Montée en puissance du Grand EPF et nouveaux équilibres territoriaux	15
LES ENJEUX DE LA LIBÉRATION MASSIVE DU FONCIER	
Exemples d'opérations (acquisitions, portage, requalification et cessions)	18-25
LE PORTAGE, UNE CRÉATION DE VALEUR	
Gestion dynamique des biens	28
Forte rotation du portefeuille foncier	29
ANTICIPER L'AVENIR DE LA VILLE	
Un Grand EPF stratège	32
Un Grand EPF innovant	33
ORCOD-IN, montée en régime des interventions	34-35
UN MODÈLE ÉCONOMIQUE AU SERVICE DE LA VILLE ET DES CITOYENS	
Des valeurs communes	38-39
Bilan et compte de résultat	40-41

PROFIL

Créé le 13 septembre 2006 par décret, le Grand EPF est un Établissement Public de l'État, dont la vocation est d'être l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes. À ce titre, il contribue au développement de l'offre de logements, y compris de logements locatifs sociaux et accompagne le développement économique, par la production de foncier constructible. Le Grand EPF pilote également des opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt

national (ORCOD-IN). La première d'entre-elles, est déjà engagée à Clichy-sous-Bois. L'ensemble de ses activités s'exerce dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI). De 2007 à fin 2015, l'Établissement Public Foncier Ile-de-France a ainsi engagé plus d'un millier d'opérations foncières et plus de 215 hectares de fonciers constructibles ont été cédés en vue de la réalisation de 14 000

logements, de nouvelles zones d'activité et d'équipements publics. Depuis le 1^{er} janvier 2016, l'EPF Ile-de-France est compétent sur l'ensemble de l'Ile-de-France (Décret 2015-525), à la suite de sa fusion avec les EPF départementaux. Le nouveau PPI est en cours de définition pour la période 2016-2021.

MODALITÉS D'INTERVENTION FONCIÈRE

1. Signature d'une convention
2. Acquisition foncière
3. Portage foncier et requalification
4. Cession de foncier constructible en vue de la construction de logements et d'activité

Outre le Grand EPF, il existe neuf autres EPF d'État dans les régions Auvergne-Rhône-Alpes, Bretagne, Grand Est, Hauts de France, Normandie, Nouvelle Aquitaine, Occitanie, PACA et Pays de la Loire. Chacun d'entre eux constitue des outils opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques suivant les spécificités de leur territoire.

MESSAGE DE VALÉRIE PÉCRESSE, PRÉSIDENTE DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

« *C'est par notre volontarisme et notre exemplarité que nous saurons faire de la Région Ile-de-France, une région entreprenante et dynamique.* »



Comme je l'avais annoncé pendant la campagne des élections régionales en 2015, j'ai souhaité par mon engagement à la tête du Conseil d'Administration du Grand EPF donner le signal de la mobilisation de la Région Ile-de-France en faveur du logement.

Non seulement le marché francilien est le premier marché du logement en France, mais il est également un vecteur de croissance pour l'ensemble des entreprises de la Région.

Cette mission, je souhaite la mener aux côtés des Maires bâtisseurs.

MOBILISATION DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE EN FAVEUR DU LOGEMENT

Le renouvellement de la gouvernance intervient à un moment crucial puisque nous sommes en train de mettre en place le nouveau programme pluriannuel

d'intervention qui structurera l'intervention de l'Établissement pour la période 2016-2021. En d'autres termes, il s'agit de définir les règles qui présideront à l'emploi des 1,7 milliard d'euros à investir dans les cinq ans qui viennent, pour mieux accompagner le développement de l'ensemble des villes franciliennes.

Cette mobilisation se déclinera principalement sur trois axes :

- **Rechercher un meilleur équilibre d'intervention sur l'ensemble de la Région**

La mutualisation des ressources du Grand EPF doit permettre de répartir les interventions de l'Établissement sur l'ensemble des territoires d'Ile-de-France pour mieux corriger les déséquilibres territoriaux et tirer profit de la capacité d'investissement du nouvel Établissement.

- **Développer une ville équilibrée**

Nous devons également rechercher de meilleurs équilibres urbains à l'échelle de l'Ile-de-France en développant une offre de logements qui réponde à la pluralité des parcours résidentiels des Franciliens. Dans les communes disposant déjà d'une offre importante de logements sociaux, il faut diversifier l'offre de logements en développant l'accession ou le locatif intermédiaire. Pour les communes carencées, il faut accompagner les Maires dans la construction de nouveaux logements sociaux et agir comme un accélérateur de projets.

- **Développer 100 nouveaux quartiers en Ile-de-France**

Cet effort sans précédent à l'échelle de la Région doit concerner tous les départements, quels que soient les enjeux urbains auxquels les Maires sont confrontés. Chaque nouveau projet doit contribuer à revitaliser l'habitat et favoriser une variété de parcours résidentiels. On ne construit ni contre les Maires, ni contre les habitants, mais avec eux et pour eux. Les nouveaux projets ne peuvent avoir pour seule finalité de construire plus, mais ils doivent aussi viser à construire mieux et plus vite. C'est l'objectif des 100 nouveaux éco-quartiers dans notre Région et le Grand EPF est l'un des leviers essentiels de la mobilisation du foncier. Ces nouveaux projets doivent profiter aux Franciliens qui sont confrontés à la difficulté d'accès au logement, à commencer par les jeunes actifs, les étudiants et les ménages de classes moyennes.

Reconstruire, construire en Ile-de-France, libérer massivement le foncier constructible, en donnant l'exemple sur le foncier régional, au service des projets, travailler sur les emprises du Grand Paris, promouvoir une ville équilibrée...

Notre feuille de route est chargée. C'est par notre volontarisme et notre exemplarité que nous saurons faire de la Région Ile-de-France, une région entreprenante et dynamique, à commencer par le secteur du logement si déterminant dans la vie quotidienne des Franciliens.

Valérie Pécresse, Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France, a été élue à l'unanimité, Présidente du Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France, lors du Conseil d'Administration du 30 mars 2016.

UNE NOUVELLE GOUVERNANCE REPRÉSENTATIVE DES TERRITOIRES

REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT :

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

Laurent GIROMETTI, Directeur de l'Habitat, de l'Urbanisme et des Paysages (DHUP)

● Gilles LEBLANC, Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement (DRIEA Ile-de-France)

Philippe PARINI, Directeur Régional des Finances Publiques d'Ile-de-France et de Paris

REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE :

● Valérie PÉCRESSE, Présidente du Conseil d'Administration et Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France

● Bruno BESCHIZZA, Premier Vice-Président du Conseil d'Administration et Conseiller Régional, Maire d'Aulnay-sous-Bois

● Gilles BATTAIL, Conseiller Régional

Yasmina BENZELMAT, Conseillère Régionale

Jérôme CHARTIER, Conseiller Régional

● Geoffroy DIDIER, Vice-Président Logement au Conseil Régional

● Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT, Conseiller Régional

Sylvie FUCHS, Conseillère Régionale

Pascal GIAFFERI, Conseiller Régional

Marie-Célie GUILLAUME, Conseillère Régionale

Samia KASMI, Conseillère Régionale

Rachid TEMAL, Conseiller Régional

● Olivier THOMAS, Conseiller Régional

REPRÉSENTANTS DES DÉPARTEMENTS :

● Arnaud BAZIN, Deuxième Vice-Président du Conseil d'Administration et Président du Conseil Départemental du Val-d'Oise

● Michel BOURNAT, Vice-Président du Conseil Départemental de l'Essonne

● Michel LAUGIER, Conseiller Départemental des Yvelines

● Jean-Louis MISSIKA, Conseiller de Paris, Adjoint à la Mairie de Paris

● Pascal SAVOLDELLI, Conseiller Départemental du Val-de-Marne

● Georges SIFFREDI, Vice-Président du Conseil Départemental des Hauts-de-Seine

● Corinne VALLS, Vice-Présidente du Conseil Départemental de Seine-Saint-Denis

● Xavier VANDERBISE, Conseiller Départemental de Seine-et-Marne

● MEMBRE DU BUREAU

REPRÉSENTANTS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS :

● Patrick OLLIER, Président de la Métropole du Grand Paris

Olivier KLEIN, Vice-Président de la Métropole du Grand Paris

Eric BERDOATI, Conseiller métropolitain

● Richard DELL'AGNOLA, Conseiller métropolitain

REPRÉSENTANTS DES COLLECTIVITÉS LOCALES ET DES EPCI HORS MÉTROPOLE :

Jacques DROUHIN, Président de la Communauté de Communes du Bocage gâtinais

● Olivier LEONHARDT, Président de la Communauté d'Agglomération Cœur d'Essonne

● Luc STREHAIANO, Président de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

Philippe TAUTOU, Président de la Communauté Urbaine Grand Paris Seine-et-Oise

« Le Préfet de la Région d'Ile-de-France, Préfet de Paris, la DRIEA, la DRIHL, le Contrôleur Budgétaire et l'Agent Comptable de l'Établissement » (décret n° 2015-525 du 12 mai 2015) et le « Directeur Général » (décret 13 septembre 2006) assistent de droit aux réunions du Conseil d'Administration.»

PRÉSIDENTS DE COMMISSIONS :

Gilles BATTAIL, Président de la Commission d'examen des achats

Bruno BESCHIZZA, Président du Conseil de Surveillance de la Foncière Commune

Jérôme CHARTIER, Président de la Commission Équilibre Emploi/Habitat

Geoffroy DIDIER, Président de la Commission Prospective Foncière

Marie-Célie GUILLAUME, Présidente de la Commission Territoriale des Yvelines

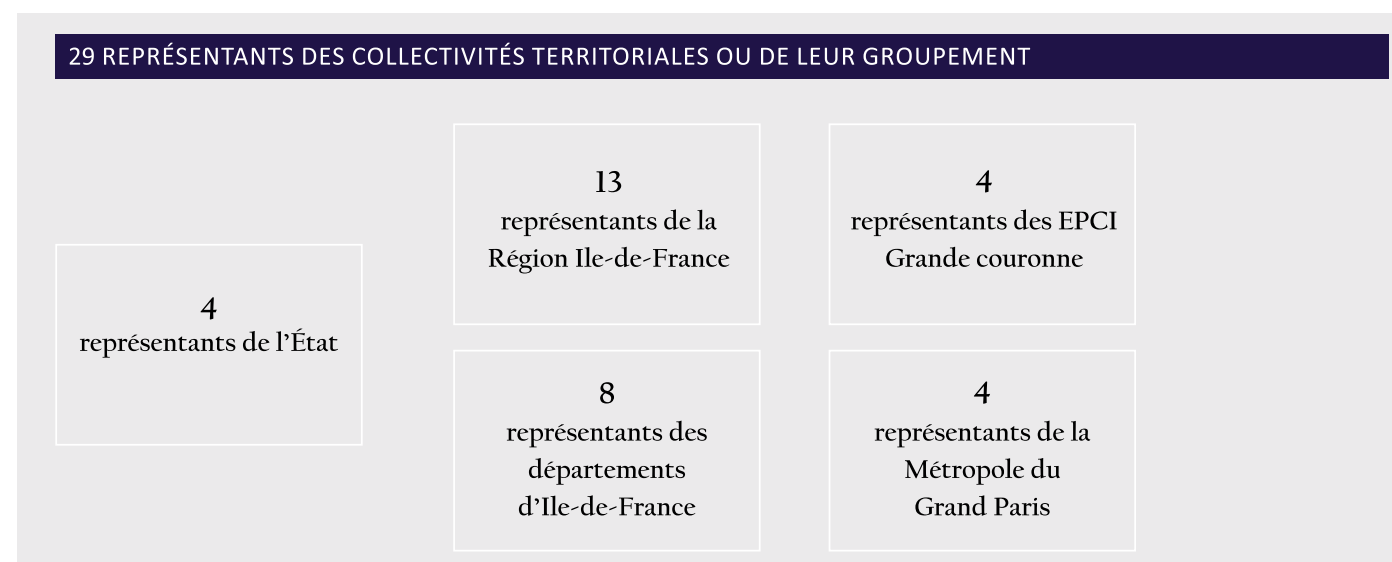
MEMBRES ASSOCIÉS (VOIX CONSULTATIVES) :

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

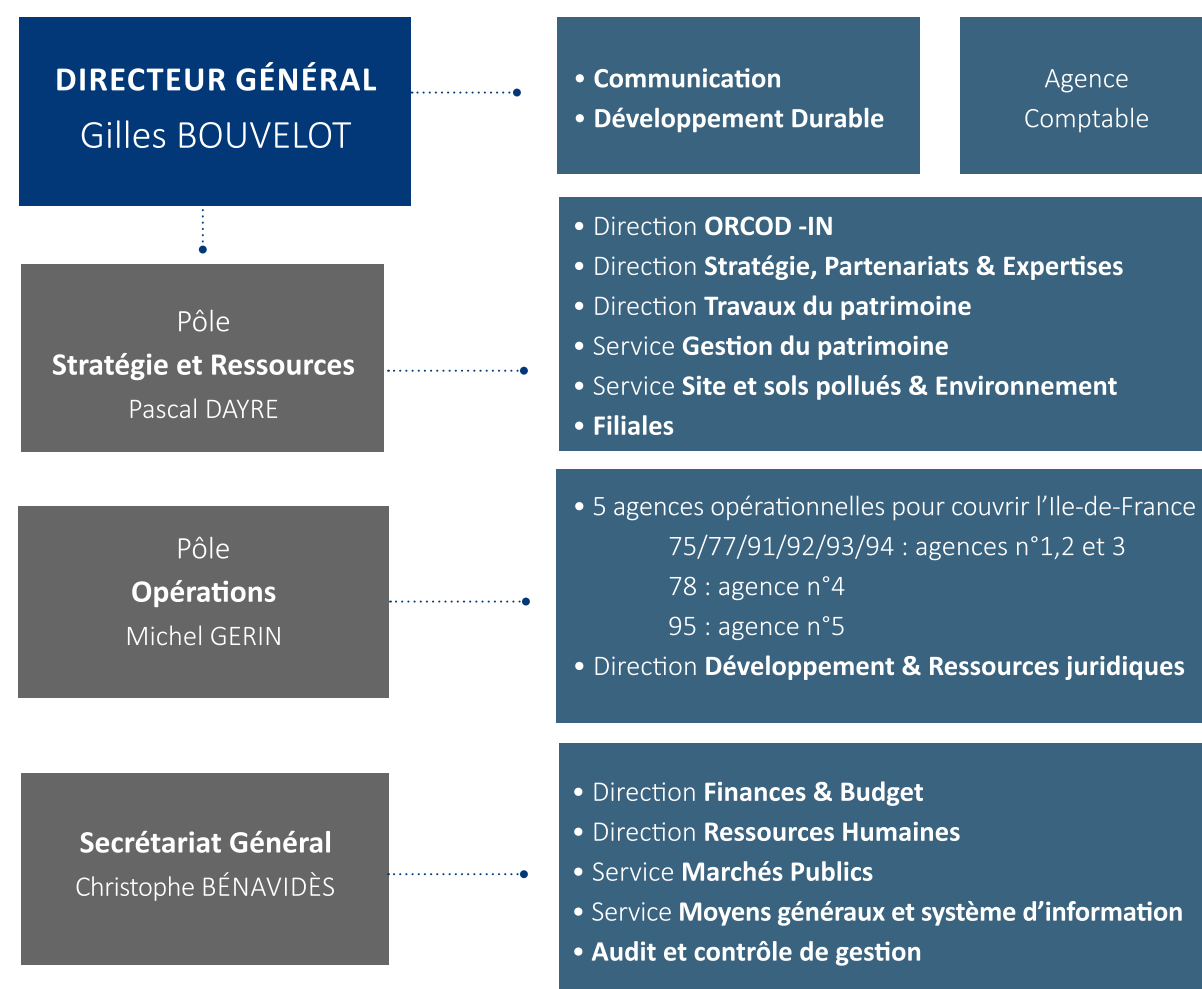
Mireille FLAM, Représentante du Conseil Économique, Social et Environnemental Régional

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



UNE NOUVELLE ORGANISATION

Le nouvel Établissement associe les compétences de l'ensemble des EPF franciliens fusionnés. Les équipes conservent leurs activités pour assurer la continuité des partenariats engagés avec les collectivités locales et deux antennes locales sont maintenues pour garantir la proximité opérationnelle avec l'ensemble des départements.



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

MESSAGE DE GILLES BOUVELOT, DIRECTEUR GÉNÉRAL

« Pour fabriquer et revitaliser la Ville, nous avons besoin d'un partenariat public-privé réussi, où chacun doit pleinement jouer son rôle. »



La diversité des territoires sur lesquels nous intervenons depuis notre création nous permet de contribuer à la revitalisation de centres-villes, au remembrement de tissus urbains, à la transformation de bureaux ou zones d'activité obsolètes ou encore à la reconversion de friches urbaines. Chaque quartier, chaque ville a ses problématiques propres, et il faut adapter à chaque fois nos modalités d'intervention foncière.

Nous pilotons également les Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National. À l'opération de Clichy-sous-Bois vont bientôt s'ajouter celles de Grigny, et deux autres opérations. Nous sommes fiers de ces nouvelles missions et nous mesurons l'ampleur des défis auxquels nous sommes confrontés.

Notre ambition, notre détermination et notre volontarisme, nous l'exprimons avec la même vigueur, quelle que soit l'ampleur des projets.

Les équipes du Grand EPF sont pleinement mobilisées pour accompagner les élus bâtisseurs et les grandes stratégies territoriales sur notre Région.

L'année 2016 marque un moment tout particulier dans l'histoire de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France : celui où son périmètre s'étend à l'ensemble des territoires franciliens, celui où sa gouvernance se renouvelle et s'élargit pour mieux porter les évolutions de la réforme territoriale et les grandes stratégies d'aménagement voulues par l'État.

Le Grand EPF est le partenaire de 304 communes et d'une cinquantaine d'intercommunalités que nous accompagnons dans leurs projets d'aménagement, de logement et de développement économique ; des

projets de toutes tailles et de tous horizons, court, moyen et long termes.

Près de 6 200 logements, soit un logement commencé sur dix en Ile-de-France, verront le jour sur les emprises foncières cédées en 2015, par les quatre établissements qui constituent désormais le Grand EPF.

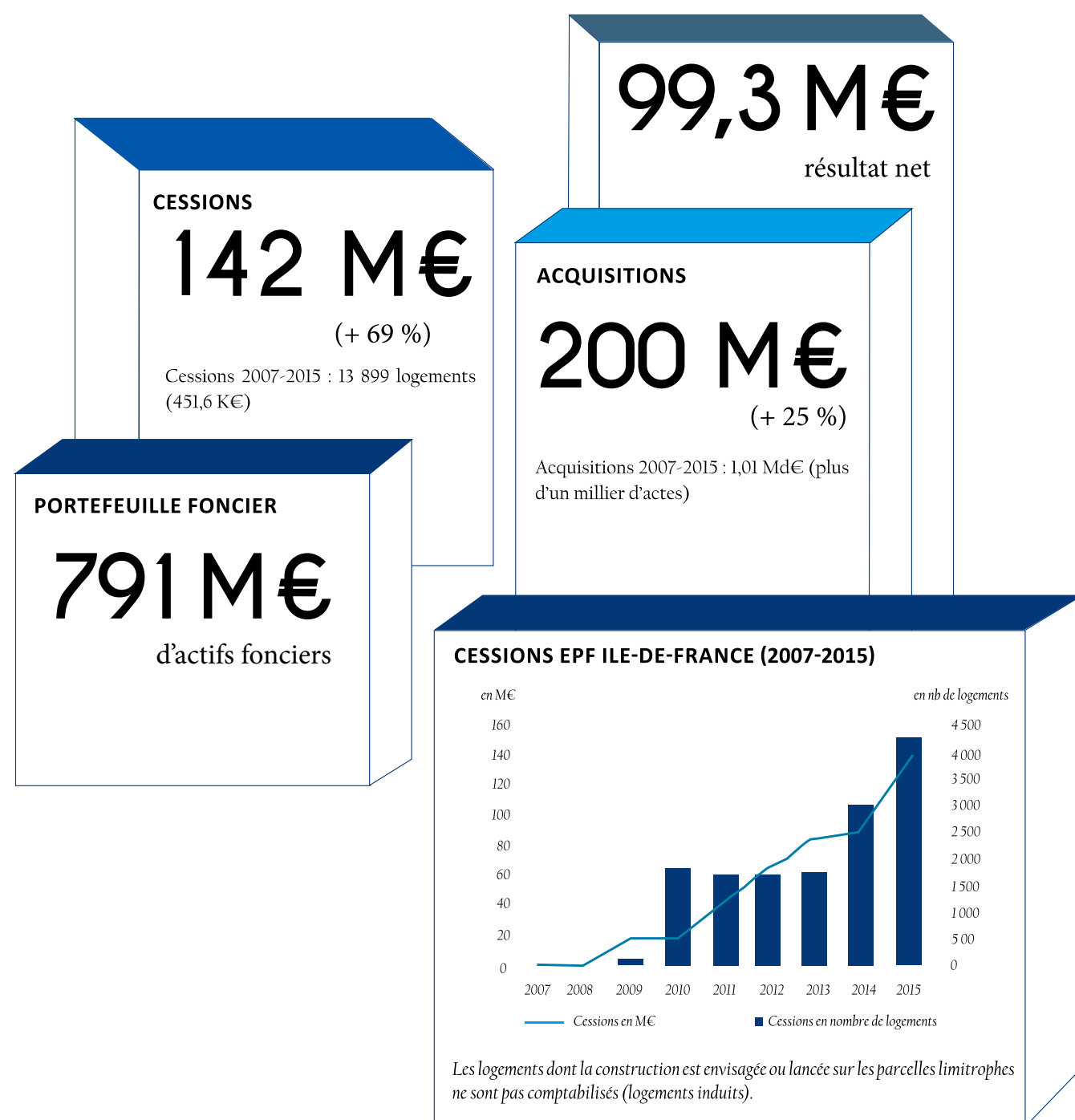
Nous allons intensifier notre action pour répondre aux attentes de l'État, de la Région Ile-de-France et des collectivités locales dont nous sommes les partenaires.

CHIFFRES CLÉS 2015

Ces chiffres sont extraits de l'arrêté des comptes au 31 décembre. Les recettes locatives (atténuation de charges) sont déduites du montant des acquisitions.

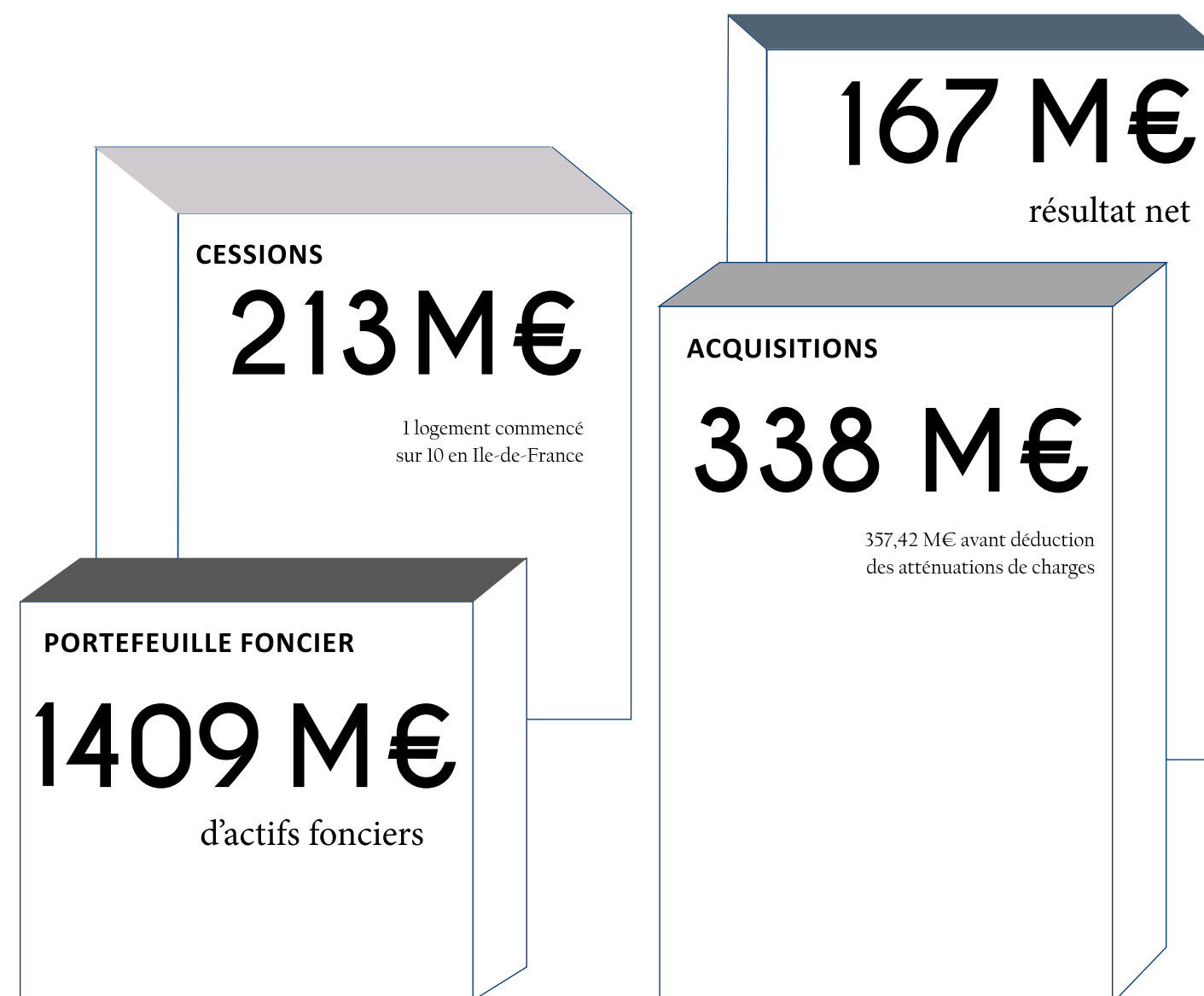
Cet arrêté est validé par une agence comptable, exerçant sous la tutelle du Ministère de l'Économie et des Finances.

CHIFFRES CLÉS EPF ILE-DE-FRANCE

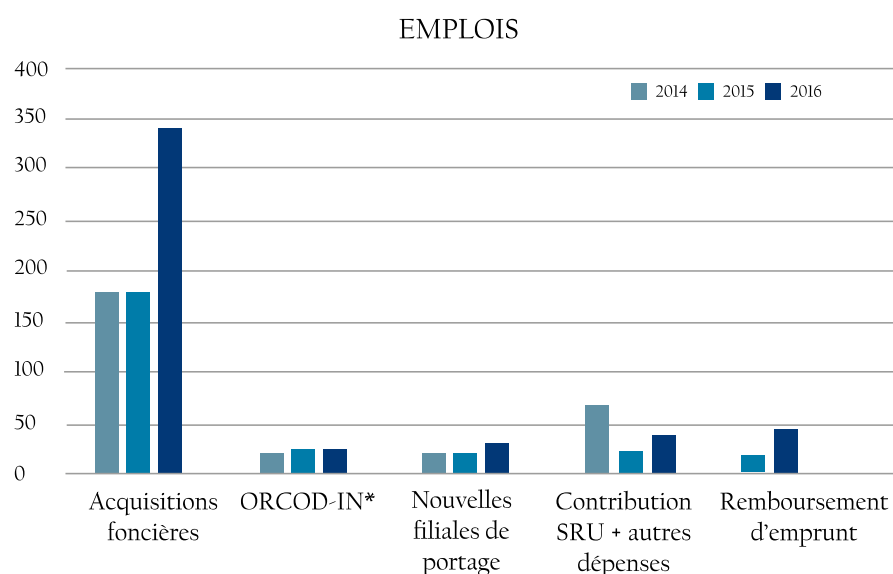


La fusion étant effective depuis le 1^{er} janvier 2016, l'addition de l'ensemble des performances des EPF franciliens permet de mesurer le renforcement de la capacité d'intervention sur toute l'Ile-de-France.

CHIFFRES CLÉS ÉQUIVALENT GRAND EPF



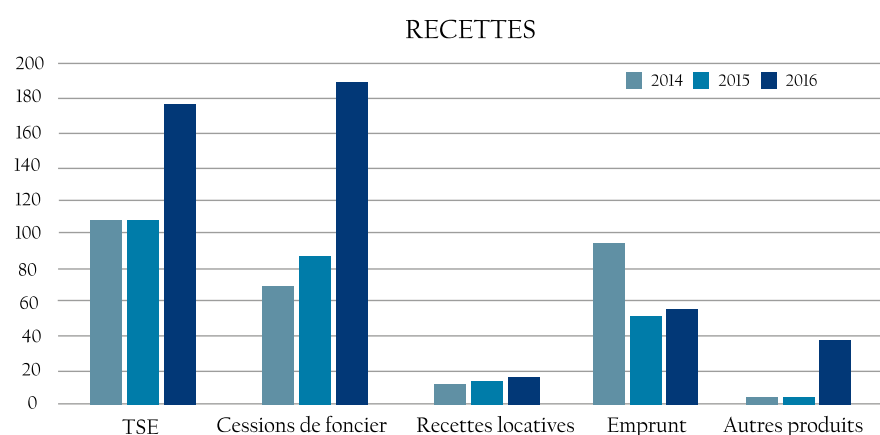
BUDGET 2016 GRAND EPF



EMPLOIS

- Acquisitions foncières : 340 M€
- ORCOD-IN* : 25 M€
- Nouvelles filiales de portage : 30 M€
- Contribution SRU + autres dépenses : 38 M€
- Remboursement d'emprunt : 44 M€

* Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National



RECETTES

- Cessions : 190 M€
- Recettes locatives : 15 M€
- TSE : 176,8 M€
- AFDEY* : 30 M€
- Prélèvement SRU : 8 M€
- Emprunt : 56,7 M€

* Action Foncière pour un Développement Équilibré des Yvelines

MONTÉE EN PUISSANCE DU GRAND EPF ET NOUVEAUX ÉQUILIBRES TERRITORIAUX

Avec une production équivalant à un logement commencé sur dix en 2015, le Grand EPF anticipe la poursuite de son rythme de croissance, grâce notamment aux opérations d'aménagement dont il est partenaire.

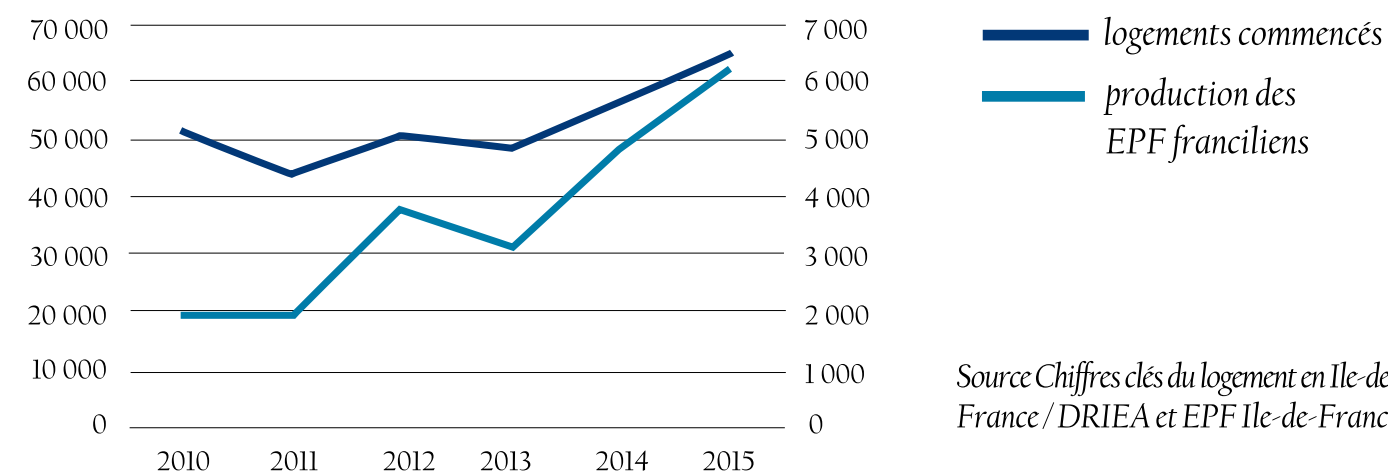
MONTÉE EN PUISSANCE AU SERVICE DES ACTEURS DU MARCHÉ

Depuis leur création en 2006, les Établissements Publics Fonciers franciliens ont dû faire face à la forte inflexion des marchés immobiliers consécutive à la crise financière. À l'instar du marché immobilier, un ralentissement a été observé dès 2013, en raison de la proximité des élections municipales. Certains projets ont été reportés, abandonnés ou remodelés. L'activité de cession de foncier a repris dès 2014 et s'est poursuivie en 2015.

UN LOGEMENT COMMENCÉ SUR DIX EN ILE-DE-FRANCE

Sur son territoire de compétences initial, les cessions ont fortement progressé dès le premier semestre et se sont poursuivies à un rythme soutenu au second semestre. Tous départements confondus, le volume de cessions des Établissements Publics Fonciers ont représenté un logement sur dix. Cette forte croissance des cessions a précédé le rebond des mises en chantier (+15 % en 2015), confirmant la reprise du secteur du logement francilien.

DÉVELOPPER L'OFFRE DE LOGEMENTS



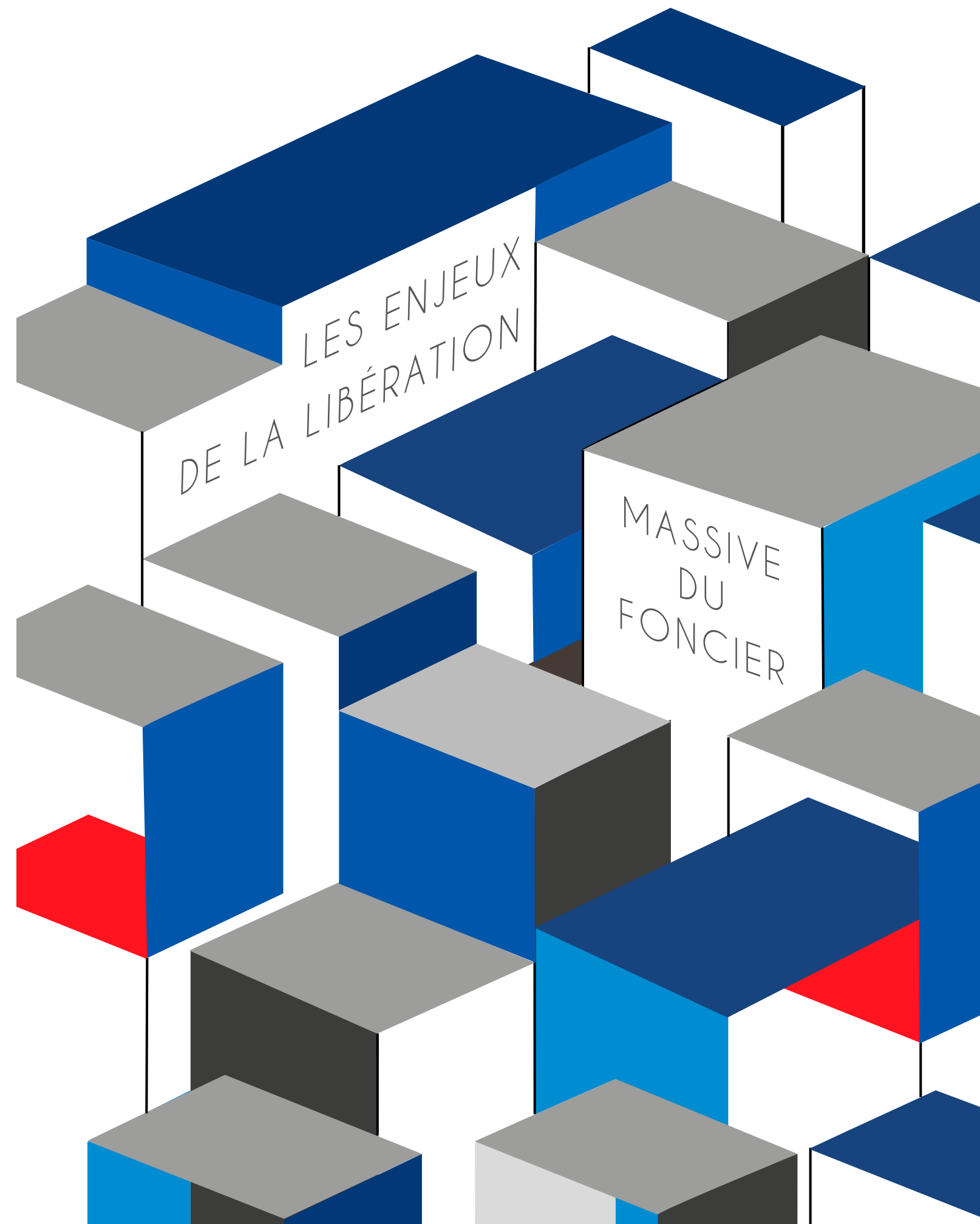
Source Chiffres clés du logement en Ile-de-France / DRIEA et EPF Ile-de-France



JUILLET 2015

EPF IDF : Nette accélération des cessions de foncier constructible en Ile-de-France bit.ly/1dNRO0q

@EPF_IDF / www.grandepf.fr



EXEMPLES D'OPÉRATIONS (ACQUISITIONS, PORTAGE, REQUALIFICATION ET CESSIONS)

Les interventions du Grand EPF sont définies par le PPI (plan pluriannuel d'intervention), actuellement en cours de redéfinition pour la période 2016-2021. Ce document d'orientation, voté par le Conseil d'Administration, lui permet d'intervenir sur des sites et dans des contextes variés.

Les opérations que l'Établissement conduit se situent aussi bien en secteur urbain dense, qu'en grande couronne. Les exemples qui sont présentés dans les pages qui suivent illustrent la variété des actions menées pour les Collectivités dont le Grand EPF est partenaire.

ANDRÉSY

Superficie : 1,7 hectare

Objectif : Aménagement d'un nouveau quartier.

Le projet prévoit la réhabilitation des abords de la gare d'Andrésy. À l'intérieur de cette zone, 200 logements (dont 35 % à caractère locatifs sociaux) sont attendus, un espace de 2 000 m² de commerces et services ainsi qu'un parc relais de 150 à 170 places. Après avoir fait procéder aux études techniques et urbaines préalables, l'Établissement a fait l'acquisition de la friche ferroviaire auprès de SNCF Mobilité et SNCF Réseau. Une consultation d'aménageurs a ensuite été lancée en 2015.



AUBERVILLIERS

Superficie : 3 hectares

Objectif : Création d'un éco-quartier.

L'EPF Ile-de-France s'est porté acquéreur depuis 2012, d'une vaste zone composée d'activités industrielles en déclin et d'un habitat majoritaire-

ment dégradé, avec comme ambition de la transformer en éco-quartier. Sur ces emprises, 800 logements (60 % en accession libre, 10 % en accession sociale, 30 % en locatif social et une résidence étudiante) et 1 880 m² de

commerces seront construits. Un Groupe scolaire, un gymnase ainsi que 2,5 hectares d'espaces verts sont également programmés.

BOIS-COLOMBES

Superficie : 2 200 m²

Objectif : Réalisation d'un programme immobilier.

48 logements neufs, dont 50 % de logements sociaux et 360 m² de commerces en pied d'immeubles sont attendus dans le cadre du projet de requalification d'une importante avenue de la Ville.

Situé dans un tissu foncier très découpé, accueillant des copropriétés vétustes, des commerces et des activités, ce projet doit permettre de faire le lien entre l'avenue commerçante et le tissu pavillonnaire protégé en cœur d'îlot.

50 % des logements concernés seront réalisés par Hauts-de-Seine Habitat.



BOUFFEMONT

Superficie : 4 hectares

Objectif : Création d'un éco-quartier.

Après la consultation des opérateurs fin 2014 et la réalisation des acquisitions en 2015, les parcelles ont été cédées au quatrième trimestre 2015, à la suite de l'obtention du permis de construire par l'opérateur désigné.

Le programme, actuellement en cours de réalisation, prévoit la construction de 189 logements (dont 30 % de logements sociaux) ainsi que des équipements publics.



CARRIÈRES-SOUS-POISSY/TRIEL-SUR-SEINE

Superficie : 65 hectares

Objectif : Réalisation d'une vaste opération d'aménagement.

En 2015, 9 hectares supplémentaires ont été acquis, portant à 57 hectares, la superficie des emprises foncières détenue sur le territoire de ces deux communes. La particularité de cette opération tient à l'exploitation par

l'Établissement de gisements de sable sur une partie du site et au suivi de deux contrats de forage, les recettes venant compenser les dépenses foncières. La maîtrise foncière a notamment pour objectif de permettre la mise en œuvre du projet Ecopôle, parc d'activités économiques de 90 hectares, connecté au nouveau port voisin.

L'ÉTANG-LA-VILLE

Superficie : 5 000 m²

Objectif : Réalisation d'un programme mixte associant logements sociaux et zone d'activité.

Entre 2010 et 2012, l'Établissement a

acquis 5 000 m² d'emprises foncières avec pour objectif de permettre la réalisation de 20 logements sociaux et d'une zone d'activité d'une superficie de 1 000 m².



GUYANCOURT

Superficie : 22,4 hectares

Objectif : Création d'un nouveau projet urbain.

Le site, une friche inoccupée depuis 2008, constitue, de par sa taille et son emplacement, un enjeu important à la fois pour la Ville, la communauté

d'agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'EPA du Plateau de Saclay et la Société du Grand Paris. Acquis au quatrième trimestre 2015 en prenant en compte les modalités de déconstruction du bâti, de remise en état de sols (dépollution pyro-

technique), ce tènement foncier constituera à terme un pôle urbain structurant de l'agglomération et de l'OIN Paris-Saclay.

LAGNY-SUR-MARNE

Superficie : 10 hectares

Objectif : Requalification de l'ancien hôpital de Lagny-sur-Marne.

Pour mener à bien cette vaste opéra-

tion d'aménagement, la démolition de plusieurs bâtiments a été nécessaire et accompagnée d'analyses techniques, pour détecter la pré-

sence d'amiante.

Un dispositif innovant de démolition a été mis en œuvre au cours du chantier.



MARLY-LA-VILLE

Superficie : 14 hectares

Objectif : Renforcement de l'offre résidentiel et de logements sociaux. La Commune de Marly-la-Ville et la Communauté d'agglomération de

Roissy Porte de France ont fait appel à l'Établissement pour engager la re-conversion d'une zone de 14 hectares, dans le but de permettre la réalisation de près de 640 logements,

(dont 30 % de logements sociaux). L'établissement a déjà procédé aux premières acquisitions et une consultation d'opérateurs sur 150 logements est programmée en 2016.

MÉRY-FRÉPILLON

Superficie : 55 hectares

Objectif : Création d'une nouvelle zone d'activité.

La Communauté de Communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes a signé en 2008 une convention de veille et de maîtrise foncière

afin de développer une zone d'activité sur les territoires de Frépillon et Méry-sur-Oise. La maîtrise foncière sur les emprises foncières a été finalisée en 2015, et les cessions des parcelles ont été réalisées en parallèle, en 2014 et 2015 pour per-

mettre une commercialisation et un aménagement rapides. Les premiers espaces publics de la ZAC sont terminés et la commercialisation des premiers lots d'activité a débuté dès la fin 2014.



Future station Dhuis - Ligne 11 - Montreuil

MONTREUIL

Superficie : 507 m²

Objectif : Construction d'un immeuble juste au-dessus du métro.

L'Établissement et le groupe RATP, via sa filiale Logis-transports, ont conclu un accord prévoyant la construction d'un immeuble de logements sociaux, au-dessus de la future station « Boissière », dans le

Haut-Montreuil. L'immeuble abritera 18 logements sociaux et viendra en superstructure de la sortie « Dhuis ». Cette sortie était d'ailleurs initialement prévue sur une emprise foncière au sein d'un tissu urbain majoritairement constitué de petits collectifs et de pavillons, qui aurait nécessité des expropriations

de riverains. Elle sera finalement implantée sur une emprise foncière appartenant à l'EPF Ile-de-France. Ce nouveau projet permettra également de favoriser l'implantation de très petites entreprises, d'artisans et de commerces, dont certains sont déjà présents dans le Bas-Montreuil.

PANTIN

Superficie : 17 000 m²

Objectif : Réhabilitation d'entrepôts industriels (ancienne usine Marchal – équipementier automobile).

Pour amorcer la réhabilitation du quartier Méhul, l'Établissement a successivement acquis, porté et cédé, une emprise foncière bâtie, à l'opérateur désigné par la Ville de

Pantin. Une opération qui a pour but de réhabiliter des entrepôts qui font partie du patrimoine industriel.

L'ensemble immobilier concerné, prévoit la réalisation de 249 logements neufs et réhabilités (dont 130 logements en accession vendus à prix maîtrisés, 82 logements locatifs sociaux et 37 logements locatifs

intermédiaires), de 425 m² de commerces et d'une zone d'activité d'une superficie de 1 031 m². Les logements en accession ont été vendus en sept mois, à un prix inférieur de 5 % au prix du marché (4 800 €/m² SHAB parking inclus) grâce au coût du foncier.



PARIS

Superficie : 3 hectares

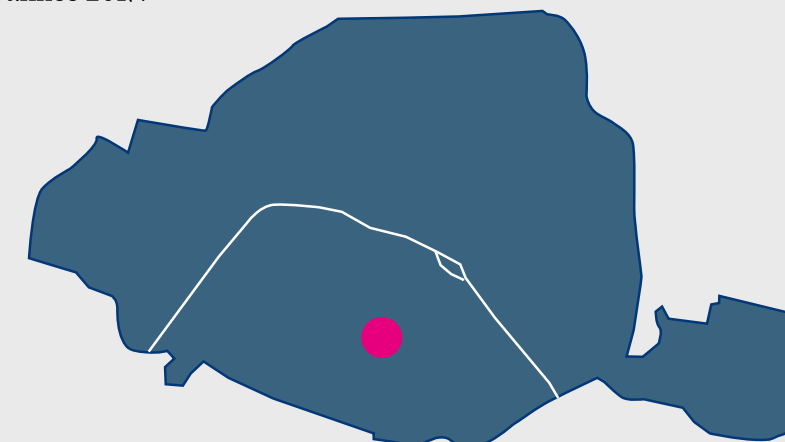
Objectif : Création d'un éco-quartier ouvert sur la ville, valorisant le patrimoine et préservant les bâtiments remarquables.

Au cœur de Paris, une première emprise foncière de 15 258 m² a été acquise au quatrième trimestre 2015. Elle comprend six bâtiments, dont l'ancienne maternité.

Une promesse de vente portant sur 18 940 m² a également été signée au quatrième trimestre 2015 pour une

acquisition définitive au premier trimestre 2016.

La désignation de l'aménageur devrait intervenir au cours du quatrième trimestre 2016 ou au début de l'année 2017.



SAINT-MICHEL-SUR-ORGE

Superficie : 6 605 m²

Objectif : Rénovation du centre-ville de cette commune de Grande couronne.

Pour la réalisation de ce projet urbain au cœur du centre historique de Saint-Michel-sur-Orge, l'EPF Ile-de-France a procédé aux acquisitions foncières en novembre 2011. Il a ensuite fait réaliser les études hydrologiques et géologiques et accompagné la Collectivité pour la sélection des opérateurs (sur des critères de qualité sans enchère sur le prix du foncier).

Ce programme de 50 logements dont 50 % de logements locatifs sociaux constitué de maisons et appartements se compose de trois bâtiments en R+2, le long d'une allée traversant le parc jusqu'en centre-ville. Les prix de vente finaux de ces logements sont inférieurs de 5 % aux prix du marché.



SCEAUX

Superficie : 6 996 m²

Objectif : Transformation du secteur des quatre chemins.

Pour valoriser ce site à proximité immédiate de la gare, l'Établissement a mené des acquisitions à l'amiable jusqu'en 2015. L'ensemble du tissu urbain existant va être restructuré pour créer un quartier durable et mixte. Il comprendra une résidence sociale pour étudiants de 150 chambres (avec notamment 15 logements de coordination thérapeutique), des logements sociaux et des logements libres.

TRIANGLE DE GONESSE

Superficie : 280 hectares

Objectif : Mise en œuvre d'une opération d'aménagement d'envergure.

Le projet du Triangle de Gonesse prévoit la création d'un nouveau quartier d'affaires, lié à une offre de loisirs, de culture et de commerces. Cette zone urbaine stratégique, situé à la frontière des aéroports de Roissy et du Bourget et à 20 minutes de Paris, offre un fort potentiel en termes de création d'emplois et d'attractivité. La réalisation de la gare du Triangle de Gonesse sur la ligne 17 du métro automatique du Grand Paris Express lui permet-

tra d'être reliée avec les principaux pôles de la Métropole. C'est dans ce cadre que l'Établissement a engagé les premières acquisitions (118 hectares dans le périmètre Nord) en 2015. 1,7 hectare a été rétrocédé au Conseil Départemental du Val-d'Oise en vue de la création d'une ligne de BHNS reliant Villiers et Gonesse à Villepinte et Roissy. Dans le périmètre Sud, au-delà des 3 hectares déjà maîtrisés, les acquisitions vont se poursuivre (parc technologique et réalisation du projet Europa City).

VERSAILLES

Superficie : 20 hectares

Objectif : Implantation de la future station «SAINT CYR-ZAC».

Par convention avec la Commune de Versailles (12,5 M€ HT sur quatre ans), l'Établissement intervient pour

requalifier le site de l'ancienne caserne PION d'une superficie de 20 hectares, sur lequel sera notamment implantée une nouvelle station «SAINT CYR-ZAC». Acquis en 2011, le site a fait l'objet de travaux de dé-

construction au cours de l'année 2015, qui précèdent les travaux de dépollution pyrotechnique, le site ayant été bombardé par les alliés en août 1944.

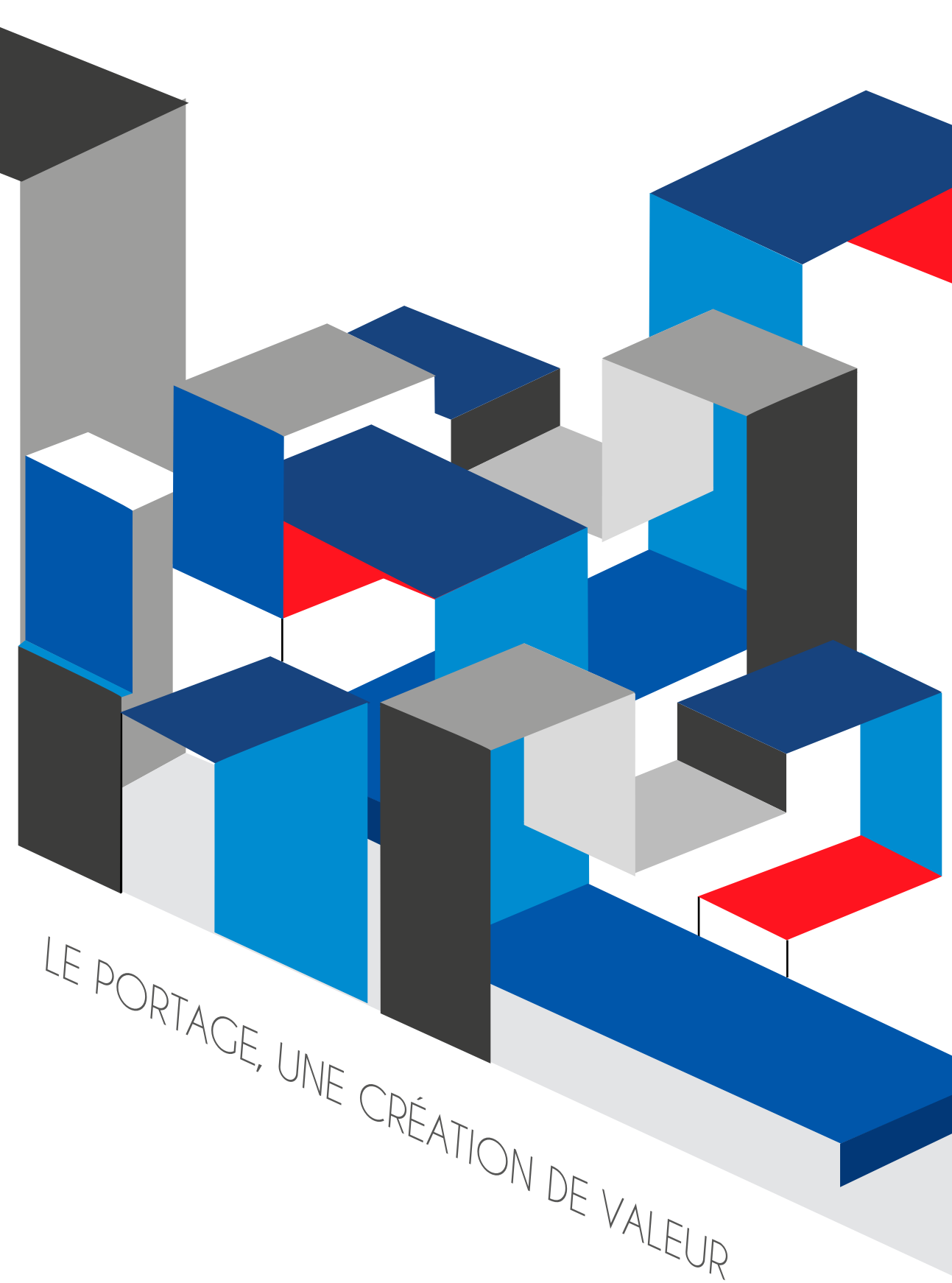




MAI 2015

Établissements publics : une force de frappe et du temps <http://po.st/QvoLCx> via @LesEchos

@EPF_IDF / www.grandepf.fr



GESTION DYNAMIQUE DES BIENS

La gestion du bâti permet de louer de manière temporaire les actifs immobiliers et de créer des recettes complémentaires qui viennent en déduction du prix de cession final.

L'Établissement valorise les biens qu'il maîtrise durant la phase de portage, en général par des conventions d'occupations précaires. L'occupation temporaire des biens permet de limiter les frais de sécurisation et de gardiennage. Les recettes perçues dans ce cadre viennent en déduction du prix de cession.

En 2015, les recettes locatives ont représenté 11,5 M€ pour l'EPF Ile-de-France (19,5 M€ pour le Grand EPF).



Zone de stockage totalisant 5 300 m² (espace bureaux d'environ : 1 338 m², magasin et show-room : 164 m², locaux techniques : 38 m², emplacements de parkings privatisés).

GESTION CITOYENNE

En accord avec les Collectivités, l'Établissement met également à disposition des locaux à des associations œuvrant pour l'hébergement et pour le relogement.

OPTIMISER LA GESTION

Un nouvel administrateur de biens a été désigné par appel d'offres pour prendre en charge la gestion, la sécurisation et à la bonne exploitation des biens immobiliers. Ses missions recouvrent notamment :

- La prise de possession ; des comptes, le recouvrement des impayés) ;
- La gestion locative et administrative (relation avec les locataires, gestion juridique et administrative, suivi des baux, gestion des contrats locatifs, résiliations, gestion des sinistres, mise en place d'un reporting client d'aide à la décision) ;
- La gestion technique (maintenance, entretien, travaux, sécurisation, maîtrise et optimisation des coûts des prestations, contrôle de l'exécution des prestations, suivi des biens) ;
- Le pilotage, le suivi administratif, technique et financier des marchés de gestion (sécurisation, travaux, espaces verts, etc.).
- La gestion comptable et financière (appel des loyers, provisions et soldes pour charges y compris les assurances, les impôts et taxes, la facturation, la gestion budgétaire, comptable et financière, la reddition

FORTE ROTATION DU PORTEFEUILLE FONCIER

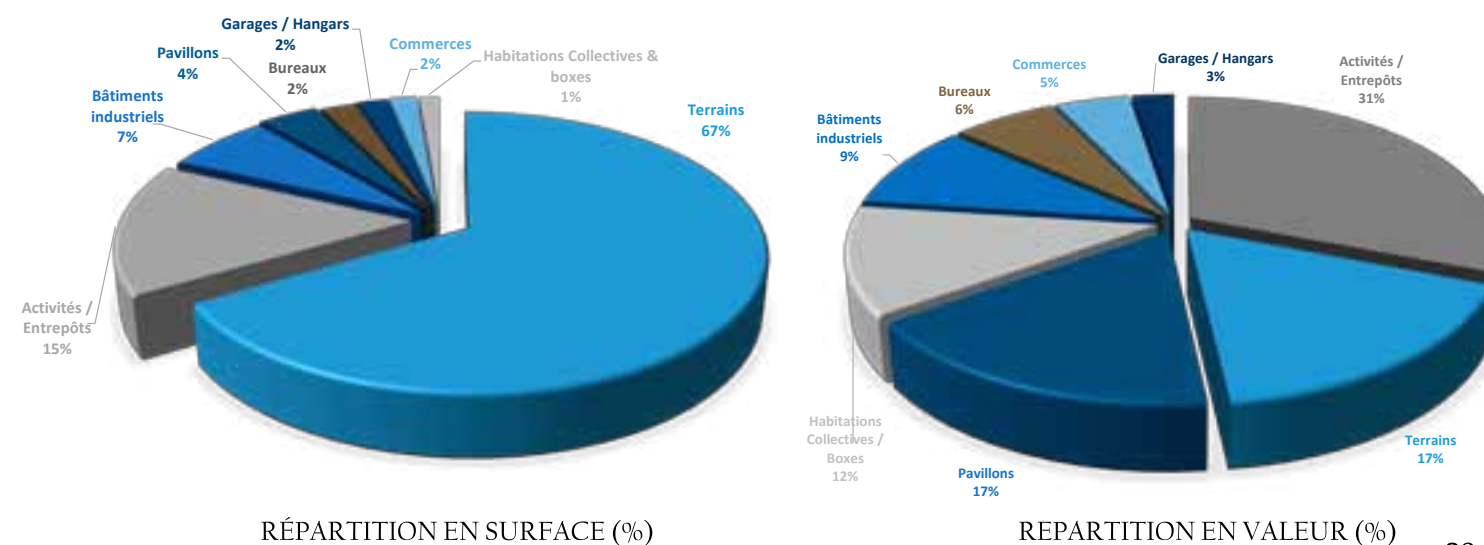
L'analyse du portefeuille foncier de l'EPF Ile-de-France permet de mieux évaluer la composition des actifs immobiliers de l'Établissement.

La composition du portefeuille foncier de l'Établissement est à l'image du tissu urbain de ses territoires d'intervention. 67 % du portefeuille foncier en surface est composé de terrains, (soit 8,3 millions de m².); 31 % du portefeuille foncier en valeur est constitué d'entrepôts (soit 442 M€), pour un total de 12,5 million de m² en superficie et 1,4 Md€ en valeur.

La montée en régime du volume de cession, a permis en 2015 une forte rotation du portefeuille foncier (durée de portage moyenne de 3,6 ans). Le rythme pourrait s'accélérer si les grandes opérations d'aménagement sont engagées à la fin 2016.



RÉPARTITION DU PATRIMOINE FONCIER DU GRAND EPF





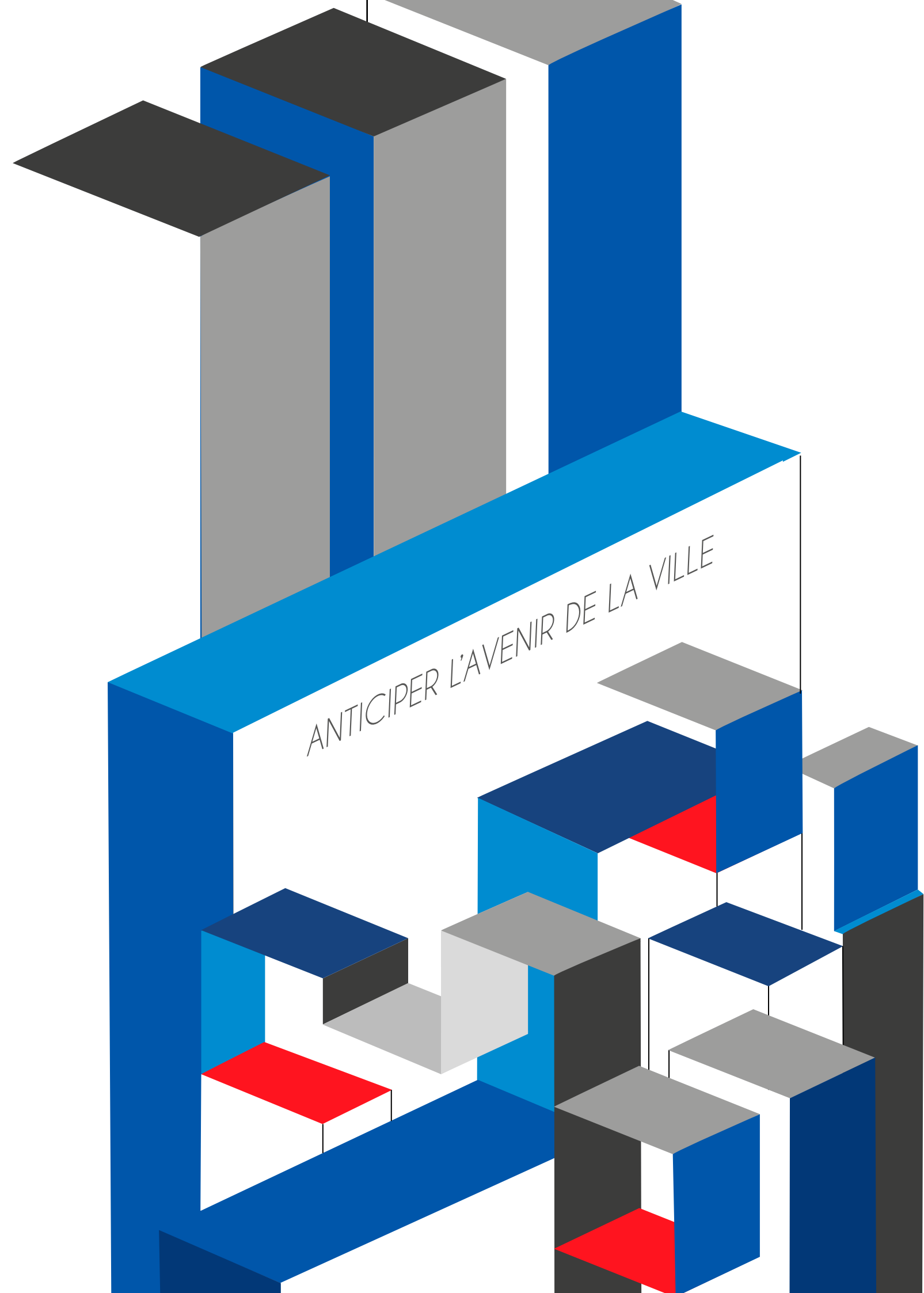
FÉVRIER 2015

#France3Paris

(<https://twitter.com/France3Paris>)

Lancement de la première opération de requalification
de copropriété dégradée d'intérêt national

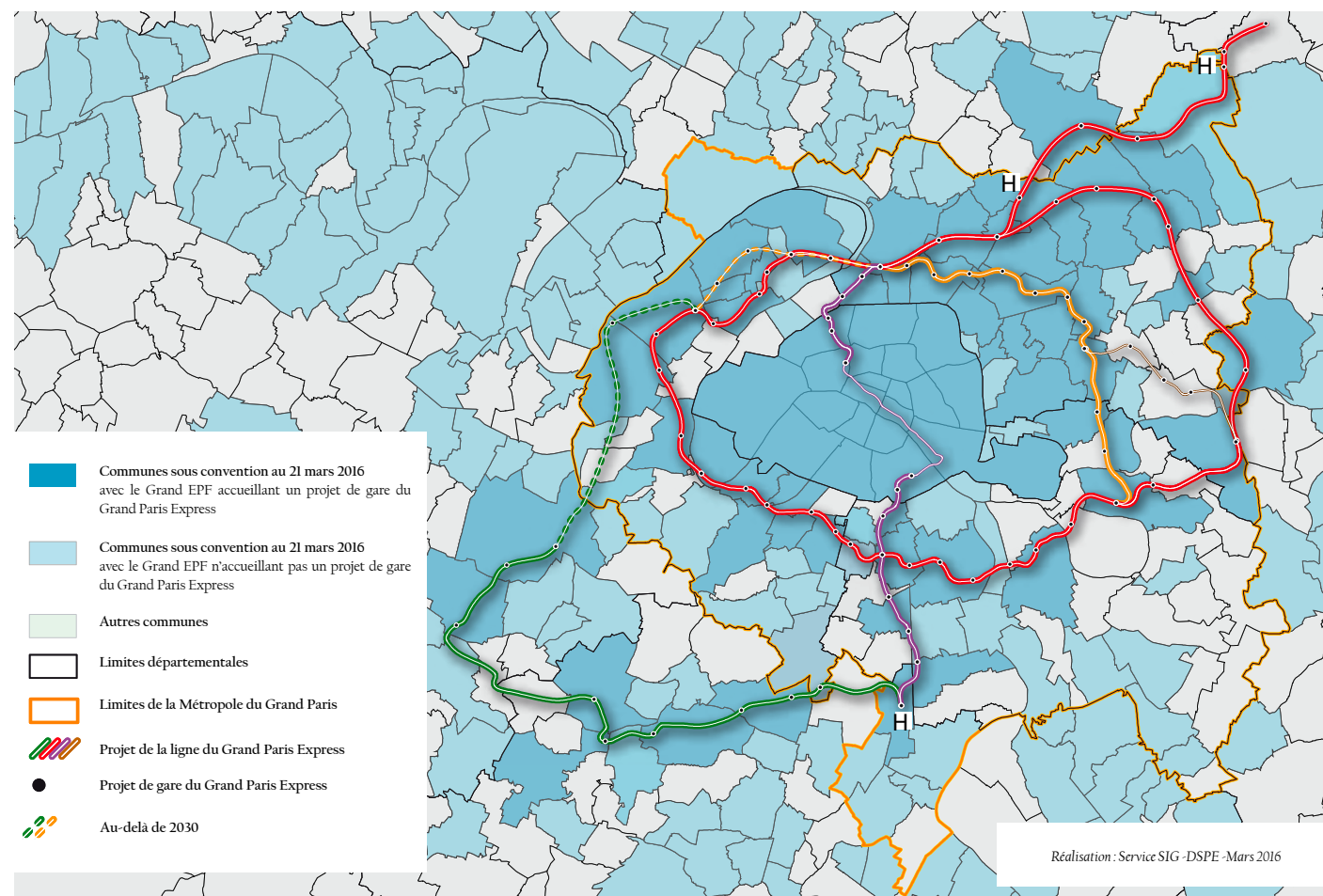
@EPF_IDF / www.grandepf.fr



UN GRAND EPF STRATÈGE

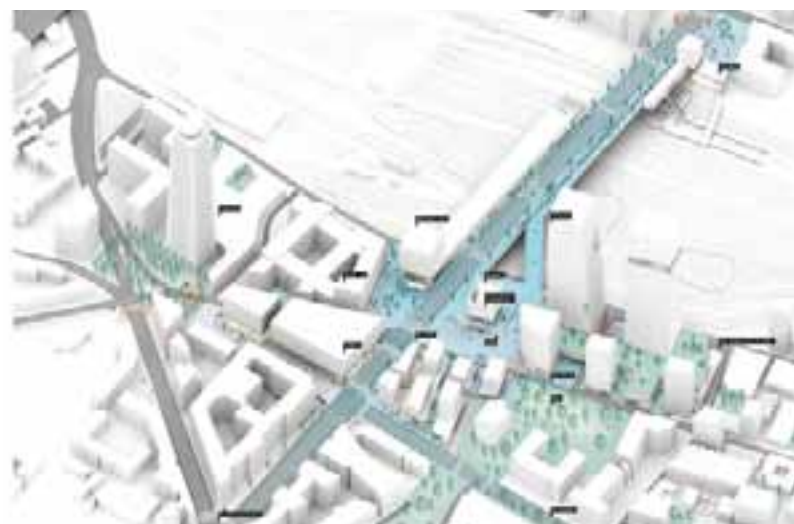
Le Grand EPF intervient massivement dans le périmètre des futures gares du Grand Paris Express, en constituant les réserves foncières qui permettront, le moment venu, de réaliser les aménagements et de mettre en œuvre les projets immobiliers.

INTERVENTION SUR LES GARES DU GRAND PARIS EXPRESS



Le Grand EPF est partenaire d'une majorité de collectivités locales qui vont accueillir une gare du Grand Paris Express. L'Établissement acquiert des emprises foncières dans le périmètre des futures gares et en assure le portage pour permettre le moment venu le développement de nouveaux projets immobiliers.

Sur Plaine Commune, ce portage est complété par l'intervention d'un véhicule dédié (Foncière Commune).



UN GRAND EPF INNOVANT

Pour apporter des réponses adaptées à chaque collectivité locale, le Grand EPF développe de nouvelles formes d'intervention.

BAUX EMPHYTÉOTIQUES : LEVIER DE DIMINUTION DU COÛT DU FONCIER

En étalant le paiement de la charge foncière dans le temps, le Grand EPF dispose d'une capacité à monter des opérations de logements, y compris dans des zones très tendues. Le bail emphytéotique est un contrat de longue durée (18-99 ans) qui offre la possibilité au propriétaire-bailleur d'un terrain ou d'un bâtiment, de le louer à un preneur.

Le preneur devient alors propriétaire du bâtiment pendant la durée du contrat et tire le fruit de son exploitation. Il paye un loyer au propriétaire en contrepartie du terrain qu'il occupe et peut ainsi occuper un bien immobilier sans acquérir le foncier, tout en disposant de droits réels sur l'ouvrage qu'il peut



La ville de Vincennes a demandé à l'Établissement de mener la réhabilitation et l'acquisition de 12 logements sociaux. Le prix de l'opération était trop élevé pour le bailleur social auquel il a été consenti un bail emphytéotique de 51 ans pour étaler la charge.

hypothéquer pour négocier des prêts bancaires. Ce montage permet de différer le coût du foncier et offre aux collectivités la possibilité d'attirer des entreprises sur son territoire en gardant le foncier en patrimoine.

LA FILIALE « FONCIÈRE COMMUNE »

La « Foncière Commune » est une filiale de portage long terme d'actifs immobiliers stratégiques, à l'instar des gares du Grand Paris Express. Sa mission : assurer pour une durée d'au moins dix ans, le portage et l'exploitation des actifs immobiliers. La consolidation des rendements loca-

tifs permet de rembourser l'emprunt, de s'acquitter des frais financiers et de faire face à d'éventuels travaux à la charge du propriétaire. Elle présente également l'avantage de permettre de dégager suffisamment de cash-flow pour s'acquitter des frais d'éviction de l'entreprise qui aura occupé le bien pendant la durée du portage. La « Foncière Commune » est dotée d'un capital social de 10 millions

d'euros, majoritairement détenu par l'Établissement, dont la Collectivité est actionnaire par l'intermédiaire de sa SEM Plaine Commune Développement. Les acquisitions déjà réalisées représentent la moitié de son capital initial. D'autres filiales de portage commun sont en cours d'étude.

COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES D'INTÉRÊT NATIONAL MONTÉE EN RÉGIME DES INTERVENTIONS

« Les opérations ORCOD-IN avancent vite, elles demandent un effort spécifique de l'État et participent à relever le défi du logement dans notre Région, à défendre les valeurs républicaines de solidarité et de vivre ensemble, pour accéder à un logement digne. » Jean-François Carencu, Préfet de région.

Quatre grandes opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national sont engagées ou en phase de lancement, quatre mois après leur annonce lors du Comité Interministériel du 15 octobre 2015. À Clichy-sous-Bois, Grigny, Argenteuil et Mantes-la-Jolie, l'État mobilise en effet des moyens financiers exceptionnels pour rendre dignes les conditions d'habitation de ces copropriétés. Le Grand EPF a été désigné opérateur pour l'ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois.



Copropriétés dégradées Clichy-sous-Bois - copyright Ph. Guignard

CLICHY-SOUS-BOIS

Afin de donner **un coup d'arrêt aux dégradations**, le dispositif de portage immobilier (faisant suite aux acquisitions au sein des copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu), est entré en phase opérationnelle. L'objectif est d'éviter, à chaque mutation, l'arrivée de « marchands de sommeil » mais également d'offrir une porte de sortie aux copropriétaires qui le souhaitent. Les acquisitions s'effectuent sur un rythme de 150 logements environ par an. Des marchés de gardiennage, de sécurisation des biens, de travaux, de maître d'œuvre, de coordonnateur

SPS et de bureau de contrôle, ont par ailleurs été lancés afin de réaliser les travaux d'urgence et la mise en sécurité des espaces. Si les acquisitions portent principalement à ce jour sur les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu (1 500 logements au total), une stratégie « de redressement » pour les autres copropriétés va également être engagée dans le cadre des dispositifs plans de sauvegarde. La concertation sur le nouveau projet urbain a été lancée en juin 2016.

PRINCIPALES DATES

- Décret n°2015-99 du 28 janvier 2015 : création de la première ORCOD-IN sur le quartier du Bas-Clichy, à Clichy-sous-Bois, pilotée par l'EPF Ile-de-France;
- Signature de la convention de partenariat le 7 juillet 2015 (définition des engagements partenariaux et gouvernance du projet);
- Signature d'une convention entre l'ARS IDF et l'EPF Ile-de-France le 15 janvier 2016 pour mener à bien la lutte contre l'Habitat Indigne;
- Désignation du GIP HIS pour réaliser des diagnostics sociaux, et assurer l'accompagnement social des ménages locataires de l'Établissement et la mise en œuvre des relogements à prévoir.
- Lancement du nouveau projet urbain en juin 2016.



Copropriétés dégradées Grigny 2 - copyright D. Grandemange

GRIGNY

Les partenaires déjà associés sur l'opération de Clichy-sous-Bois ont commencé à travailler en 2015 sur les modalités de la convention de partenariat de l'ORCOD d'intérêt national de Grigny. La phase opérationnelle sera engagée dès la publication de son décret de création.

La gestion de la copropriété, dont le syndicat principal est sous administration provisoire depuis 2011, s'aggrave rapidement en raison du poids des charges pour les copropriétaires.

La suroccupation grandissante du parc locatif privé est due en partie à la division des logements.

MANTES-LA-JOLIE

La préfiguration de cette opération porte actuellement sur treize copropriétés « historiques », construites dans les années 60, situées dans le quartier du Val Fourré. Trois de ces copropriétés sont mixtes (logements sociaux et copropriétés).

ARGENTEUIL

Une mission d'étude est en cours.

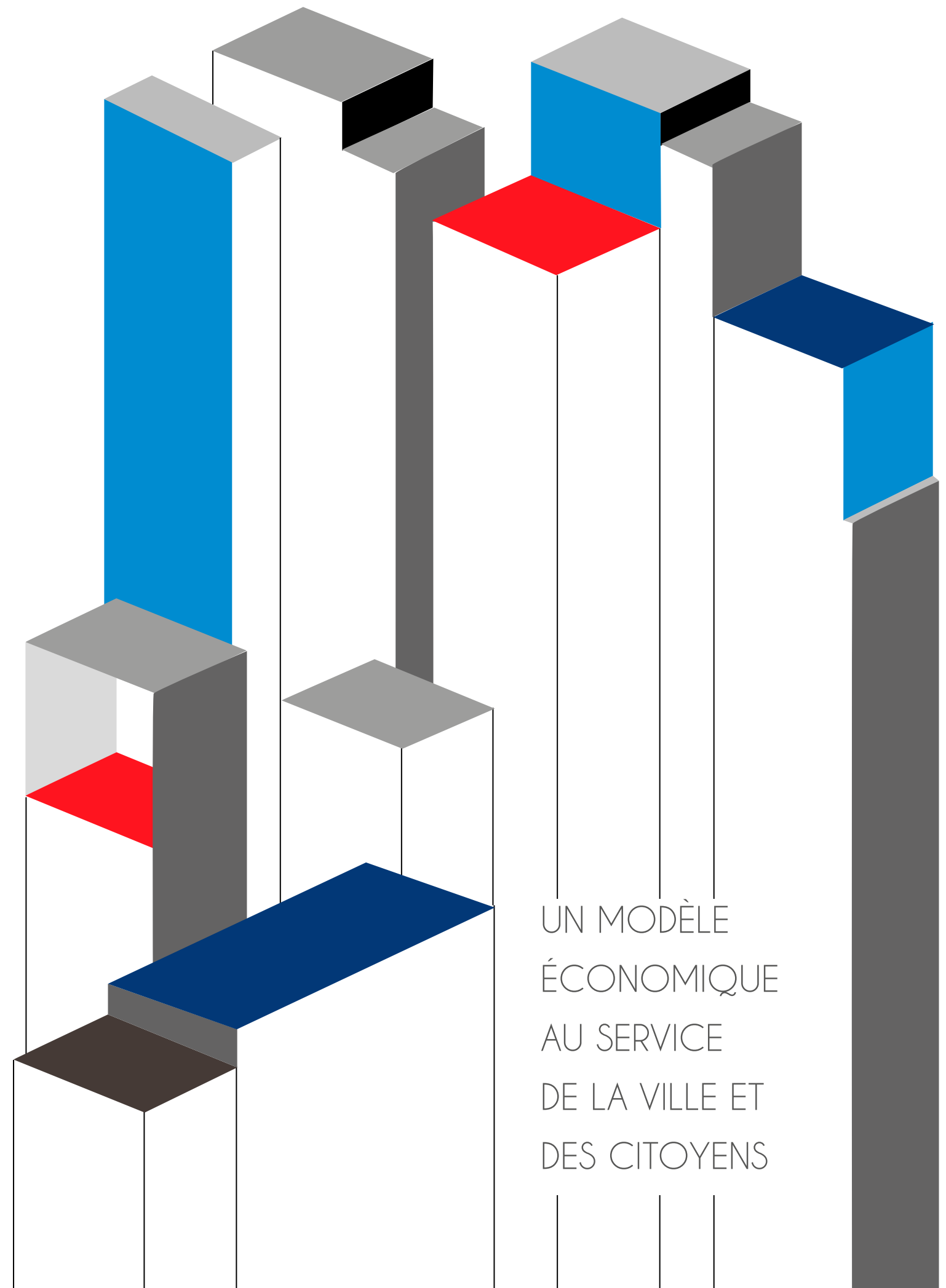




MAI 2015

Publication du décret fusionnant les EPF Ile-de-France.
[lejournaldugrandparis.fr/publication-du... \(https://t.co/Nc6x0LcIpA\)](https://t.co/Nc6x0LcIpA) via **#JournalGdParis**

@EPF_IDF / www.grandepf.fr



UN MODÈLE
ÉCONOMIQUE
AU SERVICE
DE LA VILLE ET
DES CITOYENS

DES VALEURS COMMUNES POUR RENFORCER NOTRE EFFICACITÉ

L'EPF Ile-de-France dispose de trois sources de revenus principales : le produit de ces cessions, qui permet de procéder à de nouvelles acquisitions, une fraction de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) dont une partie est directement affectée aux ORCOD-IN et l'emprunt.

En 2015, le montant des cessions représentait la première source de financement de l'activité (55 % des recettes).

UNE ACTION RÉGULATRICE

L'objectif de l'Établissement est de libérer du foncier constructible.

Au terme du délai convenu de portage foncier, le Grand EPF revend les biens à la Collectivité ou aux opérateurs désignés par celle-ci (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs). Le Grand EPF n'ayant pas vocation à réaliser des plus-values, les fonciers sont cédés au prix de revient, en appliquant si nécessaire les péréquations nécessaires entre programmes. La cession s'effectue, une fois déduites les recettes liées à la location temporaire des locaux se trouvant sur les parcelles détenues par l'Établissement.

L'évolution des prix du foncier au cours de la période de portage et de requalification n'est donc pas répercutée. Dans le cas de portage à très long terme, l'Établissement a mis en place des dispositifs innovants (véhicules de portage commun avec les Collectivités, baux emphytéotiques,...).

DÉVELOPPEMENT DURABLE

Outre les opérations de dépollution des sols et bâtiments déjà évoquées, les missions de développement durable sont renforcées pour améliorer l'exemplarité du Grand EPF, et généraliser ainsi les bonnes pratiques au sein des Établissements fusionnés.

QUALITÉ DE L'EXPERTISE

Avant de procéder à toute acquisition, le Grand EPF procède à des études préalables, notamment sur la mutabilité de la zone, pour apporter son conseil aux Collectivités locales sur la faisabilité des projets qu'elles envisagent.

RESSOURCES HUMAINES

LE GRAND EPF EN 2016

- 175 collaborateurs, y compris les personnels détachés de la Fonction Publique et la Fonction Publique Territoriale, qui se répartissent de la manière suivante :
- 61 % de femmes dont 85 % de cadres et cadres supérieurs, et 15 % employées et agents de maîtrise
- 39 % d'hommes dont 90 % cadres et cadres supérieurs, et 10 % employés et agents de maîtrise

Niveau de formation :

- 78 % Bac+3 et plus
- 18 % Bac+2
- 3,6 % autres

Moyenne des âges : 39,5 ans

Ancienneté : 4,5 ans

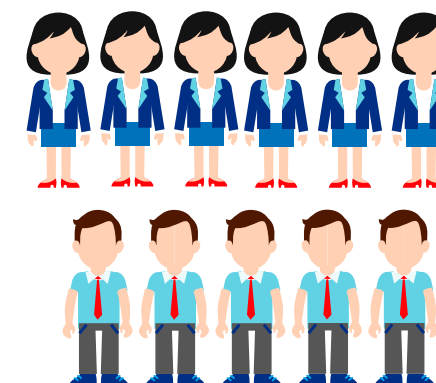
Effectif général au 1/1/2016

L'EPF ILE-DE-FRANCE EN 2015

75 collaborateurs

85 % de cadres niveau Bac+5

37 ans de moyenne d'âge



BILAN SIMPLIFIÉ EPF ILE-DE-FRANCE

Bilan simplifié EPF Ile-de-France en M€	2014	2015
ACTIF		
Actif immobilisé	12,004	11,721
Actif circulant	766,342	859,118
dont portefeuille foncier	731,806	790,559
dont autres actifs circulants et créances	34,536	68,559
Disponibilités	76,041	37,578
Total actif	854,387	908,417
PASSIF		
Capitaux propres	590,730	690,034
dont résultat	98,309	99,304
Provisions	0,518	0,586
Dettes	263,139	217,797
Total passif	854,387	908,417

COMPTE DE RÉSULTAT EPF ILE-DE-FRANCE

Compte de résultat EPF Ile-de-France en M€	2014	2015
Produits	197,881	256,591
Produits d'exploitation	197,880	256,591
Cessions	83,448	141,197
TSE	110,894	110,961
Prélèvement SRU	3,471	4,114
Autres produits + exceptionnels	0,067	0,319
Produits financiers	-	-
Produits exceptionnels	0,001	0,000
Charges	197,881	256,591
Charges d'exploitation	95,880	154,136
Acquisition foncière	167,516	199,951
Variation de stock	-84,068	-58,753
Services extérieurs	2,358	3,214
Impôts et taxes	0,190	0,260
Charges de personnel	6,196	6,704
Provisions	0,867	0,713
Autres charges	2,821	2,048
Charges financières	3,691	3,080
Charges exceptionnelles	0	0,070
Résultat net	98,309	99,304

Les commissaires aux comptes, Mazars et Ernst & Young (EY), ont certifié les comptes 2015 et les ont approuvés sans réserve ni observation.

BILAN SIMPLIFIÉ EN 2015 ÉQUIVALENT GRAND EPF (FUSION DES 4 EPF FRANCILIENS)

Bilan simplifié Grand EPF en M€	EPF Ile-de-France	GRAND EPF
ACTIF		
Actif immobilisé	11,721	17,823
Actif circulant	859,118	1 557,007
dont portefeuille foncier	790,559	1 409,079
dont autres actifs circulants et créances	68,559	147,928
Disponibilités	37,578	68,124
Total actif	908,417	1 642,954
PASSIF		
Capitaux propres	690,034	1 066,986
Résultat	99,304	166,936
Provisions	0,586	119,016
Dettes	217,797	456,952
Total passif	908,417	1 642,954

COMPTE DE RÉSULTAT EN 2015 ÉQUIVALENT GRAND EPF (FUSION DES 4 EPF FRANCILIENS)

Compte de résultat Grand EPF en M€	EPF Ile-de-France	GRAND EPF
Produits	256,591	431,381
Produits d'exploitation	256,591	430,836
Cessions	141,197	212,688
TSE	110,961	160,853
Prélèvement SRU	4,114	5,545
Subvention	0,000	50,029
Autres produits	0,319	1,721
Produits financiers	0,000	0,033
Produits exceptionnels	0,000	0,512
Charges	256,591	431,381
Charges d'exploitation	154,136	238,106
Acquisition foncière	199,951	337,925
Variation de stock	-58,753	-126,971
Services extérieurs	3,214	5,439
Impôts et taxes	0,260	0,824
Charges de personnel	6,704	13,801
Provisions	0,713	1,076
Autres charges d'exploitation	2,048	6,012
Charges financières	3,080	6,067
Charges exceptionnelles	0,070	20,272
Résultat net	99,304	166,936



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