

**ACCÉLÉRER
LA MOBILISATION DU FONCIER**

2016

RAPPORT ANNUEL

Sommaire

Profil	p.5
3 questions à Valérie Pécresse	p.6
Message du Président du Conseil d'Administration	p.8
Message du Directeur Général	p.10
Une gouvernance représentative des territoires	p.12
Une stratégie foncière très offensive	p.14
Nos priorités	p.15
Nos modalités d'intervention	p.16
Un partenaire foncier unique des collectivités franciliennes	p.17
Nos objectifs (budget 2017 et objectifs 2020)	p.19
Nos indicateurs d'activité	p.20
Notre organisation	p.21
Bilan et compte de résultat 2016	p.22
Mobilisation foncière record en 2016	p.23
Intervenir pour le logement	p.24
• Une production de logements en augmentation de 20 %	
• Une production diversifiée	
• Logements spécialisés et revitalisation des centres-villes	
De nouveaux quartiers durables	p.57
Structurer le développement économique des territoires et accompagner les projets structurants	p.58
Maîtriser les coûts de portage	p.66
Lutter contre l'habitat indigne	p.68
ORCOD-IN de Clichy-sous-Bois	
ORCOD-IN de Grigny	

L'EPF Ile-de-France est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes.

En mobilisant le foncier, il contribue au développement de l'offre de logements et à l'accompagnement du développement économique.

L'Établissement pilote également des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

L'EPF Ile-de-France est un Établissement Public de l'État, il a fusionné avec les EPF départementaux franciliens au 1^{er} janvier 2016 et est désormais compétent sur l'ensemble du territoire régional.

« La nouvelle stratégie se résume en trois mots : construire, simplifier et libérer.

Elle consiste à préparer la ville de demain. »

3 questions à Valérie Péresse, Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France



Pourquoi la mobilisation du foncier est-elle l'une des priorités de la Région Ile-de-France ?

Le marché immobilier francilien est le premier marché en France. Il reflète la puissance économique et le dynamisme démographique de la Région mais connaît aussi de fortes tensions issues de trop nombreuses années de construction insuffisante. Il fait face à de nombreux enjeux, tels que la diversification de l'offre de logements, le rapprochement des zones d'emploi avec le lieu de résidence ou encore la lutte contre l'habitat indigne. Le logement est surtout une question qui touche directement la vie quotidienne des Franciliens, dans leur diversité, des jeunes ménages de tous âges ou encore des étudiants. Pour répondre à tous ces enjeux, la mobilisation du foncier à prix maîtrisés est le point de départ indispensable. Je m'y suis attachée tout au long de l'année 2016 comme Présidente du Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France.

Quelle a été la nouvelle stratégie en matière foncière ?

La nouvelle stratégie se résume en trois mots : construire, simplifier et libérer. Elle consiste à préparer la ville de demain, en mobilisant 1,8 milliard d'euros d'investissement en cinq ans pour accompagner les grands projets structurants (nouveau réseau de transport, Jeux Olympiques de 2024...) et à participer à la construction de celle d'aujourd'hui, en libérant massivement des terrains pour bâtir.

Sur ce point, j'ai souhaité simplifier fortement les conditions d'intervention de l'EPF IDF en allégeant ses critères de libération de terrain. Cette simplification a permis de mieux répondre à l'attente de nombreux élus et d'élargir le développement de l'Établissement. J'ai également fait confirmer la cession au prix de revient, sans bénéfice ni rémunération. Elle favorise la production de logements accessibles à l'ensemble des ménages.

Les administrateurs ont voté à l'unanimité ces nouvelles orientations et les résultats de 2016 confirment l'efficacité de cette stratégie foncière très offensive. On n'a jamais autant construit qu'en 2016 !

Quel est l'objectif de l'évolution de la gouvernance de l'Établissement de janvier 2017 ?

La forte progression des mises en chantier en Ile-de-France confirment que la dynamique est lancée, et que l'Établissement Public Foncier Ile-de-France est en mesure de l'accompagner. Après avoir donné l'impulsion, il était logique de transmettre la Présidence du Conseil d'Administration au Vice-Président en charge du logement et de la politique de la Ville, Geoffroy Didier. Pour autant, je reste très vigilante sur ces questions compte tenu de leur importance pour la Région Ile-de-France et les Franciliens.

Message du Président du Conseil d'Administration



Geoffroy Didier,
Président du Conseil d'Administration

L'EPF Ile-de-France constitue un outil déterminant pour l'attractivité de la Région Ile-de-France. Comme nouveau Président, ma volonté est claire : rendre possibles les projets difficiles. Avec les femmes et les hommes qui font la force de cet Établissement au quotidien, nous voulons aider les acteurs publics et privés à concrétiser leurs souhaits immobiliers. Nous aspirons à être des facilitateurs. Dotées à la fois d'une très forte expertise foncière et d'une fine connaissance des enjeux de chaque territoire, nos équipes sont ainsi à la disposition des maires bâtisseurs pour les aider à développer leurs projets et transformer leurs villes.

Avec aujourd'hui 320 collectivités partenaires, nos conventions d'intervention foncière couvrent, d'ores et déjà, l'ensemble des départements et des zones urbaines d'Ile-de-France. Nous sommes bien entendu très présents là où la construction est la plus dynamique, mais aussi de plus en plus dans les bourgs de zones rurales que les maires souhaitent dynamiser. Tous les élus locaux qui souhaitent faire appel à l'EPF Ile-de-France doivent pouvoir être accompagnés. Personne ne doit être oublié.

Afin de dynamiser cet outil doté d'une puissante force de frappe financière, nous avons fait adopter, sous l'impulsion de l'ancienne Présidente Valérie Pécresse et ce à l'unanimité, un Plan Pluriannuel d'Intervention dont je veille à la mise en œuvre avec l'ensemble du Conseil d'Administration et des équipes. Concrètement, d'ici à 2020, nous allons acquérir 1,8 milliard d'euros de foncier et augmenter de 50 % les cessions afin de libérer les terrains dont ont besoin les développeurs de projets. Pour démontrer notre volonté de fluidifier le marché de la construction, nous avons aussi supprimé toutes les normes qui venaient s'ajouter à celles de la loi et nous sommes engagés à céder les terrains à prix coûtant. L'EPF Ile-de-France n'est pas un outil de spéculation, mais bien de service public.

Notre mission exige de ne laisser aucun territoire sur le bas-côté. C'est dans cet esprit que nous nous investissons aussi beaucoup, financièrement et humainement, dans la lutte contre les copropriétés dégradées et l'habitat indigne. Nous menons des opérations d'intérêt national sur les sites les plus touchés et n'hésitons pas à lancer des expérimentations d'acquisition de pavillons soumis à des marchands de sommeil pour aider les élus à mettre un terme à ce fléau grandissant.

Le foncier existe en Ile-de-France, nous avons l'envie et le devoir de le rendre disponible. Doté d'une nouvelle politique offensive et réactive, l'EPF Ile-de-France est en passe de devenir l'outil incontournable du développement de la construction. Notre vision est claire, celle d'un Grand Paris puissant, humain et attractif.

Président du Conseil d'Administration de l'EPF IDE, Geoffroy Didier est également Vice-Président de la Région Ile-de-France, en charge du logement et de la politique de la ville. Diplômé de l'Institut d'études politiques de Paris, de l'ESSEC, d'un DEA de droit des affaires de l'université Paris II Panthéon Assas et d'un Master of Laws de Columbia University, il est Scholar de Harvard Law School et avocat aux barreaux de Paris et de New York.

« Le foncier existe en Ile-de-France, nous avons l'envie et le devoir de le rendre disponible.

Doté d'une nouvelle politique offensive et réactive, l'EPF Ile-de-France est en passe de devenir l'outil incontournable du développement de la construction. »

« Le niveau record de
cessions témoigne de
la vitalité retrouvée
du marché immobilier
francilien et de l'efficacité
de la fusion des
Établissements franciliens
au 1^{er} janvier 2016. »



Gilles Bouvelot,
Directeur Général

Un Établissement Public Foncier en mouvement

L'année 2016 était une année charnière pour l'EPF Ile-de-France :

- Celle de la mise en place du nouvel Établissement issu de la fusion avec les EPF des Yvelines, du Val-d'Oise et des Hauts-de-Seine ;
- Celle de la définition d'une stratégie pour les cinq ans à venir à travers l'adoption de son Plan Pluriannuel d'Intervention.

C'est le défi de la crédibilité du nouvel Établissement qu'il fallait donc relever pour ses équipes dès 2016.

C'est chose faite avec des résultats records, en matière de cessions notamment : 400 millions d'euros de cessions et promesses signées dans l'année, pour un potentiel de près de 10 000 logements !

L'Établissement a pleinement pris sa part de la performance elle-même exceptionnelle de l'Ile-de-France en matière de construction.

Notre action « tous-terrain » auprès des élus bâtisseurs s'est encore développée en 2016, à travers des projets de toutes tailles, souvent complexes et appelant une ingénierie innovante.

Je vous invite à en découvrir quelques exemples dans les pages qui suivent.

L'EPF Ile-de-France est un Établissement Public de l'État créé par le décret n°2006-1140 du 13 septembre 2006 modifié par le décret n°2009-1542 du 11 décembre 2009, modifié par le décret 2011-1900 et le décret 2015-525.

- Décret 13 septembre 2006
- Décret 11 décembre 2009
- Décret n° 2011-1900 du 20 décembre 2011
- Décret n° 2015-525 du 12 mai 2015

Une gouvernance représentative des territoires *(à la date du 23/03/2017)*

Geoffroy DIDIER, Président du Conseil d'Administration

Bruno BESCHIZZA, Premier Vice-Président

Arnaud BAZIN, Deuxième Vice-Président

Représentants de la Région Ile-de-France :

Gilles BATTAIL, Conseiller Régional

Yasmina BENZELMAT, Conseillère Régionale

Jérôme CHARTIER, Vice-Président chargé de l'Économie et de l'Emploi 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

Valérie PÉCRESSÉ, Présidente du Conseil Régional

Rachid TEMAL, Conseiller Régional

Olivier THOMAS, Conseiller Régional

Représentants des Départements :

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

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

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 IDF)

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

Composition du Bureau :

6 représentants de la Région, 1 représentant de chaque département, 2 représentants de la Métropole du Grand Paris, 2 représentants des EPCI de Grande Couronne et 1 représentant de l'État.

Bruno BESCHIZZA ; Gilles BATTAIL ; Geoffroy DIDIER ; Richard DELL'AGNOLA ; Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT ; Olivier THOMAS ; Arnaud BAZIN ; Michel BOURNAT ; Michel LAUGIER ; Gilles LEBLANC ; Olivier LEONHARDT ; Jean-Louis MISSIKA ; Patrick OLLIER ; Valérie PÉCRESSE ; Georges SIFFREDI ; Pascal SAVOLDELLI ; Luc STREHAIANO ; Corinne VALLS ; Xavier VANDERBISE.

Commissions thématiques :

Président de la Commission Prospective Foncière : Olivier KLEIN

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

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

Président de la Commission Équilibre Emploi/Habitat : Jérôme CHARTIER

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

Commission territoriale du Val-d'Oise : *Membres en cours de désignation*

UNE STRATÉGIE FONCIÈRE TRÈS OFFENSIVE

Nos priorités	p.15
Nos modalités d'intervention	p.16
Un partenaire foncier unique des collectivités franciliennes	p.17
Nos objectifs (budget 2017 et objectifs 2020)	p.19
Nos indicateurs d'activité	p.20
Notre organisation	p.21
Bilan et compte de résultat 2016	p.22

Nos priorités

Le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France a voté le 15 septembre dernier, le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2016-2020, qui s'appuie sur les orientations stratégiques de l'État et de la Région Ile-de-France et fixe les objectifs, les modalités et les moyens mis en œuvre pour l'Établissement Public Foncier Ile-de-France.

Enjeux et dynamique de l'Ile-de-France

Le logement des Franciliens

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

La stratégie des grands acteurs sur le territoire

L'EPF Ile-de-France répond aux orientations fixées par l'État et par la Région, et souhaite favoriser une production diversifiée de logements, par intensification ou renouvellement de la ville, et aussi résorber l'habitat indigne.

La Région souhaite accentuer la mobilisation du foncier public, la création de quartiers innovants et l'urbanisation raisonnée autour des axes de transport.

L'organisation institutionnelle en mutation

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

L'EPF Ile-de-France, acteur opérationnel

Intervenir pour le logement

L'EPF Ile-de-France contribue à la croissance de la production de logements et à la diversification des parcours résidentiels. Il inscrit son intervention dans le cadre de la loi, et n'imposera aucune obligation supplémentaire.

Agir en faveur du développement économique

Avec les acteurs économiques, l'EPF Ile-de-France se donne pour deuxième priorité de renforcer l'attractivité de la Région, dans un souci de rééquilibrage entre les territoires, de

limitation des déplacements domicile-travail et de réponse aux opportunités, notamment pour maintenir une offre foncière pour les activités traditionnelles en cœur d'agglomération.

Contribuer au développement durable

L'Établissement poursuivra ses prescriptions en matière de développement durable et développera la pédagogie nécessaire aux projets pour les inscrire dans la dynamique des « éco-quartiers ».

Adapter nos interventions à la géographie francilienne

Les territoires à enjeux structurants

L'EPF Ile-de-France a vocation à intervenir sur les projets stratégiques actuels et à venir, tout particulièrement ceux qui concernent les grands projets d'infrastructure, d'urbanisme ou de grands événements.

Son action est « tous territoires » et « tous terrains », dès lors qu'il existe des projets et des gisements fonciers mobilisables.

Des opportunités foncières à mobiliser

Cette approche globale est déclinée, au cas par cas, dans chaque commune et sur chaque site pour en valider la faisabilité.

Revitaliser les centres-bourgs et les centres-villes

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

Une stratégie foncière très offensive

Nos modalités d'intervention

Une action « tous temps », à court, moyen et long termes

L'EPF Ile-de-France accompagne les projets, les anticipe dans les zones de développement, et surveille les mutations pour réguler l'évolution des prix fonciers.

L'essentiel de ses capacités d'investissement est consacré à des opérations promises à un aboutissement rapide.

Toute intervention de l'EPF Ile-de-France est conditionnée à une convention d'intervention foncière (convention cadre ou convention opérationnelle, de veille foncière ou de maîtrise foncière).

Harmoniser les politiques publiques

L'action de l'EPF Ile-de-France s'inscrit, grâce à ses partenariats, dans le cadre général des politiques d'aménagement.

Il accompagne les collectivités dans la définition des stratégies urbaines ou de planification.

Il sécurise les acquisitions, qu'elles soient à l'amiable, par préemption ou par expropriation.

La gestion des biens et les cessions

L'EPF Ile-de-France assure une gestion dynamique des biens, incluant la remise en état des sols (dépollution).

L'Établissement n'a pas vocation à tirer bénéfice de son activité ; la revente se fait au prix de revient.

La feuille de route opérationnelle et financière

• L'accroissement de l'activité

L'EPF Ile-de-France se fixe un objectif à terme de 12 000 logements annuels. Le volume des acquisitions devrait atteindre 440 M€ en 2020 et celui des cessions 300 M€.

Les opérations ORCOD-IN nécessiteront des moyens croissants, estimés à 60 M€/an en 2020.

• Des outils appropriés au portage

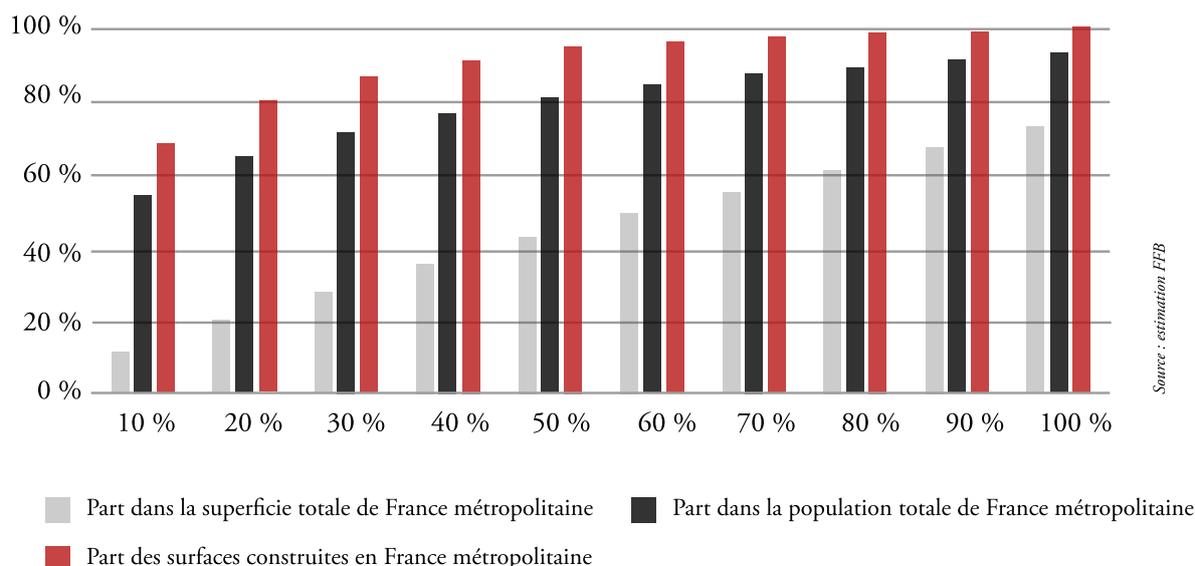
Les sociétés foncières sont une réponse spécifique pour constituer des réserves foncières sur le long terme et accompagner les grands projets régionaux, notamment en bordure des réseaux de transport.

Un partenaire foncier unique des collectivités franciliennes

Selon les estimations de la Fédération française du Bâtiment, la quasi-totalité des constructions nouvelles de la Région Ile-de-France en 2014 se concentrait sur les communes représentant 60 % de la population.

Avec 320 collectivités franciliennes, l'Établissement couvre l'essentiel des tissus urbains constitués et 75 % de la population francilienne.

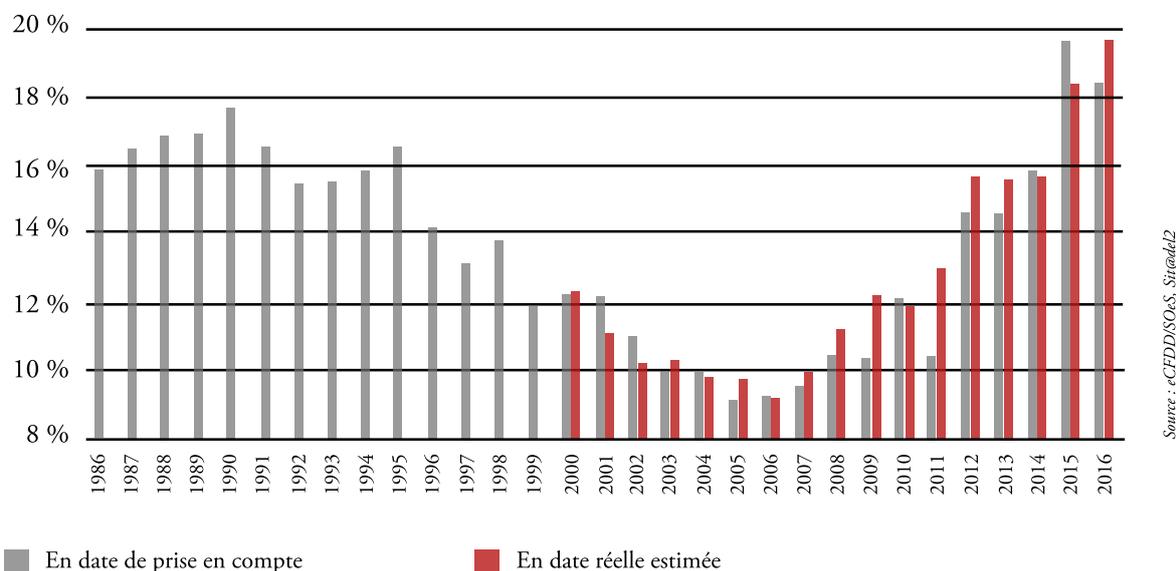
Ile-de-France : indicateurs suivant le nombre de communes qui ont le plus construit en 2014



La dynamique des mises en chantier en Ile-de-France a permis d'élargir le nombre de communes susceptibles de faire l'objet de conventions d'intervention foncière. Outre le renouvellement des enveloppes financières destinées aux acquisitions foncières, l'essentiel des

efforts de développement de l'Établissement porte également en 2016 sur des communes rurales notamment pour la revitalisation des centres-bourgs.

Poids de l'Ile-de-France dans le total national des mises en chantier (logements)



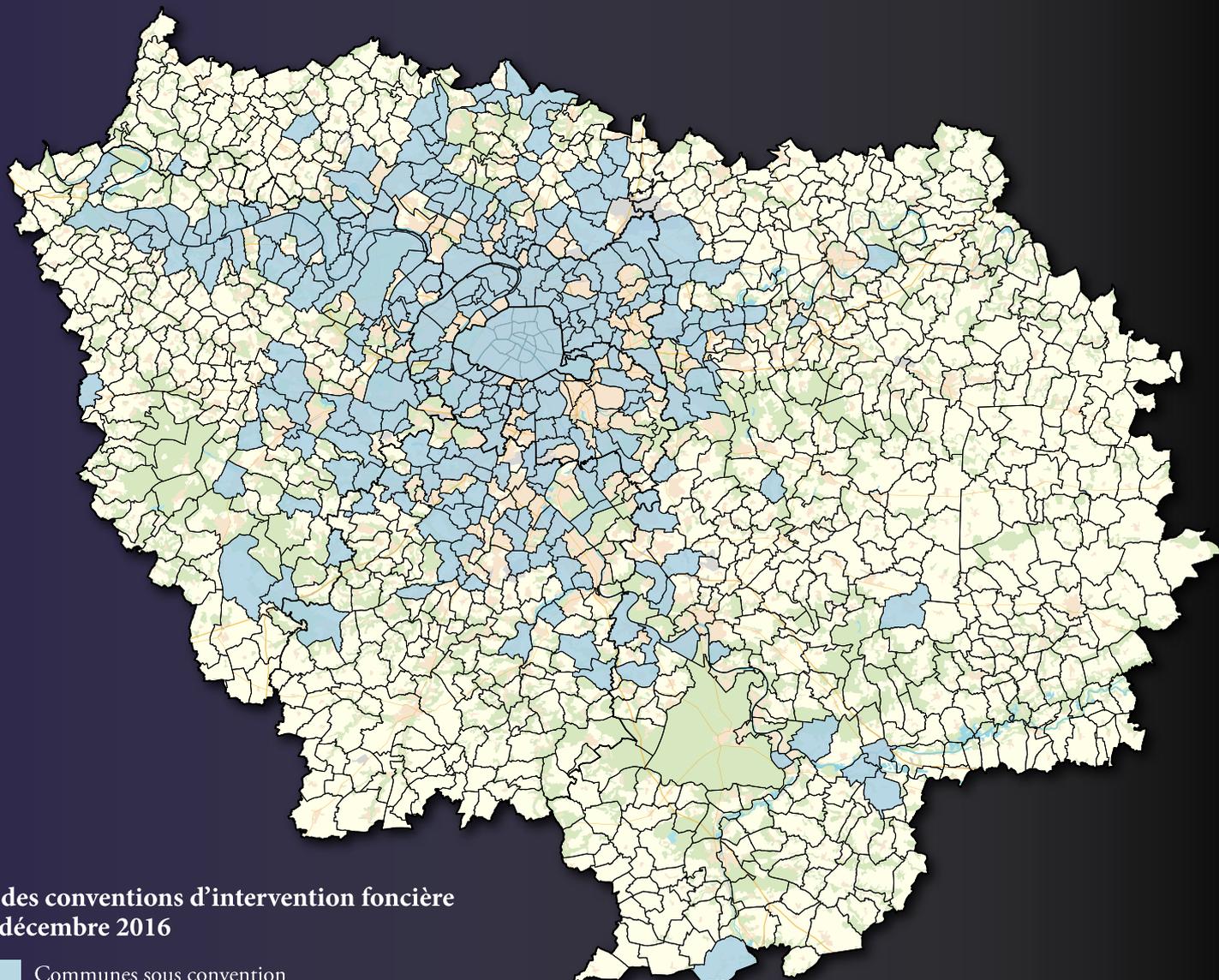
L'évolution de la gouvernance des territoires, avec la création de la Métropole du Grand Paris et la création des EPT (Établissements Publics Territoriaux) au 1^{er} janvier 2016, ouvre de nouvelles perspectives de développement, en lien avec les communes qui conservent la responsabilité de la délivrance du permis de construire.

Assouplissement du mode d'emploi des fonds SRU :

Un nouveau dispositif a été adopté par le Conseil d'Administration en vue d'assouplir les modalités d'affectation du fonds SRU. Destiné à réduire le prix des cessions de l'Établissement dans le cadre des conventions avec les communes dites « en rattrapage », le fonds SRU, qui s'élève à 8 M€, est désormais attribué au cas par cas. L'objectif est de rééquilibrer les bilans des opérations de construction et d'aider ainsi ces communes à accélérer leur production de logements.

Chiffres clés de nos engagements contractuels en 2016 :

- 75 % de la population
- 320 collectivités
- 350 millions d'euros de nouveaux engagements
- 3,7 milliards d'euros d'engagements totaux (portefeuille contractuel)



**Carte des conventions d'intervention foncière
au 31 décembre 2016**

■ Communes sous convention

Une stratégie foncière très offensive

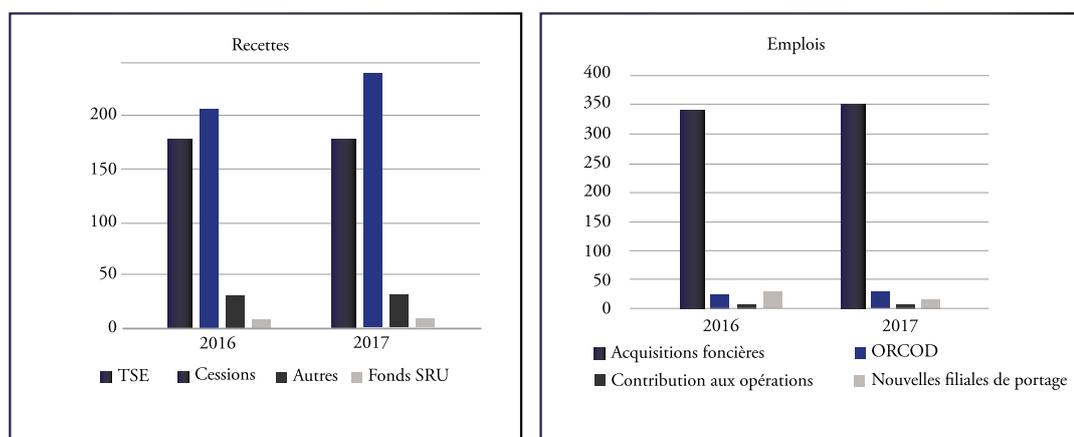
Budget 2017

Le budget global d'un montant de 433 M€ en dépenses s'inscrit strictement dans la feuille de route 2016-2020 (Plan Pluriannuel d'Intervention) approuvée par le Conseil d'Administration en septembre 2016, qui prévoit une forte progression de l'activité opérationnelle. Les interventions sur le logement représentent 80 % de l'activité.

Les objectifs d'activité sont portés à :

- **380 M€ pour les acquisitions foncières ;**
- **220 M€ pour les cessions de foncier et 18 M€ pour les recettes locales.**

Les cessions constituent la première source de financement de l'activité de l'EPF Ile-de-France.

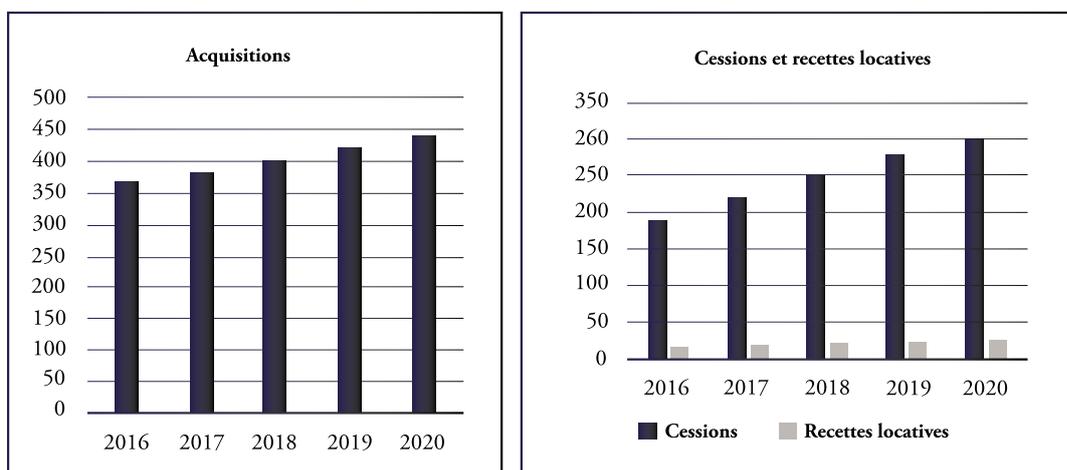


Le budget excédentaire, résultant de ces mouvements, permet à l'Établissement d'amplifier son désendettement.

Objectifs 2020

Les objectifs à horizon 2020 ont été portés par le Conseil d'Administration à :

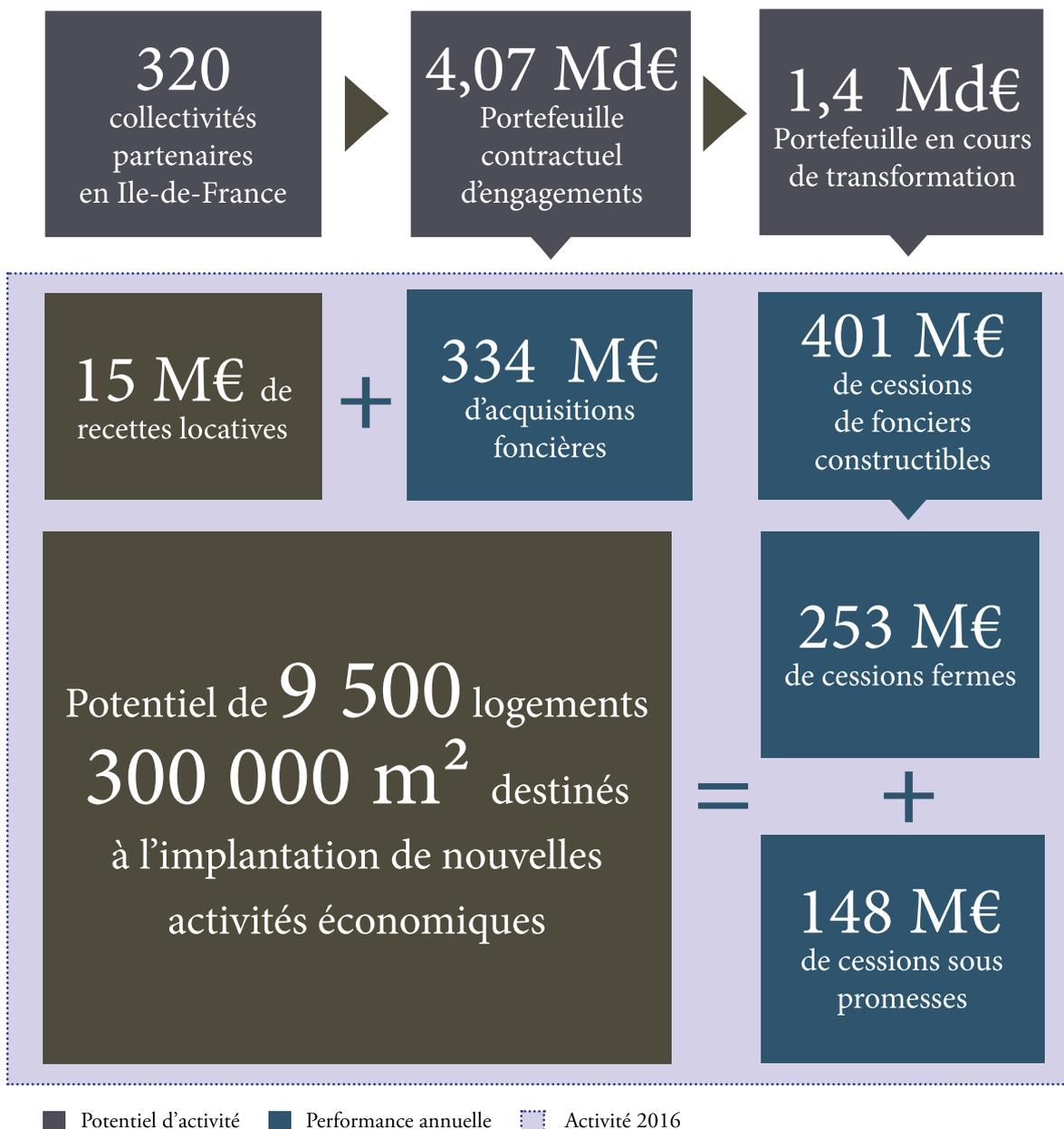
- **440 M€ pour les acquisitions foncières ;**
- **300 M€ pour les cessions de foncier et 24 M€ pour les recettes locales.**



Une stratégie foncière très offensive

Nos indicateurs d'activité

La mobilisation du foncier a atteint un niveau record depuis la création de l'Établissement en 2006 et la fusion des Établissements Publics Fonciers Franciliens fin 2015. À périmètre comparable, les cessions de foncier progressent de 20 % sur un an. Le PPI prévoyait, en 2016, 190 M€ de cessions et 365 M€ d'acquisitions avant atténuation de charges (16 M€).



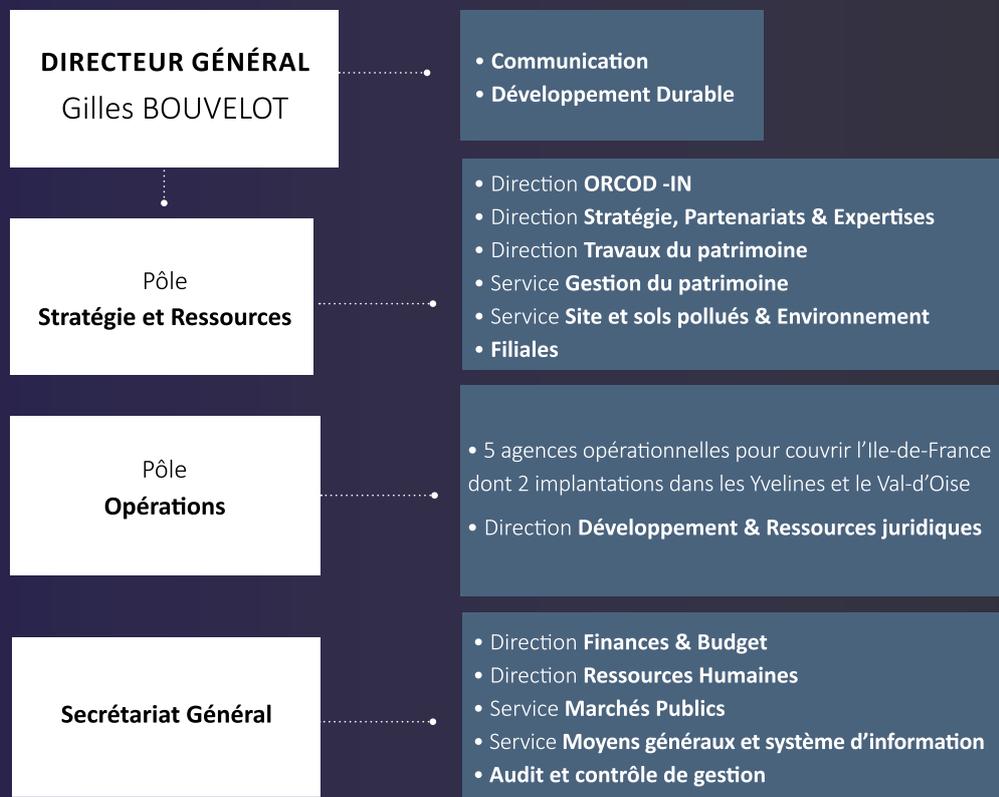
La majorité des terrains acquis sont bâtis. Le portage dure cinq ans en moyenne.

Les terrains acquis sont loués temporairement pour réduire les frais de portage.

Les terrains sont cédés au prix de revient.

Les collectivités et l'EPF Ile-de-France s'engagent sur une durée, un périmètre et un montant d'investissement.

Notre organisation *(à la date du 1/04/2017)*



- Gilles BOUVELOT, Directeur Général
- Tossim ASSIH, Agent Comptable/ Directeur de l'Agence Comptable
- Christophe BENAVIDES, Secrétaire Général
- Joëlle BONEU, Directrice ORCOD-IN
- Pascal DAYRE, Directeur Général Adjoint, Directeur du Pôle Stratégie et Ressources
- Michel GERIN, Directeur Général Adjoint, Directeur du Pôle opérationnel
- Isabelle HATTON, Directrice des travaux du Patrimoine
- Guillaume IDIER, Directeur de la Communication
- Frédéric LE DU, Directeur Financier
- Thomas LURCON, Directeur Agence Opérationnelle
- Vincent MARCO-POU, Directeur des Ressources Humaines
- Bertrand PALAUX, Directeur Agence Opérationnelle
- Anne RACAUD, Directrice Agence Opérationnelle
- Philippe ROUGEOT, Secrétaire Général Adjoint
- Patrice SAUVAGET, Directeur du Développement et des Ressources Juridiques

Bilan et compte de résultat 2016

Bilan simplifié

Bilan simplifié en M€	2016
ACTIF	
<i>Actif immobilisé</i>	24,51
<i>Actif circulant</i>	1 661,91
<i>dont portefeuille foncier</i>	1 431,57
<i>Disponibilités</i>	136,22
Total Actif	1 822,64
PASSIF	
<i>Capitaux propres</i>	1 072,86
<i>Résultat</i>	273,05
<i>Provisions</i>	0,99
<i>Dettes</i>	411,48
<i>Autres dettes</i>	64,26
Total Passif	1 822,64

Compte de résultat simplifié

Compte de résultat en M€	2016
CHARGES	
Charges d'exploitation	281,15
<i>dont achats</i>	275,36
<i>dont variation de stock</i>	-16,50
Charges financières	5,27
Résultat	273,05
Total charges	559,47
PRODUITS	
TSE	188,54
Cessions	252,94
Autres produits	117,94
Produits financiers	0,04
Total produits	559,47

MOBILISATION FONCIÈRE RECORD EN 2016

L'ensemble des interventions prioritaires de l'EPF Ile-de-France est défini par le Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI), consultable sur le site internet de l'Établissement. La présentation des cessions a pour objectif d'illustrer la mise en œuvre des différents axes du PPI 2016-2020, elle n'est pas exhaustive de la réalité de l'activité en 2016.

Intervenir pour le logement p.24

- Une production de logements en augmentation de 20 %
- Une production diversifiée
- Logements spécialisés et revitalisation des centres-villes

De nouveaux quartiers durables p.57

Structurer le développement économique des territoires et accompagner les projets structurants p.58

Maîtriser les coûts de portage p.66

Intervenir pour le logement

Notre intervention

L'intervention de l'EPF Ile-de-France se découpe en quatre étapes successives, qui consistent à signer une convention d'intervention foncière, mener les acquisitions, assurer le portage et dans le même temps d'engager les études préalables, requalifier le site (opérations de dépollution et démolition) et céder les emprises foncières à l'opérateur désigné pour permettre le lancement du projet.

Signature de la convention

L'Établissement et la ou les collectivité(s) signent une convention d'intervention foncière, qui consiste à fixer un périmètre foncier, une durée d'intervention et une enveloppe financière définie sur la base des diagnostics fonciers préalables.

Acquisition foncière

L'EPF Ile-de-France négocie et achète les biens inscrits dans le ou les périmètre(s) défini(s) dans la convention, suivant deux modes d'intervention, la maîtrise foncière (acquisition de la totalité de la superficie d'un site) et la veille foncière (acquisitions en fonction des opportunités sur une zone géographique donnée). La valeur foncière définit les conditions de valorisation nécessaires (mixité sociale, densité, développement durable), elle correspond à la somme des montants engagés pendant la phase d'acquisition et de portage.

Portage foncier, études préalables et requalification

Le portage consiste à assurer la gestion des biens jusqu'à leur cession. Les recettes locatives viennent en abattement des coûts de portage. Pendant cette période, l'EPF Ile-de-France réalise notamment les études préalables (études de sols, études d'impact...).

Cession

L'EPF Ile-de-France revend les emprises foncières qu'il a acquises aux opérateurs désignés par la collectivité (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs) au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération.

Les enjeux stratégiques de la mobilisation foncière

Avec 60 000 nouveaux habitants chaque année, le développement de l'offre de logements est une priorité en Ile-de-France. Les acteurs de l'aménagement du territoire doivent intensifier leurs efforts et mener des stratégies plus ambitieuses pour produire plus de logements.

La production de logements doit répondre à un double impératif : contribuer à développer la mixité sociale et générationnelle, et anticiper la création des futures zones d'emploi ou de nouveaux moyens de desserte. Les investissements dans les nouvelles infrastructures de transport constituent un levier pour valoriser de nouvelles zones urbaines.

C'est notamment le cas du futur réseau du Grand Paris Express, qui par l'ampleur des liaisons interurbaines qu'il va créer, favorise l'implantation de nouvelles activités économiques sur des nouvelles zones d'emploi. La mobilisation du foncier devient donc stratégique pour les collectivités, les habitants comme les entreprises.

L'EPF Ile-de-France accompagne les acteurs publics et privés, dont les logiques d'investissement sont souvent désynchronisées, contribuant ainsi à renforcer l'attractivité de l'Ile-de-France.

Mobilisation foncière record en 2016

Une production de logements en augmentation de 20 %

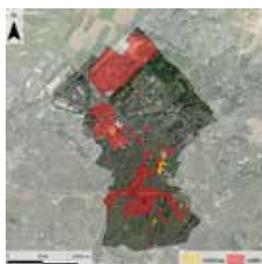
Record de cessions, l'année 2016 a été un bon cru. Les 400 M€ de cessions et de promesses de cessions, représentent ainsi à eux seuls 9 500 logements. Au cours de l'année 2016, l'EPF Ile-de-France a tenu ses objectifs : produire plus de logements, diversifier l'offre dans le locatif intermédiaire et l'accession, revitaliser les centres-bourgs et favoriser la production de logements spécialisés (résidence étudiante, personnes âgées...).



ASNIÈRES-SUR-OISE

Adresse de site : route de Royaumont

- Ancien site industriel de deux hectares,
- Études préalables, diagnostics et travaux de dépollution,
- Opération de 131 logements (27 % de locatifs sociaux) et 1 500 m² d'activité.



AULNAY-SOUS-BOIS

Adresse de site : rue Jules Pincet

- Terrain nu (antérieurement occupé de deux pavillons vétustes démolis pendant la durée de portage),
- Opération de 99 logements dont 30 % de locatifs sociaux.



BAGNOLET

Adresse de site : avenue Gambetta

- Terrain d'une superficie de près de 2 700 m²,
- Programme de 45 logements (35 % PLS, 86 % en logements intermédiaires) et un commerce en pied d'immeuble.



BAILLY

Adresse de site : impasse de la Halte

L'EPF Ile-de-France a acquis en 2013 un terrain de près d'un hectare. Grâce aux études préalables menées par l'Établissement, la commune a pu définir un programme et organiser une consultation. Le site dit de « Coeur de Ville » est en bordure de la forêt de Marly et à proximité immédiate du centre-ville. La cession a eu lieu en 2016 et permettra de réaliser 84 logements et maisons de ville. Proche du triangle de Rocquencourt et au croisement des autoroutes A12 et A13, le nouveau quartier sera desservi par le « Tram 13 express ».

BOIS-COLOMBES

Adresse de site : avenue d'Argenteuil

L'EPF Ile-de-France est partenaire de la Ville de Bois-Colombes depuis 2013 (Convention de maîtrise foncière portant sur un demi-hectare). Il intervient notamment pour remembrer des fonciers et constituer des tènements permettant la réalisation de programmes de logements collectifs. Sur le site de l'avenue d'Argenteuil, il a acquis 16 biens et six fonds de commerce et mené des études préalables (pollution et géotechniques). En 2016, le terrain d'une superficie de 2 200 m² a été cédé pour construire 74 logements en accession et en locatif social et 363 m² de commerces.



BONDY

Adresse de site : Chemin latéral

- Vaste opération d'aménagement engagée par SEQUANO sur les rives de l'Ourcq (logements, commerces, équipements publics, bureaux et activités),
- Les terrains cédés représentent 86 % des objectifs de maîtrise foncière.



CARRIÈRES-SOUS-POISSY

Adresse de site : rue Maurice Berteaux

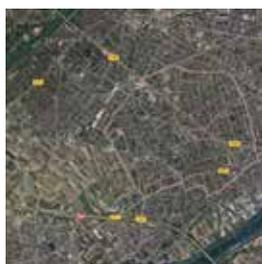
- Un site comprenant un pavillon et des locaux de stockage obsolètes,
- Programme de 16 logements sociaux et 649 m² de commerces en pied d'immeubles.



FONTENAY-SOUS-BOIS

Adresse de site : rue Louis Auroux

- Emprise foncière de plus de 3 000 m² antérieurement occupée par un atelier et des bureaux,
- Programme de 40 logements sociaux (PLS).



HOUILLES

Adresse de site : boulevard Henri Barbusse

- Projet de 78 logements dont 30 % de locatif social, et 130 m² dédiés à la création d'une crèche ou d'une surface commerciale.

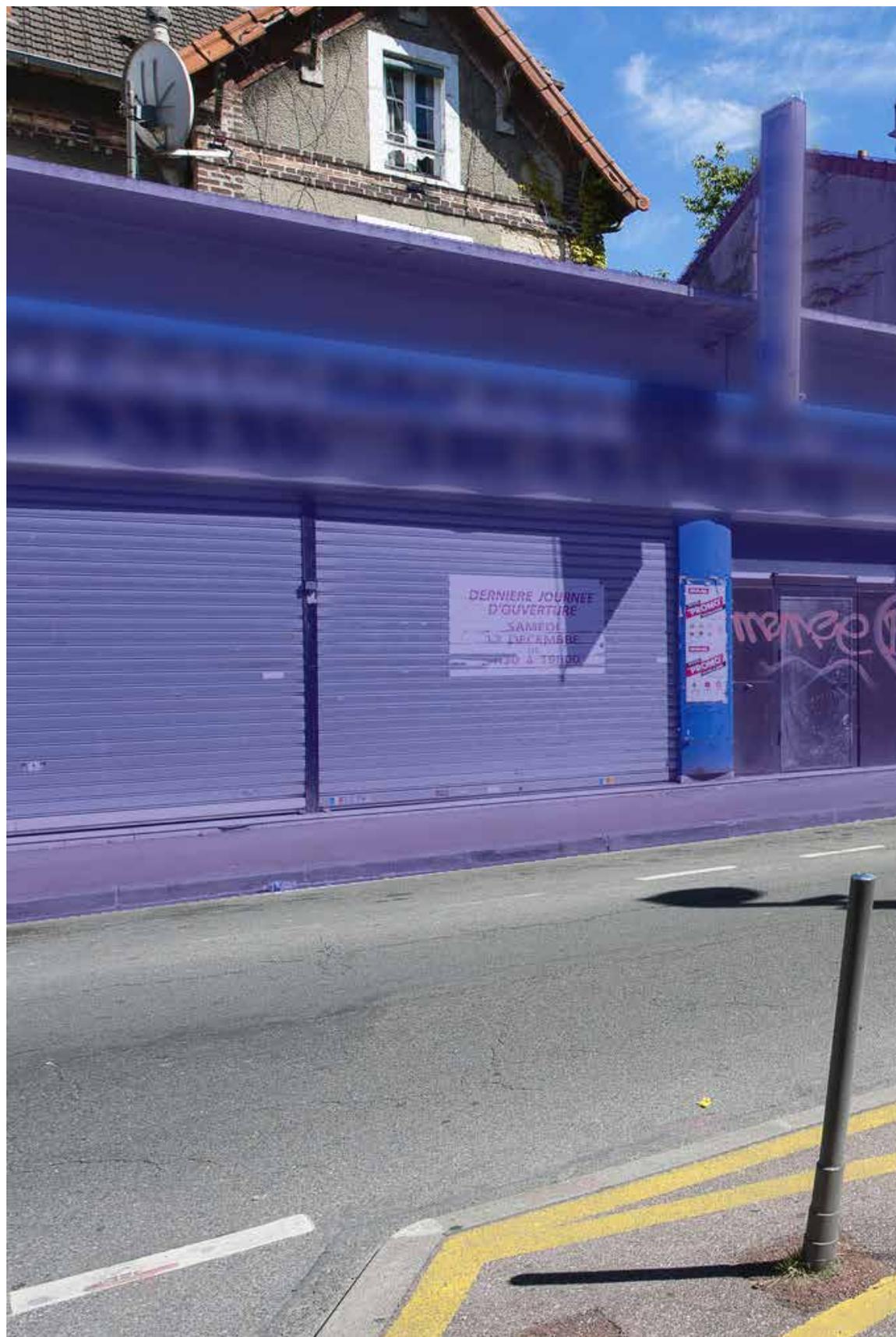


LA COURNEUVE

Adresse de site : rue Jules Ferry

- Terrain antérieurement occupé par un hôtel meublé,
- Programme de 16 logements sociaux comprenant près de 150 m² de surfaces commerciales.

AULNAY-SOUS-BOIS





L'EPF Ile-de-France accompagne la ville d'Aulnay-sous-Bois depuis 2008 dans le cadre d'une convention de maîtrise et veille foncière. Il a ainsi constitué sur le site d'Anatole France, un tènement de l'ordre de 4 000 m², issu du remembrement de cinq parcelles bâties qui permettra la réalisation de 70 logements et deux commerces. La promesse de vente a été signée en 2016.

CLAMART





L'EPF Ile-de-France mène depuis plusieurs années à Clamart, une action de maîtrise foncière sur plusieurs sites identifiés dans le cadre d'une convention signée avec la Ville en 2008. Sur le site du Pavé Blanc, il a cédé sous promesse, un tènement foncier de huit parcelles avant remembrement et démolition. L'opérateur désigné par consultation a déposé un permis de construire portant sur plus de 8 000 m² (plus de 100 logements et commerces en pied d'immeubles). Le futur programme immobilier est directement desservi par le tramway (T6).

ÉRAGNY-SUR-OISE





Depuis 2009, l'EPF Ile-de-France intervient en maîtrise foncière à la demande de la commune, sur un périmètre de près de deux hectares répartis en quatre secteurs. À la fin 2016, le site dit du Manège d'une superficie de 1,2 hectare dont six parcelles précédemment acquises par l'Établissement, a été cédé à l'opérateur désigné. Le projet prévoit la réalisation de 57 logements dont une majorité de maisons individuelles. Le bailleur social est en cours de désignation.

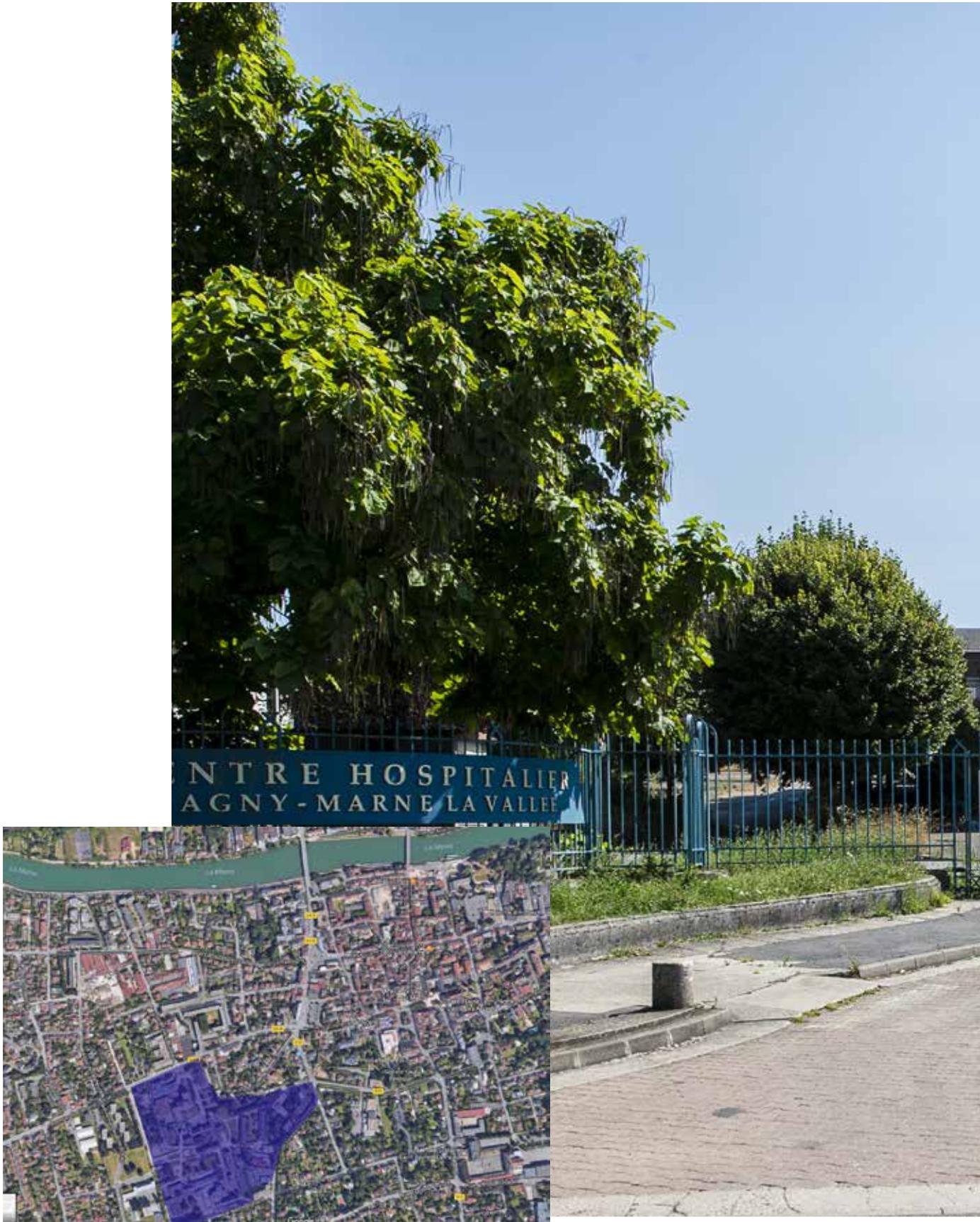
PIERREFITTE-SUR-SEINE





L'EPF Ile-de-France est le partenaire foncier de la Ville depuis 2012 et intervient en maîtrise et veille foncière sur quatre périmètres d'intervention qui représentent au total 13 hectares. Sur le secteur dit Lénine, l'Établissement vient de réaliser une première cession sous promesse d'une emprise foncière située dans un tissu urbain principalement constitué de locaux d'activité obsolètes. L'ensemble du site a fait l'objet d'études préalables. Un programme de 86 logements en accession et en locatif social sera bientôt réalisé sur une première emprise de plus de 3 200 m².

LAGNY-SUR-MARNE





Depuis 2010, l'EPF Ile-de-France est le partenaire foncier de la Communauté d'Agglomération de Marne et Gondoire, notamment pour le projet « Cœur urbain de Marne et Gondoire ». Dans ce cadre, il a acquis le site principal (ancien hôpital de Lagny-sur-Marne) d'une superficie de dix hectares. Il fait l'objet d'une vaste opération d'aménagement et prévoit la réalisation de 800 logements. Les études urbaines ont été menées par la SPL Marne et Gondoire. Les premières cessions (4,5 hectares) ont été réalisées en 2015 et les promesses de cessions ont été signées en 2016 pour la deuxième phase (1,5 hectare).

Mobilisation foncière record en 2016



MAGNANVILLE

Adresse de site : Mare Prasloue

- Projet de 110 logements dont 45 % de logement locatif social. La commune de Magnanville, située en périphérie sud de l'agglomération de Mantes-la-Jolie, fait partie de l'OIN Seine Aval et a intégré la communauté urbaine Grand Paris Seine-et-Oise (GPS&O).



MONTREUIL

Adresse de site : rue Faidherbe

- Terrain acquis auprès d'EMMAUS Habitat,
- Programme de 31 logements en accession (la parcelle cédée est incluse dans un périmètre d'opération plus large).



NOISY-LE-GRAND

Adresse de site : clos d'Ambert

Au sein d'une opération d'aménagement comprenant 1 200 logements et de l'activité, sur une superficie totale de près de 70 000 m², l'EPF Ile-de-France a cédé un terrain de plus de 7 700 m² pour la réalisation de 133 logements dont 36 % en locatif social.

CHATILLON CŒUR DE VILLE

Adresse de site : avenue de Verdun

Cette opération d'aménagement est représentative de l'un des axes essentiels de l'EPF Ile-de-France : la production de logements dans le cœur même des villes. Engagée en 2009, le projet « Cœur de Ville » a été déclaré d'utilité publique en 2011. Il consiste à réaliser 200 nouveaux logements et des commerces en pied d'immeubles, de réaménager l'espace urbain et de requalifier les lieux en redonnant à la rue Gabriel Péri, au marché et à l'avenue de Verdun une nouvelle impulsion. 32 % des logements créés



seront des logements sociaux, une résidence étudiante y occupera 20 % de la surface, une crèche de près de 500 m² sera installée.

L'EPF Ile-de-France a mobilisé 80 % des emprises foncières nécessaires au lancement de cette opération.

SCEAUX

Adresse de site : avenue Jules Guesde

L'EPF Ile-de-France intervient depuis 2011, sur deux secteurs qui représentent une superficie totale de 2,1 hectares en maîtrise foncière. Sur le secteur dit « Quatre-Chemins », un projet d'ensemble de



375 logements est programmé, dont plus du tiers de logements étudiants. C'est dans ce périmètre, que l'Établissement a réalisé une première cession d'une emprise foncière de plus de 1 000 m² sur laquelle France Habitation va construire 61 logements.



ROMAINVILLE

Adresse de site : rue du Dr Rosenfeld et rue Gabriel Husson

- Terrain de près de 2 500 m²,
- Programme de 60 logements en accession.



SAINT-DENIS

Adresse de site : rue de la République

La cession des emprises foncières permettra la réalisation de 137 logements dont 43 logements en accession, 94 logements sociaux et 2 commerces.



VAUX-SUR-SEINE

Adresse de site : ZAC des Marronniers

- L'opération porte sur une superficie totale de 6,5 hectares dont les fonciers de l'EPF Ile-de-France représentent 52 % de l'ensemble,
- Première opération de 85 logements dont 25 % de locatifs sociaux (répartis en 1/3 de collectif et 2/3 de maisons de ville).



VINCENNES

Adresse de site : rue Joseph Gaillard

- Site antérieurement occupé par un pavillon de 70 m² et ses dépendances,
- Consultation de bailleurs sociaux au terme de laquelle le bailleur social Habitat et Humanisme a été désigné,
- 7 logements sociaux.

MARLY-LA-VILLE





L'EPF Ile-de-France intervient à la demande la Ville en maîtrise et en veille foncière sur quatre secteurs d'une superficie totale de 38 hectares. Sur le périmètre dit des « Fermes Sud », l'Établissement a cédé sous promesse un tènement de 2,3 hectares constitué d'un corps de ferme et de dépendances vétustes. Le projet prévoit de réhabiliter l'ancienne ferme et de construire 150 nouveaux logements (individuels et collectifs, accession et locatif social).

PARAY-VIEILLE-POSTE





L'EPF Ile-de-France est le partenaire foncier de la Ville de Paray-Vieille-Poste sur une superficie totale de près de 14 hectares, répartis en deux secteurs au sud du territoire de la commune. Sur l'îlot Contin, un premier terrain actuellement occupé par une station de distribution d'essence désaffectée le long de la RN7, a été cédé pour permettre la réalisation d'un programme de 40 nouveaux logements en accession et en locatif social.

Mobilisation foncière record en 2016

Une production diversifiée

La chaîne de production de logements sociaux en Ile-de-France a été fortement impactée par de nombreuses évolutions en matière législative, de règles d'urbanisme, ainsi que par les changements institutionnels. Les établissements fonciers, des aménageurs et des bailleurs sociaux ont adapté leurs stratégies et réussi à faire progresser la production de logements sociaux, qui a même doublé depuis dix ans. Mais, en raison de disponibilités foncières, et du coût de développement de certaines opérations, l'intervention de l'EPF Ile-de-France est souvent nécessaire, notamment pour favoriser une diversification de la production : PLAI, PLUS, PLS, locatif intermédiaire, accession sociale sous toutes ses formes (du prêt social location-accession à l'accession de type coopératif).



ATHIS-MONS

Adresse de site : avenue François Mitterrand, rue René Charton & rue de la Pompe

- Emprise foncière partiellement bâtie,
- Opération de 88 logements et 230 m² d'activité commerciale, juste en face de la future gare de tramway T7 « Stade Delaune »,
- Logements sociaux (PLAI / 26 appartements) et accession libre.



BAGNOLET

Adresse de site : avenue Gambetta

- 30 logements à la place d'un bâtiment industriel désaffecté,
- Répartition équilibrée de logements sociaux, PLS et locatif intermédiaire,
- Local commercial implanté en rez-de-chaussée.



BOISSY-SAINT-LÉGER

Les parcelles cédées comprenaient un pavillon et un bâtiment en R+1 à usage de bureaux. L'ensemble du site a fait l'objet d'études préalables. Le futur projet immobilier prévoit la réalisation de plus de 50 logements (locatif social et location accession).



ENGHIEN-LES-BAINS

Adresse de site : rue de la Coussaye

- Emprise foncière bâtie (pavillon vétuste),
- Programme de 17 logements sociaux (PLUS, PLAI et PLS).



LA VILLE-DU-BOIS

Adresse de site : RN20

À la suite de la consultation organisée par la Ville, l'EPF Ile-de-France a cédé un terrain de près de 1 400 m², sur lequel seront réalisés 28 logements sociaux, une surface commerciale en pied d'immeuble et une crèche. Ce projet est la deuxième phase de l'opération située le long de la RN 20.



LE PRÉ-SAINT-GERVAIS

Adresse de site : rue Gabriel Péri

- Site antérieurement occupé par des locaux d'activité désaffectés,
- Immeuble collectif en R+4 comprenant 18 logements en PSLA, 7 logements sociaux, 180 m² d'activité sur un terrain de 761 m².

AUBERVILLIERS

Adresse de site : rue Henri Barbusse

L'EPF Ile-de-France a signé dès 2009 avec la ville une convention d'intervention couvrant plus de 130 hectares à la fois en maîtrise et en veille foncière. Plus de quatorze opérations sont actuellement engagées sur le territoire de cette commune.

Sur « l'îlot des Courtines », l'EPF Ile-de-France a cédé un terrain de près d'un hectare à deux opérateurs désignés par la commune, où sera réalisé un programme de 359 logements, une résidence pour étudiants et une école. L'opération projetée permettra également de créer une nouvelle rue. L'ensemble s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain du secteur Auvry-Barbusse à Aubervilliers.



CHAMPIGNY-SUR-MARNE





L'EPF Ile-de-France intervient en maîtrise et en veille foncière sur un périmètre total de 70 hectares, répartis sur sept secteurs. C'est dans ce cadre qu'en 2016, il a cédé sous promesse un site de près de 4 500 m², avenue du Général de Gaulle sur lequel sera construit plus d'une centaine de logements (locatifs sociaux PLUS/PLAI/PLS et logements en accession). Cette opération réalisée par un groupement d'opérateurs, intégrera des commerces en pied d'immeubles.



LE RAINCY

Adresse de site : boulevard de l'Ouest

- Terrain comprenant un bâtiment R+4 sur rue et un pavillon en fond de parcelle à usage d'habitation,
- Nouveau programme de 13 logements sociaux (PLUS, PLAI, PLS).



LE VÉSINET

Adresse de site : boulevard Carnot

- Rénovation d'un immeuble vétuste (R+2+C) en centre-ville,
- 7 logements sociaux (PLS) et 3 commerces en pied d'immeubles.



LES LILAS

Adresse de site : rue Claude Bernard

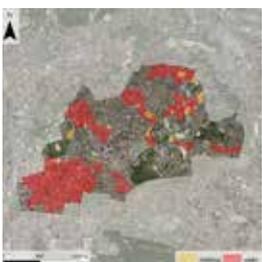
- Réhabilitation d'un immeuble collectif R+3+C,
- Nouveau programme de 14 logements sociaux en PLS et en PLAI.



MÉRIEL

Adresse de site : rue du Port

- Terrain d'une superficie totale de plus de 2 000 m²,
- 36 nouveaux logements sociaux (PLAI et PLUS).



MONTREUIL

Adresse de site : rue Étienne Marcel

- Terrain nu après démolition d'un entrepôt désaffecté,
- Nouveau programme de 154 logements sociaux dont 120 studios destinés à accueillir des travailleurs migrants.



MORSANG-SUR-ORGE

Adresse de site : rue du Docteur Roux.

- Les parcelles foncières (5 300m²) cédées par l'EPF Ile-de-France, représentent 92 % de la superficie totale,
- 43 nouveaux logements dont les trois quarts seront du locatif social.



PARIS

Adresse de site : rue du Poteau

- Terrain occupé par un immeuble collectif vétuste, destiné à la démolition,
- Nouveau programme de 30 logements (75 % de locatif intermédiaire et 25 % de locatif social).



VENEUX-LES-SABLONS

Adresse de site : ZAC des Belles-Mères

- Terrain d'une superficie totale de 18 000 m²,
- Nouveau programme de 160 logements dont 44 % en accession (18 % de maisons individuelles), 45 % en locatif social et 11% en Prêt Social Location Accession (PSLA).

POISSY - ZAC ROUGET DE LISLE

L'ancienne friche industrielle deviendra dans les années à venir un quartier jardin (desservi par Eole et le Tram 13 express). 2,4 hectares ont été mobilisés par l'EPF Ile-de-France pour cette nouvelle opération d'une superficie totale de 10,8 hectares. La ZAC EOLE, rebaptisée ZAC Rouget de Lisle, comprendra 1 575 logements en accession, 536 logements sociaux, un groupe scolaire de 16 classes et 10 700 m² d'activité dont 4 500 m² de commerces et services, ainsi qu'une crèche.



COMBS-LA-VILLE

Adresse du site : quartier des Brandons

Dans le cadre d'une convention de veille foncière signée avec la Ville en 2009 sur une superficie de près de 2,5 hectares, l'EPF Ile-de-France a procédé à cinq acquisitions amiables entre 2010 et 2013. Les acquisitions réalisées par l'Établissement représentent un tiers de la superficie totale du projet, l'opérateur désigné par la commune ayant acquis les autres terrains. Le nouveau projet immobilier comprendra 141 logements dont 73 % de locatifs sociaux / PLUS, PLAI et PSLA. Dès son achèvement, l'OPH 77 procèdera au relogement des occupants des immeubles du quartier des Brandons et engagera la réhabilitation des bâtiments.

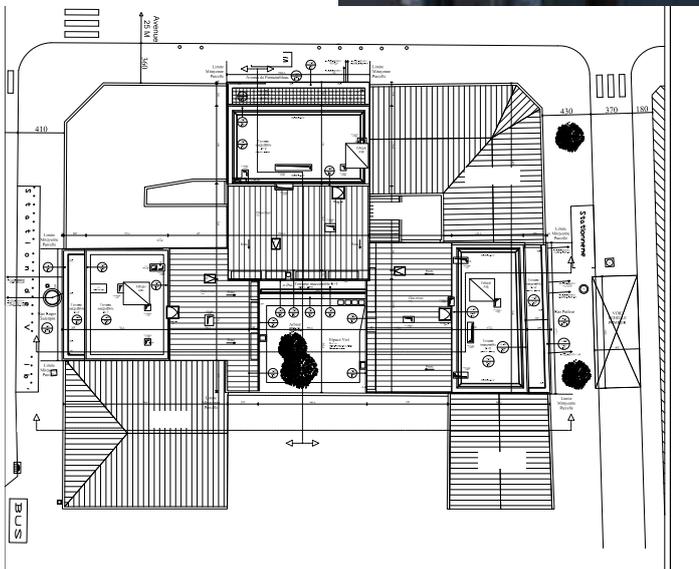


DEUIL-LA-BARRE

En remplacement d'entrepôts vétustes situés route de Saint-Denis, une opération d'aménagement va permettre de restructurer le secteur Galathée et de créer une place urbaine Sud, ainsi que la construction de 285 logements (20 % en accession et 20 % en locatif social) dont 173 logements étudiants et 654 m² de commerces. La superficie totale de l'opération, place urbaine Sud de la ZAC, est de 7 096 m².



LE KREMLIN-BICÊTRE





L'EPF Ile-de-France est partenaire de la Ville du Kremlin-Bicêtre depuis 2009, au travers d'une convention d'intervention foncière (maîtrise et veille) portant sur quatre secteurs d'intervention distincts sur une superficie globale de près de huit hectares. C'est dans ce cadre que l'EPF Ile-de-France vient de céder un terrain sur lequel seront réalisés une résidence étudiante de 150 logements, ainsi que des locaux communs (laverie, salle polyvalente, local vélos) et une surface commerciale de 140 m² en pied d'immeuble. Cette résidence étudiante sera gérée par le CROUS de Créteil.

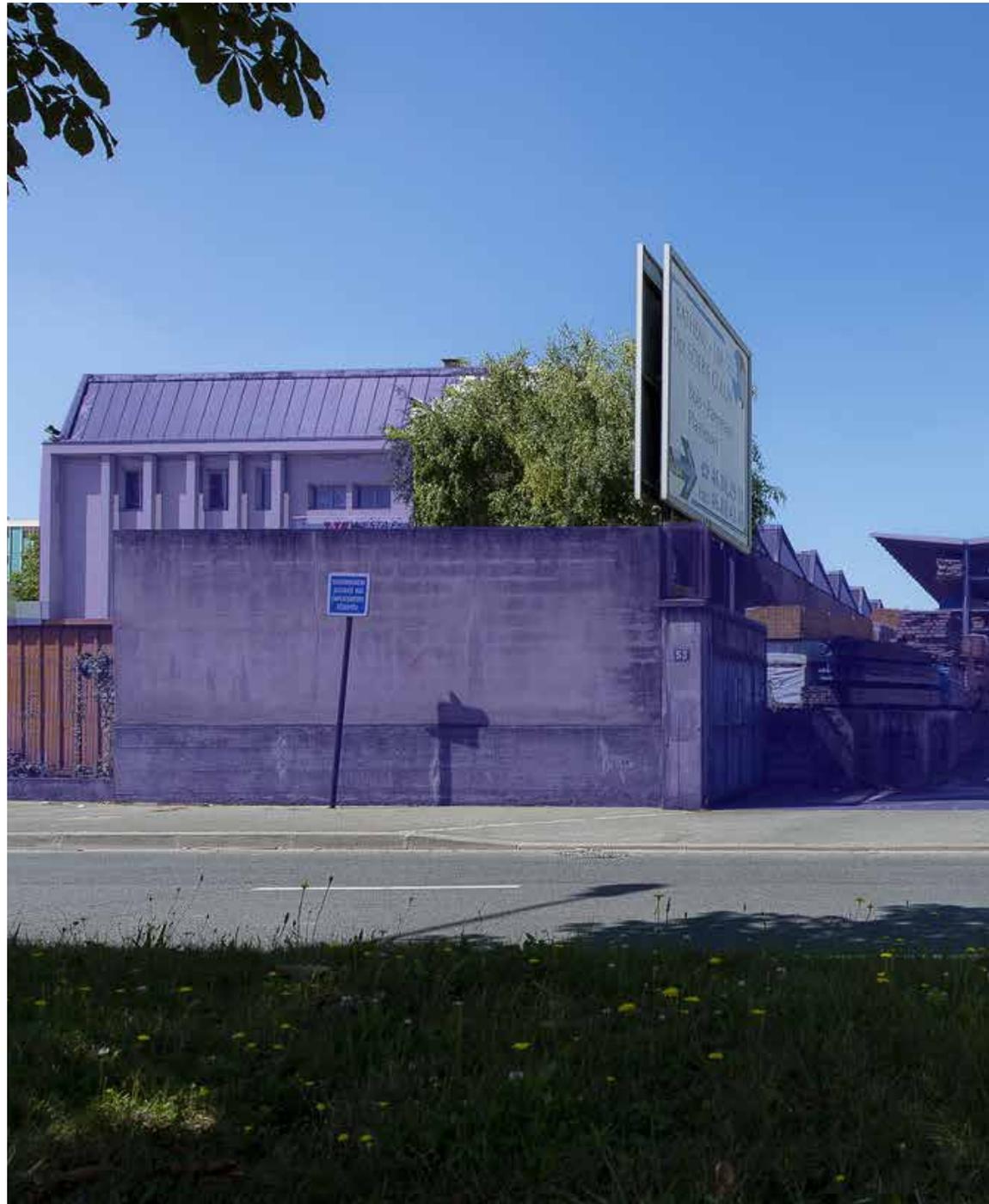
SONCHAMP





L'EPF Ile-de-France a signé une promesse de cession pour une friche industrielle qu'il avait acquise en 2015 sur la commune de Sonchamp. Des études préalables sont actuellement en cours sur ce site pour permettre la réalisation d'une opération de plus de 100 logements en accession et en locatif social.

VITRY-SUR-SEINE





Dans le périmètre de la future gare multimodale des Ardoines, l'EPF Ile-de-France a signé une promesse de vente pour le site qu'il détenait rue Léon Geoffroy.

Sur le secteur des Ardoines, l'EPF Ile-de-France a déjà acquis 19 hectares qui correspondent aux premières phases opérationnelles des ZAC Seine Gare Vitry et Gare Ardoines (OIN des Ardoines). Ces acquisitions sont effectuées depuis 2009 dans un cadre amiable, afin de ne pas impacter le calendrier des opérations.

Logements spécialisés et revitalisation des centres-villes



BUCHELAY

Nature du programme :

- Superficie totale de l'opération : 20 609 m² ; les emprises foncières mobilisées de l'EPF Ile-de-France représentent 17 % de l'ensemble,
- Création d'un EHPAD de près de 90 lits.



CARRIÈRES-SOUS-POISSY

Adresse de site : rue Saint-Louis

Description du bien :

- Emprise de près de 3 400 m²,
- Réalisation d'une résidence intergénérationnelle de 5 650 m² de SDP (100 logements).



LINAS

Adresse de site : rue de Guillerville

- Terrain occupé par un pavillon dégradé,
- Réhabilitation par le bailleur SNL Prologues pour créer quatre logements sociaux de type PLAI adapté.



SERVON

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2011 et portant sur plus de 13 hectares, l'EPF Ile-de-France a acquis, avenue de la République, un site antérieurement occupé par un corps de ferme avec une maison de maître, une maison de gardien et des bâtiments agricoles obsolètes. À la suite de la cession, cet ensemble immobilier va être démoli pour permettre la réalisation d'une opération de 80 logements dont 31 % de logements locatifs sociaux.

De nouveaux quartiers durables

Des quartiers écologiques et innovants, qui favorisent à la fois la transition écologique, l'innovation urbaine et un meilleur équilibre logement-emploi, sont fortement encouragés par le Conseil Régional et les Collectivités. Ce seront des quartiers vivants et agréables à vivre, alliant logements, emplois et services. Ils doivent répondre à l'objectif de réduction de notre impact écologique.



LOUVRES

Adresse de site : rues Baron et Tort

Les terrains cédés par l'Établissement vont permettre de lancer la première phase du futur éco-quartier. Une vaste opération d'aménagement qui s'étend sur 82 hectares dont 20 % d'espaces publics et d'espaces verts, et comprenant notamment 3 340 logements dont 30 % LLS, 20 000 m² de commerces et activités et 22 000 m² d'équipements.

TRILPORT : L'ANCRE DE LUNE

Adresse de site : ZAC de l'Ancre de Lune

L'EPF Ile-de-France a porté puis cédé à l'aménageur désigné, une partie des terrains de ce futur quartier labellisé Éco-Quartier. Cette opération d'envergure est également lauréate de l'appel à projets « 100 quartiers innovants et écologiques » de la Région Ile-de-France. Les objectifs ambitieux de requalification et de développement du centre-ville répondent à la diversité des parcours résidentiels. L'aménagement du site Berlioz/Fublaines permettra également la revalorisation de l'entrée de ville Sud par une meilleure gestion de la frange urbaine avec les espaces agricoles et naturels, et la création d'une voie accueillant des espaces de circulation douce. L'Ancre de Lune est une opération d'aménagement de huit hectares comprenant une programmation mixte de 44 800 m² de logements et 1 200 m² d'équipements publics.



PARIS

Adresse de site : avenue Denfert-Rochereau

Un site en plein Paris, rive gauche, et surtout un site hospitalier complexe. La cession de cette énorme emprise de 3,4 hectares en plein coeur du 14^e arrondissement, entre l'avenue Denfert-Rochereau et le boulevard Raspail, à proximité de la Fondation Cartier, a été réalisée à la fin de l'année dernière. Une partie des bâtiments seront conservés et réhabilités, d'autres seront construits. L'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France, propriétaire des terrains depuis son rachat à l'Assistance Public-Hôpitaux de Paris (AP-HP), a cédé le bien à Paris Batignolles Aménagement, désigné comme aménageur du site par le Conseil de Paris en décembre 2016.

Le projet prévoit de réhabiliter 60 % des bâtiments actuels et de réaliser des constructions nouvelles pour dégager 60 000 m² de surface totale de plancher (SDP), dont 43 140 m² de logements, 6 345 m² de commerces et activités, 5 390 m² d'équipements publics, 6 000 m² d'équipements privés d'intérêt général et 13 160 m² d'espaces publics.



Mobilisation foncière record en 2016

Structurer le développement économique des territoires et accompagner les projets structurants

L'EPF Ile-de-France est partenaire de 90 % des communes accueillant une gare du Grand Paris Express. Il porte les terrains mais sa mission est aussi d'intervenir dans le développement économique en participant au rééquilibrage emploi-habitat sur tout le territoire. Cette mission a été renforcée avec le lancement du Grand Paris Express et des 72 nouvelles gares dans le périmètre desquelles l'Établissement a vocation à intervenir. Son portefeuille d'engagements contractuels couvre 1 355 hectares, les trois quarts des surfaces concernées, et représente à la fin 2016, 455 M€ d'acquisitions. Les opérations concernent tout autant le logement que la mise en place d'activités commerciales ou industrielles ou des lieux de travail : tout ce qui structure le développement d'un territoire. L'Établissement pourrait ainsi intervenir dans le cadre de la préparation des Jeux Olympiques 2024 ou de l'Exposition Universelle 2025 si Paris et la France les obtiennent en 2017.



ARGENTEUIL

Adresse de site : quai de Bezons

- Restructuration d'anciens locaux d'activité,
- Les terrains cédés représentent un quart de la superficie totale (6 400 m²),
- Création de 3 900 m² SHON d'activité.



NANGIS

Adresse de site : RD 619

À l'initiative de la Communauté de communes, une vaste opération d'aménagement de 25 hectares va permettre de créer 200 000 m² d'activités. Des aménagements paysagers destinés à assurer la qualité de l'entrée de ville de Nangis et des espaces publics sont également prévus, ainsi qu'une trame viaire destinée à accueillir l'ensemble des modes de déplacement (dont piétons et cyclistes).



ORSAY

Adresse de site : rue d'Arsonval

Au sein d'une vaste opération d'aménagement de 31 250 m² destinée à accueillir un pôle scientifique et technologique, l'Établissement a cédé des terrains en vue de la réalisation de 8 800 m² SPC.



SAINT-OUEN

Adresse de site : rue de Clichy

L'EPF Ile-de-France a cédé des lots de copropriété qui représentent 20 % de la superficie totale de l'opération projetée. Le terrain est à proximité immédiate de l'arrêt Clichy Saint-Ouen de la ligne 14 (ouverture en 2019). La programmation sur ce secteur (RER Sud) sera à dominante tertiaire.

LES CLAYES-SOUS-BOIS

Les Clayes-sous-Bois, site historique de Bull depuis 50 ans, est l'épicentre des activités de R&D sur les supercalculateurs. L'EPF Ile-de-France y a mené une opération de « *Sale and lease back* », par l'intermédiaire du fonds AFDEY (Conseil départemental des Yvelines) pour permettre l'implantation d'un Data Center. L'Établissement a acquis une partie du foncier et Atos en est devenu le locataire exclusif pour 30 ans en contrepartie de la construction d'un nouveau Data Center. C'est sur ce site que sera implanté le supercalculateur Bull Sequana. Ce projet correspond à la nouvelle feuille de route (PPI 2016-2020) qui consiste à favoriser le regroupement de centres de recherche pour les renforcer.



BOBIGNY





Dans le cadre d'une convention de maîtrise et de veille foncières portant sur 43 hectares avec la Ville, l'EPF Ile-de-France a signé une promesse de vente avec Séquano Aménagement à la fin du mois de décembre 2016. La rue de Paris, qui relie Bobigny à la Porte de Pantin, est une zone urbaine principalement consacrée à l'activité.

Le terrain cédé est intégré à une vaste opération d'aménagement de plus de 40 000 m² comprenant des activités, des bureaux et des services. Le terrain était initialement occupé par des entreprises tertiaires et industrielles. Certaines parcelles du terrain sont concernées par l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris ».



VIARMES-BELLOY-EN-FRANCE

Adresse de site : route de Paris/ D909

À l'initiative de la Communauté de communes, 30 000 m² dédiés à l'activité vont être créés sur la ZAC de l'Orme. Ce secteur, d'une superficie de l'ordre de 12 hectares, est en lien direct avec les infrastructures routières et cinq gares du Transilien. L'EPF Ile-de-France a cédé plus de 11 hectares.



VILLEJUIF

Adresse de site : rue de la République

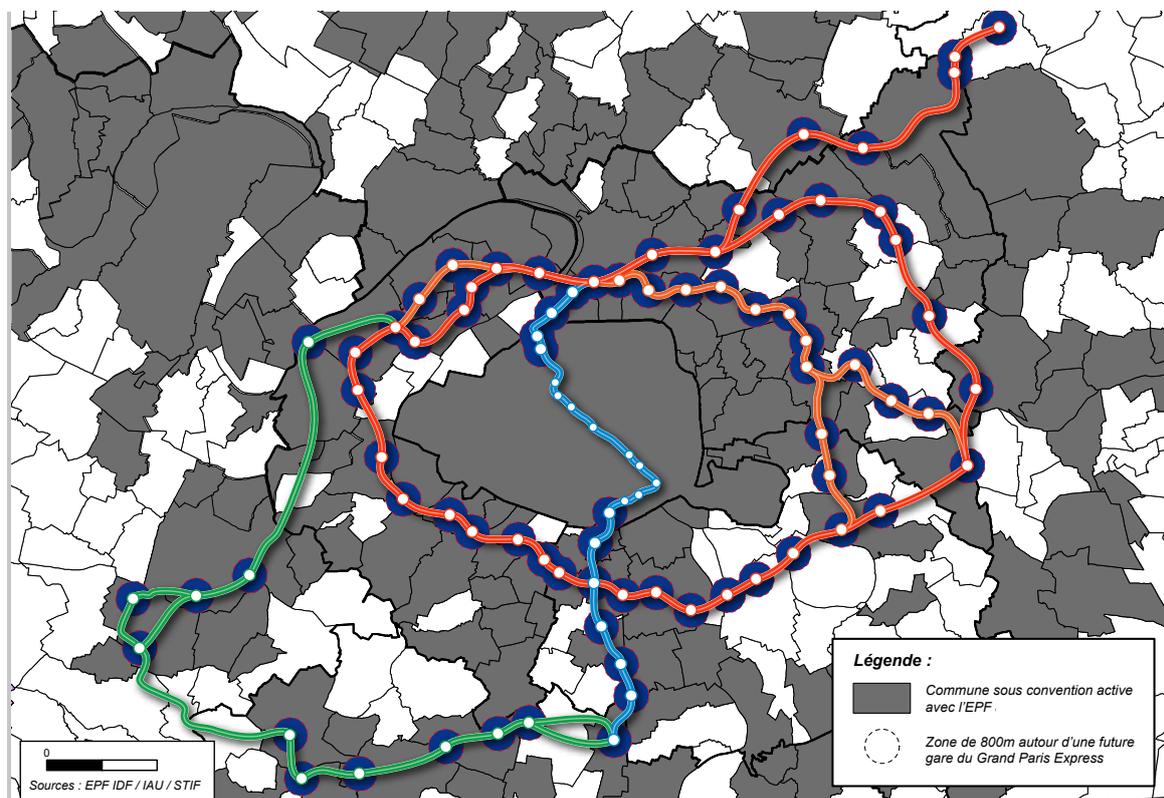
Au sein d'un périmètre de ZAC (Campus Grand Parc), l'EPF Ile-de-France a mobilisé des parcelles en « lanières » qui sont intégrées à une grande opération d'aménagement de 41 hectares, comprenant des logements, des activités et des équipements publics.



VITRY-SUR-SEINE

Dans le cadre des travaux préparatoires à l'arrivée du Grand Paris Express, l'EPF Ile-de-France a cédé l'usufruit d'un terrain d'une superficie de plus de 1,4 hectare au profit de la Société du Grand Paris.

L'EPF Ile-de-France est partenaire de 90 % des communes accueillant une gare du Grand Paris Express.



CHAMPIGNY-SUR-MARNE : LA BOULONNERIE

Adresse de site : avenue Roger Salengro

Dans le cadre d'une convention d'intervention foncière signée en 2015 et portant sur près de 70 hectares, répartis sur six secteurs, l'EPF Ile-de-France a acquis le site de l'ancienne usine WANDER qui produisait des vis et des boulons. Le bâtiment industriel vétuste sera démoli et 151 logements dont 81 en accession libre et les autres en logements locatifs sociaux, financés en PLUS/PLAI, seront livrés fin 2018. Ce programme immobilier se situe à proximité immédiate de la future gare du Grand Paris Express de Champigny Centre (ligne 15).

Située le long de l'avenue Roger-Salengro et de la rue Jean-Jaurès, la gare de Champigny Centre se trouve au carrefour de la RD4 et des voies ferrées de fret.

Champigny Centre < > Vitry Centre : 11 minutes contre 1 h 20 aujourd'hui.

Champigny Centre < > Fort d'Issy – Vanves – Clamart : 24 minutes contre 1 h 30 aujourd'hui.

Chiffres clés

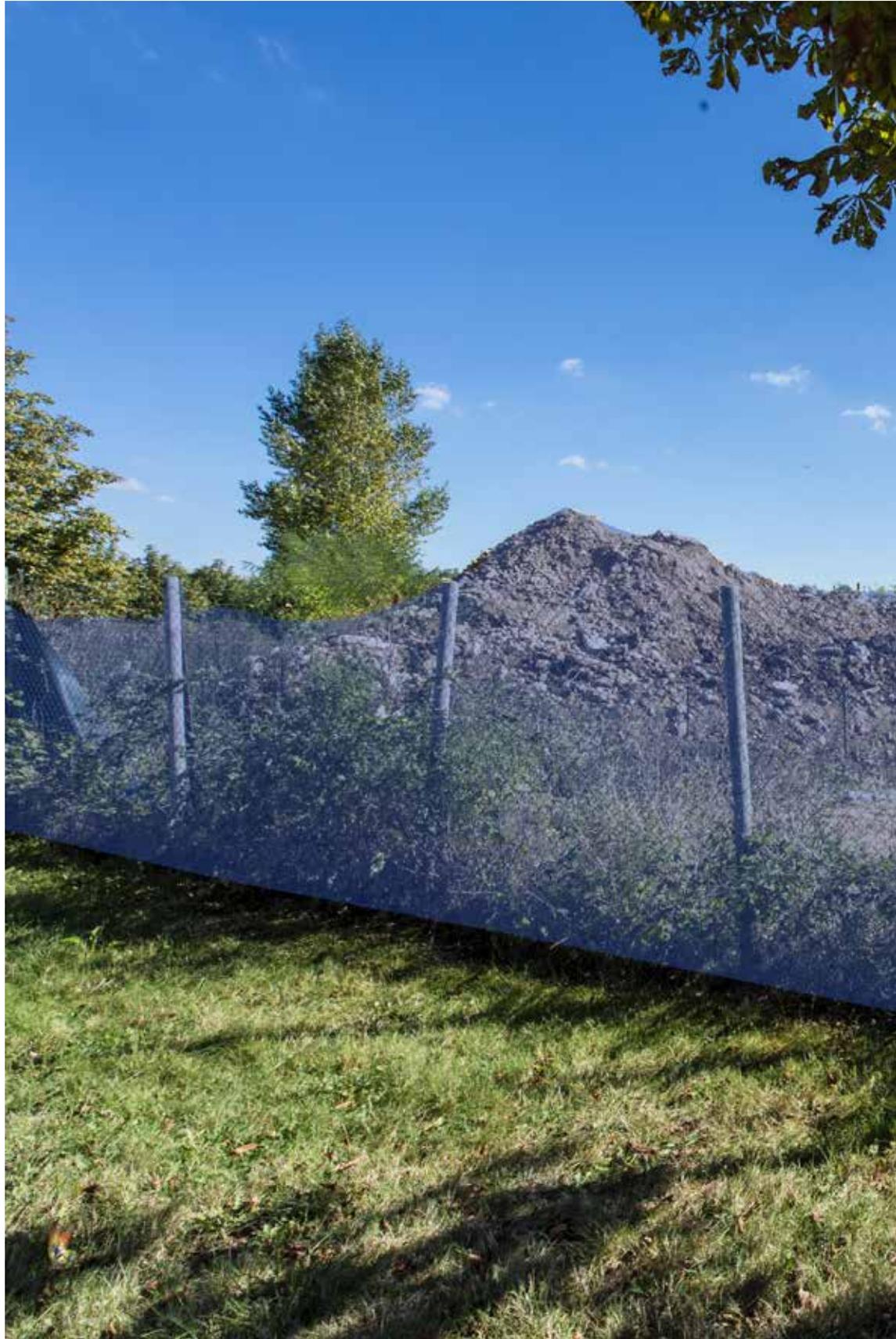
48 000 voyageurs traverseront, à terme, la gare Champigny Centre chaque jour.

19,6 m : c'est la profondeur à laquelle se trouvent les quais de la gare.



(SOURCE SOCIÉTÉ DU GRAND PARIS)

VERSAILLES





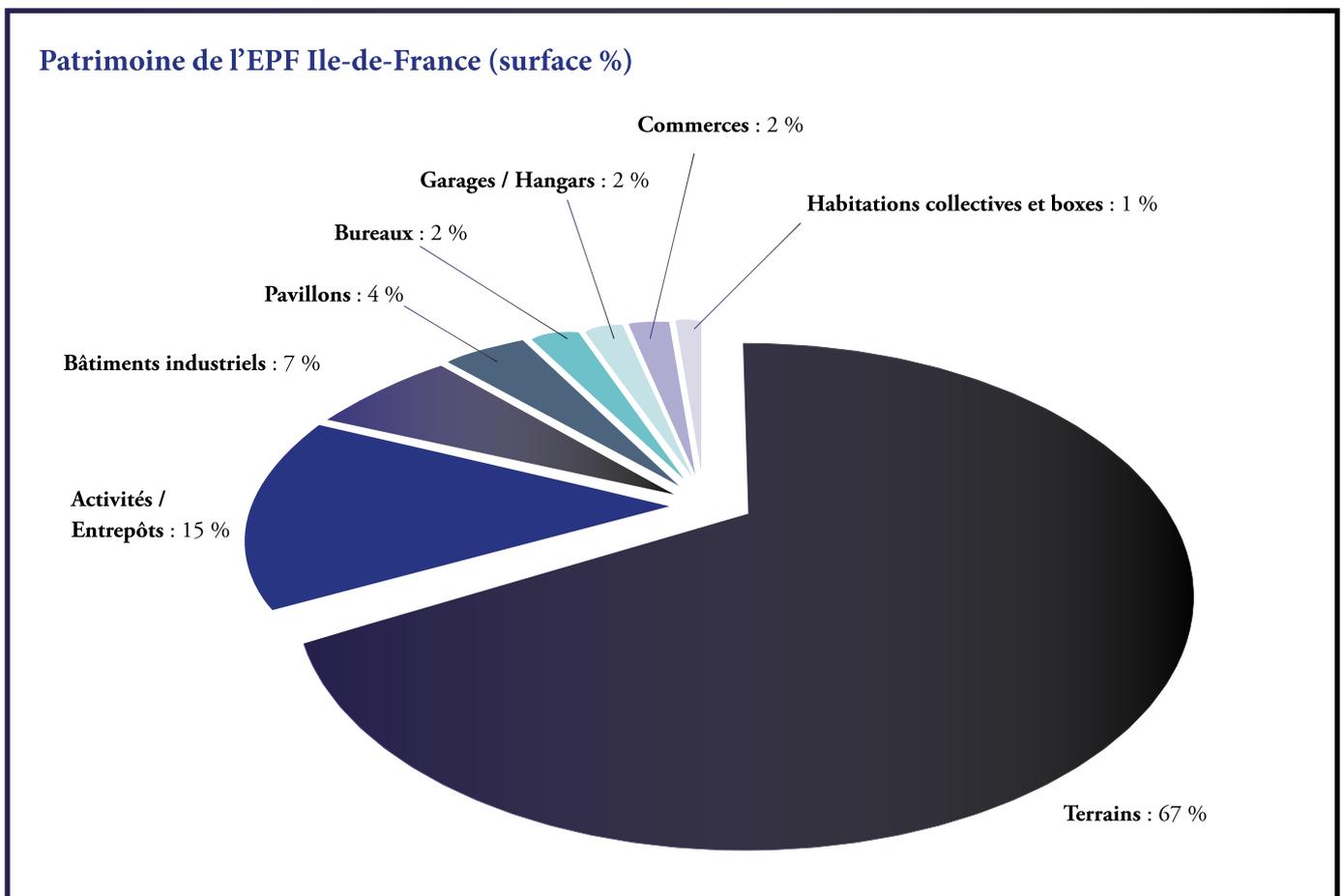
Sur le terrain des Marronniers qui va accueillir un cluster des mobilités innovantes (ateliers de recherche VEDECOM), un chantier de dépollution pyrotechnique a été mené par les équipes de l'EPF Ile-de-France.

Maîtriser les coûts de portage

Si la mission principale de l'Établissement consiste à assurer la maîtrise foncière de terrains pour le compte des collectivités locales, puis leurs cessions, libres de toute occupation, l'EPF Ile-de-France assure la gestion et la valorisation de son patrimoine tout au long de la période de portage. L'objectif des recettes complémentaires résultant de la mise en location temporaire est de contenir le coût des sécurisations, de l'entretien et des travaux. En parallèle, les biens détenus dans le cadre de l'action foncière peuvent être mis à la disposition des communes, des associations ou de partenaires lorsque les collectivités, la nature du bien, les éventuels travaux à réaliser ou encore la durée prévisionnelle de détention le permettent. En 2016, la « Gestion du Patrimoine » a permis de réaliser 15 M€ de recettes.

À la suite de la fusion de l'EPF des Hauts-de-Seine, des Yvelines et du Val-d'Oise avec l'EPF Ile-de-France, une mission d'audit patrimonial et locatif a été mise en œuvre, par le service « Gestion du Patrimoine » et couvre 1 563 biens, d'une valeur totale de 1,4 Md€ et d'une superficie de 12,5 millions de m².

La gestion peut être déléguée à une collectivité locale partenaire, confiée à un administrateur de biens ou en gestion directe par l'un des neuf gestionnaires de patrimoine, en lien étroit avec les directions opérationnelles et les équipes dédiées aux ORCOD.



PARIS

Convention de mise à disposition tripartite avec la DRIHL/CASP/EPF IDE.
Immeuble de bureaux parisien 750 m².



LES MUREAUX

Convention de mise à disposition Conseil départemental des Yvelines/EPF IDE.
Immeuble de bureaux 20 000 m².



LUTTER CONTRE L'HABITAT INDIGNE

L'EPF Ile-de-France a déployé et renforcé ses interventions pour lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, que ce soit pour des démolitions-reconstructions ou pour des rénovations.

Les deux premières opérations ORCOD d'Intérêt National en France sont menées actuellement, l'une à Clichy-sous-Bois et l'autre à Grigny. Elles sont pilotées par l'Établissement dans le cadre de dispositifs créés par la loi ALUR, les ORCOD (Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées) et rassemblent les collectivités, l'État, les préfetures, l'ANH, l'ANRU, l'ARS, les Conseils Régionaux et Départementaux, la Chancellerie, les TGI et les bailleurs sociaux.

Le Conseil d'Administration a également adopté fin 2016, un nouveau dispositif pour stopper l'apparition de poches d'habitat pavillonnaire dégradé. Des expérimentations vont être menées dans plusieurs villes d'Ile-de-France.

L'ORCOD-IN Clichy-sous-Bois

Sur les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, l'EPF Ile-de-France prévoit d'acquérir plus de 1 500 logements. Il est également maître d'ouvrage des plans de sauvegarde pour mener les travaux d'urgence nécessaires pour la sécurité des occupants, et la réhabilitation des copropriétés. Sur les onze autres copropriétés du périmètre ORCOD (2 000 logements), l'objectif est d'aboutir au redressement pérenne des copropriétés privées. Le projet urbain, lancé par la ville de Clichy-sous-Bois, est celui de la création d'un « Cœur de Ville » dans le Bas Clichy à l'horizon 2030, validé par les habitants et partenaires, avec la démolition d'environ 1 200 logements et la construction de 1 000 à 1 400 logements neufs. Le but est de permettre une amélioration des conditions d'habitat en développant une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins des ménages, en luttant contre la précarité énergétique.

Le schéma ci-dessous illustre la mise en œuvre de l'opération de Clichy-sous-Bois :





Les principaux partenaires de l'ORCOD de Clichy

- **Les collectivités et l'État** : premiers partenaires, associés au pilotage resserré de chaque ORCOD, à toutes les étapes de leur mise en œuvre.
- **La préfecture Ile-de-France, les préfectures de l'Essonne et de la Seine-Saint-Denis** assurent notamment l'instruction des décisions d'urbanisme, et pilotent le relogement.
- **L'Agence Nationale de l'Habitat** accompagne et finance les plans de sauvegarde sur le périmètre de compétences.
- **L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine** accompagne et mobilise les financements nécessaires à la conduite des opérations, dans le cadre du NPNRU.
- **L'Agence Régionale de Santé** s'assure de la mobilisation des acteurs sanitaires et accompagne les interventions de lutte contre l'habitat indigne.
- **La Région et les Départements** se mobilisent sur leurs compétences en matière d'accompagnement financier des projets, au niveau aménagement, habitat privé, relogement et/ou accompagnement social.
- **La Chancellerie, et les TGI de Bobigny et d'Évry** sont fortement mobilisés, compte tenu du placement sous administration judiciaire de la plupart des copropriétés concernées par les ORCOD, et pour assurer la bonne réalisation des expropriations liées aux projets.
- **Les bailleurs sociaux** sont partenaires du projet en matière de relogement, des projets de transformation de logements privés et logement social, et des projets d'aménagement.

Lutter contre l'habitat indigne

Achat et portage de logements

Au 31 décembre 2016, l'EPF Ile-de-France a acquis 228 logements, principalement dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, soit 15 % de l'ensemble.

À l'issue de la phase de portage immobilier, les immeubles de copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu feront l'objet de trois types d'intervention selon le projet urbain retenu :

- Démolition ;
- Redressement après scission et réhabilitation des immeubles en copropriété privée ;
- Acquisition-amélioration d'immeubles par un bailleur social.

Le recours à l'expropriation pourrait être engagé dès l'année 2017 pour répondre aux situations d'urgence telles que les arrêtés de péril face à la fragilité de certains bâtiments et aux risques que les habitants peuvent encourir. Grand Paris Aménagement, dans le cadre d'une convention avec l'EPF Ile-de-France, mène les négociations d'acquisition et gère les biens acquis.

Le relogement et l'accompagnement social

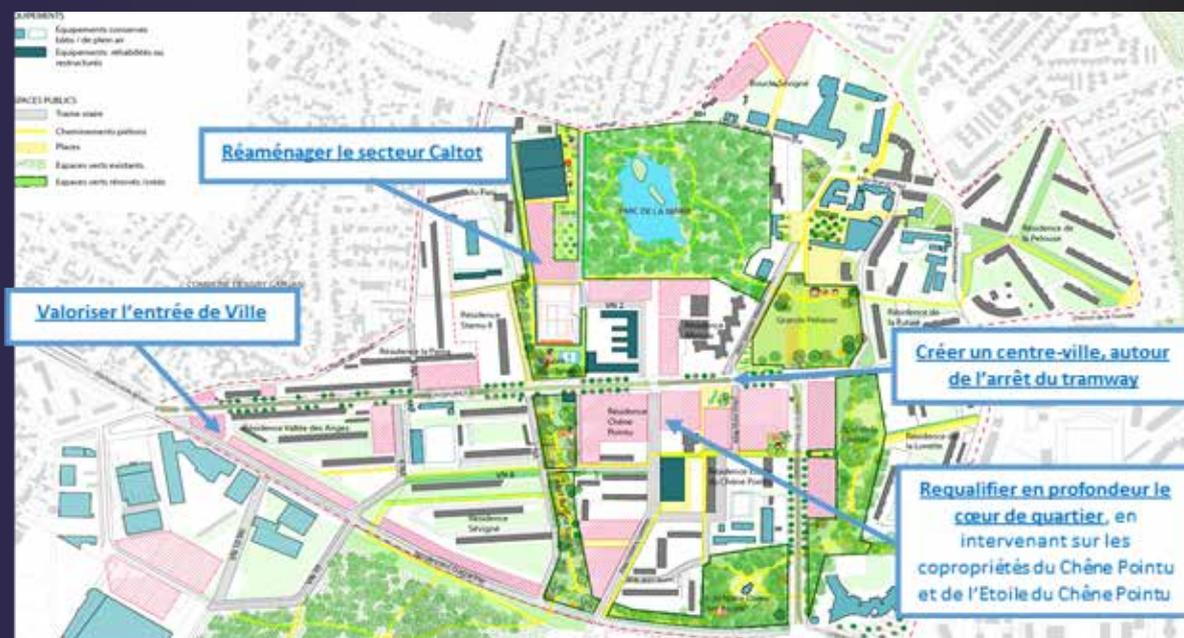
Les dispositifs de relogement sont indispensables dans le cadre de la mise en œuvre de la lutte contre l'habitat indigne, en cas d'arrêté de péril, de démolitions et de restructurations lourdes liées au projet urbain. Ils s'appuient sur la qualité de la coordination des partenaires de la convention, et la mobilisation de tous les réservataires, sous l'égide de l'État, qui dispose, de plus, du pouvoir de désignation du Préfet.

Le groupement mené par le GIP Habitat & Interventions Sociales et Soliha est le partenaire de l'EPF Ile-de-France pour l'ORCOD de Clichy-sous-Bois. Il a pour objectif de favoriser le maintien dans le logement des locataires par un suivi préventif, mettre en place un suivi social personnalisé et accompagner le relogement des ménages concernés en amont des démolitions prévues sur le secteur du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu.

Le projet urbain

En 2009, une étude de programmation urbaine a été lancée par la Ville de Clichy-sous-Bois, visant la création d'un centre-ville au Bas Clichy. Cette étude, portant sur l'ensemble du quartier du Bas Clichy, a été complétée par un zoom sur les deux copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu.

Avec la création de l'ORCOD-IN, l'EPF Ile-de-France a lancé de nouvelles études et constitué début 2015 une équipe pluridisciplinaire. À l'été 2016, les grandes orientations programmatiques du projet urbain à horizon 2030 ont été présentées et validées par les partenaires et habitants. Au total, ce nouveau projet prévoit la démolition d'environ 1 200 logements et la construction de plus de 1 000 logements neufs.



L'opération d'aménagement pour mettre en œuvre le projet urbain

Pour répondre aux enjeux de l'opération, le projet urbain déclinera les objectifs suivants, arrêtés conjointement par la Ville de Clichy-sous-Bois et l'EPF Ile-de-France :

- Permettre la recomposition urbaine du quartier dit du « Bas Clichy » à Clichy-sous-Bois pour mettre fin au processus de dégradation des copropriétés, de l'environnement urbain et du cadre de vie ;
- Permettre une amélioration des conditions de l'habitat en luttant contre la précarité énergétique et en développant une offre résidentielle diversifiée et adaptée aux besoins des ménages ;
- Redonner à ce quartier un rôle structurant à l'échelle de la commune et du territoire, notamment en améliorant les liaisons avec les autres quartiers et en favorisant la mobilité des habitants ;
- Contribuer à la transition écologique du quartier et en faire un véritable quartier multifonctionnel durable.

Calendrier

2015

- Création de l'Opération d'Intérêt National de Requalification des Copropriétés Dégradées (ORCOD-IN) du Bas Clichy par décret;
- Signature de la convention entre les partenaires publics (Ville de Clichy-sous-Bois, Communauté d'Agglomération de Clichy-Montfermeil, Conseil Régional Ile-de-France, CD93, Préfet de Région, Préfet de Département, EPFIF, ANRU, Anah, ARS, CDC);
- Lancement des premières acquisitions.

2016

- Présentation de l'avancement de l'ORCOD-IN du Bas-Clichy aux partenaires de l'ANRU;
- Présentation du projet urbain aux habitants (2 réunions publiques) - Ouverture d'une maison du projet;
- Prise d'initiative de création de la ZAC, définition des objectifs communs et des modalités de concertation préalable de l'opération d'aménagement.

1^{er} semestre 2017 : Élaboration du dossier de création de ZAC et instruction technique du projet NPNRU auprès des partenaires ANRU ; Lancement de 4 nouveaux plans de sauvegarde.

Prochaines étapes :

Été 2017 : Obtention de l'ordonnance d'expropriation pour le B18/Ronsard, sous arrêté de péril ;

Début 2018 : Création de la ZAC Bas-Clichy et signature de la convention pluriannuelle ANRU ;

Mi-2018 : Désignation d'un aménageur pour la ZAC du Bas-Clichy et approbation du PER, démolition du B18 ;

2019 : Arrêté DUP / Cessibilité et premières ordonnances d'expropriation.

Lutter contre l'habitat indigne

ORCOD-IN de Grigny

Construite dans les années 1970, la copropriété Grigny 2, composée d'un syndicat principal et de 27 syndicats secondaires, tous très endettés, représente près de la moitié de la ville de Grigny et compte 17 000 habitants vivant dans près de 5 000 logements.

À travers les acquisitions et le portage immobilier, l'intervention de l'EPF Ile-de-France doit mettre fin à la spirale de dévalorisation de la copropriété en empêchant notamment l'arrivée de nouveaux propriétaires non-occupants. 250 acquisitions annuelles sont envisagées au cours des premières années d'intervention.

Le projet prévoit par ailleurs l'engagement d'un projet d'aménagement structurant, autour du futur pôle multimodal (modernisation du RER D, arrivée du TZEN 4 à l'horizon 2020) et aboutira à requalifier le quartier pour le raccrocher aux dynamiques de développement du territoire de Grigny et de Grand Paris Sud.

Décret de création de l'ORCOD-IN « Grigny 2 »

Par décret en Conseil d'État n° 2016-1439 du 26 octobre 2016, l'opération de requalification des copropriétés dégradées de « Grigny 2 » a été déclarée d'intérêt national. Les scénarios d'intervention étudiés dans le cadre de l'élaboration du décret impliquent la mise en œuvre d'une action foncière et immobilière d'ampleur, d'un processus adapté de relogement et d'accompagnement social des habitants, pour permettre le redressement et la transformation de la copropriété, ainsi que la mise en œuvre du projet d'aménagement.

Conventions entre partenaires publics

Cette convention définit les orientations stratégiques et précise les engagements réciproques des partenaires publics, pour la réussite du projet, et des instances de gouvernance opérationnelles et stratégiques du projet. Elle sera signée au premier semestre 2017 et permettra l'engagement opérationnel de l'EPF Ile-de-France :

- **Premières acquisitions** : l'intervention de l'EPF Ile-de-France permettra de mettre fin à la spirale de dévalorisation de la copropriété en empêchant notamment l'arrivée de propriétaires non-occupants qui souhaitent profiter de la fragilité des locataires. 250 acquisitions annuelles sont envisagées les premières années d'intervention.
- **Pilotage du plan de sauvegarde** : premières actions de scissions, pour créer des entités de logement autonomes, redressement financier, accompagnement des syndicats secondaires et réalisation de travaux d'urgence.
- **Lancement d'études urbaines** : menées dans le cadre du Nouveau Programme de Rénovation Urbaine, ces études permettront d'élaborer et d'engager un projet d'aménagement structurant pour requalifier le quartier autour du futur pôle multimodal (modernisation du RER D, arrivée du TZEN 4 à l'horizon 2020) et aboutira à requalifier le quartier pour le raccrocher aux dynamiques de développement du territoire de Grigny et de Grand Paris Sud. L'ORCOD-IN s'inscrit en effet dans une démarche territoriale globale, cohérente avec le CIN Portes Sud du Grand Paris et la création de l'OIN portant sur la ZAC centre-ville et le quartier de la Grande Borne.





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.epfif.fr