

2007 - 2014

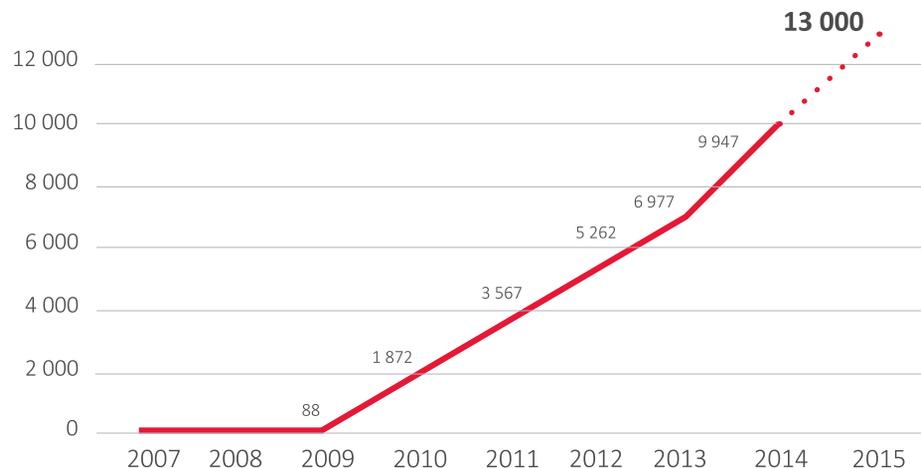
EPF Ile-de-France  
7 ans d'activité



VERS LE GRAND EPF

## 2007 - 2014 : Montée en régime

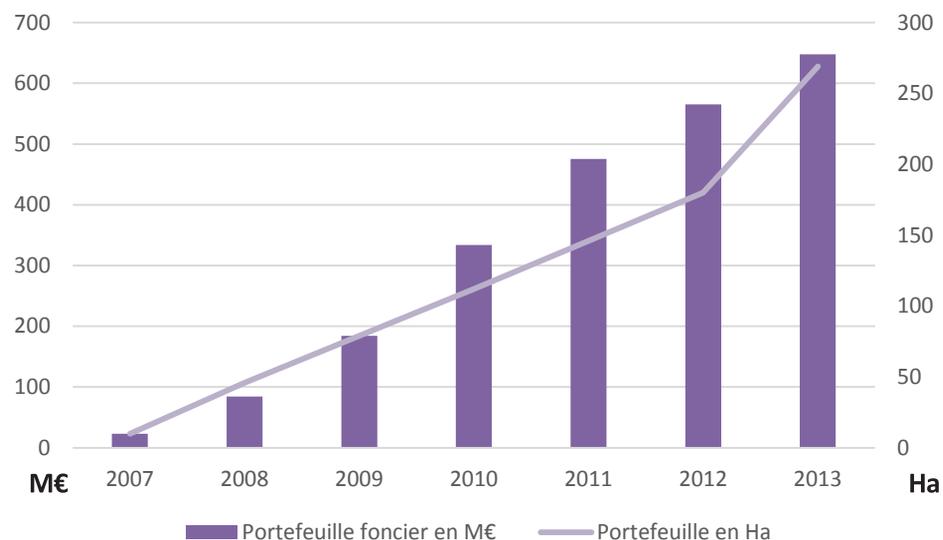
### CESSIONS cumulées en nombre de logements



Pour fluidifier l'offre de logements, l'intervention de l'EPF Ile-de-France a permis de débloquer de nombreuses emprises foncières.

- 2007 : premières acquisitions
- 2009 : premières cessions
- 2014 : près de 10 000 logements sur le foncier cédé depuis l'origine.

### PORTEFEUILLE FONCIER en millions d'euros et en hectares



Le portefeuille foncier est constitué de terrains en cours de transformation avant cession.

À fin 2014, l'EPF Ile-de-France est  
partenaire de 165 communes et intercommunalités



## De 2007 à 2014 : Une contribution croissante à l'offre de logements et au développement économique

Au moment où s'engage la fusion des Établissements Publics Fonciers d'État franciliens en un Grand EPF, avec des instances qui seront renouvelées, il a paru important de porter un regard sur l'apport et les actions menées par l'EPF Ile-de-France depuis sa création en 2007, sous l'égide de son Conseil d'Administration.

Sa montée en puissance rapide, sur ses cinq départements d'intervention, traduit son utilité et son efficacité croissante auprès des collectivités locales, qui en font un outil partenarial reconnu pour contribuer à l'accroissement de l'offre de logements et au soutien du développement économique.

Parce que son intervention est gratuite (ni rémunération ni frais financiers) et d'abord au service des collectivités, l'EPF Ile-de-France a contribué au déblocage

de foncier «prêt à l'emploi» à prix maîtrisés et a permis le déploiement de projets associant logements en accession, logements sociaux, locaux d'activités économiques et équipements les accompagnant, comme en témoigne la présentation synthétique de certaines opérations qui est jointe à ce dossier.

Parce que son expertise est reconnue, l'EPF Ile-de-France est devenu, au fil des années, l'accompagnateur de nombreuses démarches stratégiques de développement et d'aménagement et est le partenaire de nombreux acteurs.

Au-delà des chiffres présentés dans ce document, l'EPF Ile-de-France est surtout l'ardent défenseur de valeurs simples : Produire vite, produire mieux, et produire moins cher des fonciers «prêt à l'emploi».

---

Produire vite	p.4	Produire moins cher	p.6
- Travailler en temps masqué		- Évolution des prix des fonciers de l'EPF: 0 %	
- Dès qu'un terrain est transformé, il est cédé		- Ni rémunération, ni bénéfice, ni enchère	
		- 70% de logements à caractère social	
Produire plus	p.5	Partenaire des élus bâtisseurs	p.8
- Des acheteurs sur l'ensemble de nos opérations		Au service des stratégies territoriales	p.9
- Cessions de 2007 à 2013		Vers le Grand EPF	p.10
- Acquisitions de 2007 à 2013			

# Produire vite

## Travailler en temps masqué

L'EPF Ile-de-France intervient à court, moyen et long terme. Le portage public met à l'abri l'emprise foncière pendant la durée de définition du projet, et évite que la spéculation immobilière ralentisse ou bloque le projet de la collectivité locale.

Si le droit des sols existe, la durée d'intervention est courte (1 à 3 ans). Lorsqu'une révision ou une modification du droit des sols (PLU) est nécessaire, la durée d'intervention peut aller jusqu'à 5 ans et à plus long terme (8 à 10 ans) si la stratégie des collectivités le justifie (projets de long terme appelant une logique de réserve foncière, par exemple dans les périmètres des futures gares du Grand Paris).

L'EPF Ile-de-France intervient rapidement, et en amont des autres opérateurs, grâce aux conventions de partenariat avec les collectivités et à la délégation du droit de préemption dont il bénéficie. Mais il est facteur d'accélération également parce qu'il réalise ou fait réaliser pendant la durée de portage du terrain les interventions nécessaires (démolition, dépollution, études faune et flore, fouilles archéologiques, ...).

### Rotation moyenne du portefeuille foncier :

3 ans pour les opérations en diffus

5 à 6 ans pour les opérations d'aménagement

### DURÉE D'INTERVENTION DE L'EPF ILE-DE-FRANCE



## Dès qu'un terrain est transformé, il est cédé

L'EPF Ile-de-France n'a pas vocation à stocker le foncier, mais bien à pratiquer un portage « juste à temps », financé sur ses fonds propres.

L'intervention de l'EPF Ile-de-France doit créer de la valeur en préservant des terrains stratégiques, et en recyclant ou débloquant du foncier en « jachère ». Pour renouveler ses capacités d'interventions, l'EPF

Ile-de-France fait en sorte que la durée de portage soit la plus brève possible.

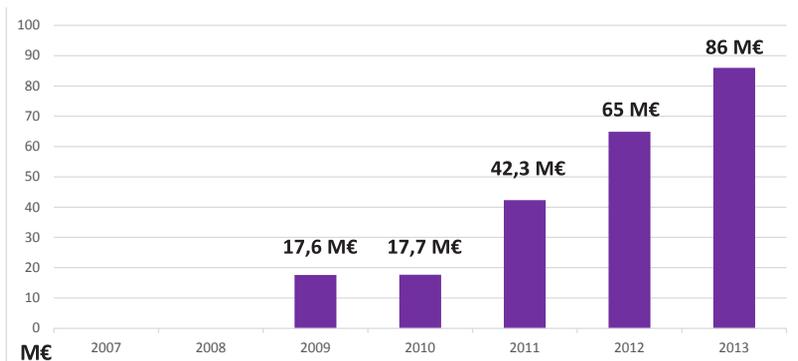
Au cours des sept dernières années, la progression de la part des cessions par rapport aux dépenses d'acquisition et de portage témoigne de la capacité à valoriser rapidement le portefeuille foncier.

# Produire plus

## Des acheteurs sur l'ensemble de nos opérations

La spécificité d'un EPF est de pouvoir s'appuyer sur des données exactes et réactualisées en permanence sur les mutations foncières, en raison de son activité opérationnelle, au plus près des territoires d'intervention. Le portage « juste à temps » est donc également au « juste prix ». À ce jour, la totalité des opérations

arrivées à maturité ont trouvé preneur. L'ensemble de ces cessions se déroulent sur la base d'un cahier des charges et à prix défini sur la base de prescriptions liées à la qualité du projet (mixité, performance énergétique, qualité environnementale, ...).

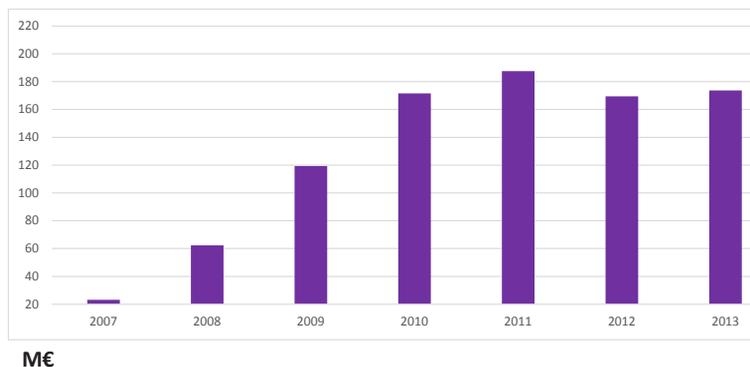


## ← CESSIIONS EN MILLIONS D'EUROS

Le volume des cessions augmente régulièrement, de l'ordre de 20 M€/par an, depuis 2010.

## ACQUISITIONS EN MILLIONS D'EUROS →

Après une forte montée en régime au démarrage, le volume des acquisitions a atteint sa vitesse de croisière, autour de 180 M€, dès 2010.



# Produire moins cher

Pour produire moins cher, il est essentiel que les collectivités fassent appel à l'EPF Ile-de-France avant la définition des projets et avant que le jeu des enchères entre opérateurs concurrents n'entraîne une inflation des coûts fonciers. C'est la maîtrise du prix de revient du foncier qui permet d'assurer *in fine* une répartition équilibrée du programme, entre logements en accession et logements sociaux, tout en garantissant la qualité des projets.

## Évolution des prix des fonciers de l'EPF: 0 %

Dans un contexte de rareté de foncier « prêt à l'emploi », la forte concurrence conduit souvent à une hausse des prix et à une baisse de la part des logements sociaux, en nombre suffisant pour répondre à la demande. Pour éviter cet effet d'éviction des ménages modestes et moyens, l'EPF Ile-de-France garantit un flux de foncier dont le prix n'est pas l'objet d'enchères.

L'accroissement de cette offre contribue à détendre la pression de la demande et produit un effet vertueux sur les prix. Le foncier est cédé à sa valeur d'acquisition, à laquelle s'ajoutent les frais de portage, liés à la requalification et à la gestion du site, et dont on retranche les éventuelles recettes de location liées à l'occupation temporaire des biens.

## Ni rémunération, ni bénéfice, ni enchère

L'EPF Ile-de-France n'a pas vocation à tirer de plus-values de ses activités, mais de concourir à stabiliser les prix fonciers sur son périmètre d'intervention. Il n'a pas non plus vocation à subventionner des opérations déficitaires, pour lesquelles d'autres mécanismes existent. C'est pour cela que la cession au prix de revient des opérations est la règle qui s'applique à la totalité des emprises foncières sur lesquelles l'EPF Ile-de-France est intervenu.

La régulation des prix du foncier passe par deux leviers :

- en amont, en mettant à l'abri les emprises foncières stratégiques et en enrayant les mouvements spéculatifs;
- en aval, en organisant le choix des opérateurs à prix fixé sur la base de critères de qualité (qualité sociale, architecturale et environnementale). Ce mode de sélection des opérateurs évite la mise aux enchères qui excluerait les primo-accédants et les ménages les moins aisés.

En moyenne sur nos opérations,

**> 50%**

de locatif social

**> 20%**

d'accession sociale

70% de logements à caractère social

Dans ces conditions l'EPF Ile-de-France est en mesure de préconiser une proportion significative de logement locatif social dans les programmes réalisés sur les fonciers qu'il porte : 30 % en général et 50 % pour les communes en rattrapage.

En pratique, sur la période 2007-2014, le résultat global lié au choix des collectivités est supérieur, puisqu'il s'élève à plus de 50 % de logements locatifs sociaux et près de 20 % de logements en accession sociale ou maîtrisée à la propriété sur la production d'ensemble.

**> +119%**

Prix m<sup>2</sup> moyen du foncier  
en petite couronne 2007/2013

**> +31%**

Prix m<sup>2</sup> moyen du foncier  
en grande couronne 2007/2013

*Rappel : Statistiques Observatoire régional du foncier (ORF) sur l'ensemble des transactions foncières.*

# Partenaire des élus bâ

## SIGNATURE D'UNE CONVENTION

L'Établissement et la collectivité signent une convention. Ils s'engagent sur un périmètre, une durée d'intervention et sur une enveloppe financière dédiée à la convention. Les coûts de portage sont gratuits. Les partenaires – commune, intercommunalité – s'engagent sur des éléments de programme à réaliser sur les fonciers traités par l'EPF Ile-de-France (mixité sociale, densité, développement durable).



## ACQUISITIONS FONCIÈRES

L'EPF Ile-de-France négocie et achète les biens inscrits dans le périmètre défini dans la convention. Pour ce faire, il bénéficie, dans la majorité des cas, d'une délégation du droit de préemption de la part de la collectivité. Il existe deux grands types d'action : la maîtrise foncière, qui consiste à acquérir la totalité d'un site (de quelques milliers de m<sup>2</sup> à quelques hectares) en vue d'une opération d'aménagement ou d'un projet immobilier, et la veille foncière, qui consiste à saisir des opportunités pour des opérations plus ponctuelles.



180 millions d'euros en moyenne d'investissement foncier chaque année



648 millions d'euros (200 Ha) à fin 2013



de 3 à 8 ans en moyenne

## PORTAGE FONCIER

Pendant le temps de portage des biens, l'EPF Ile-de-France en assure la gestion grâce à une politique d'occupation temporaire. Les locaux d'activités sont loués, quand leur état le permet, dans le cadre de conventions d'occupation précaire ou de baux. Pendant cette période, l'EPF Ile-de-France accompagne et conseille la collectivité dans la mise en place de son projet. Il réalise notamment les études utiles (études de sols, études d'impact, ...).

1/3 de son portefeuille foncier a été cédé depuis sa création



## CESSION

L'EPF Ile-de-France revend les biens au porteur de projet ou à la collectivité. Le choix et la désignation de l'opérateur se font dans le respect des obligations inscrites dans la convention et relève toujours *in fine* de la collectivité.



70 millions d'euros sous promesse de vente à fin 2013

# tisseurs : une démarche

## MODALITÉS: MISE À DISPOSITION

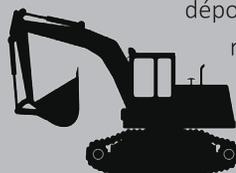
Gestion

Pour les logements et notamment les pavillons dont il assure le portage, l'EPF Ile-de-France propose la mise à disposition à des associations œuvrant pour l'hébergement et le relogement.



## REQUALIFICATION

L'Établissement peut assurer la démolition et la dépollution des sols qu'il porte, pour leur redonner un usage urbain. Il veille au traitement des déchets et à l'élimination des matières dangereuses. Il intervient dans le cadre d'une charte «chantier propre».



## UNE GESTION DYNAMIQUE

La TSE (Taxe Spéciale d'Équipement) est la ressource fiscale dédiée aux EPF. Son effet est démultiplié par la possibilité de recours à l'emprunt et par les retours financiers liés aux cessions de terrains.

1€

de TSE  
en 2013



1,04€ de cessions

1,07€ recours à l'emprunt

0,19€ de recettes locatives

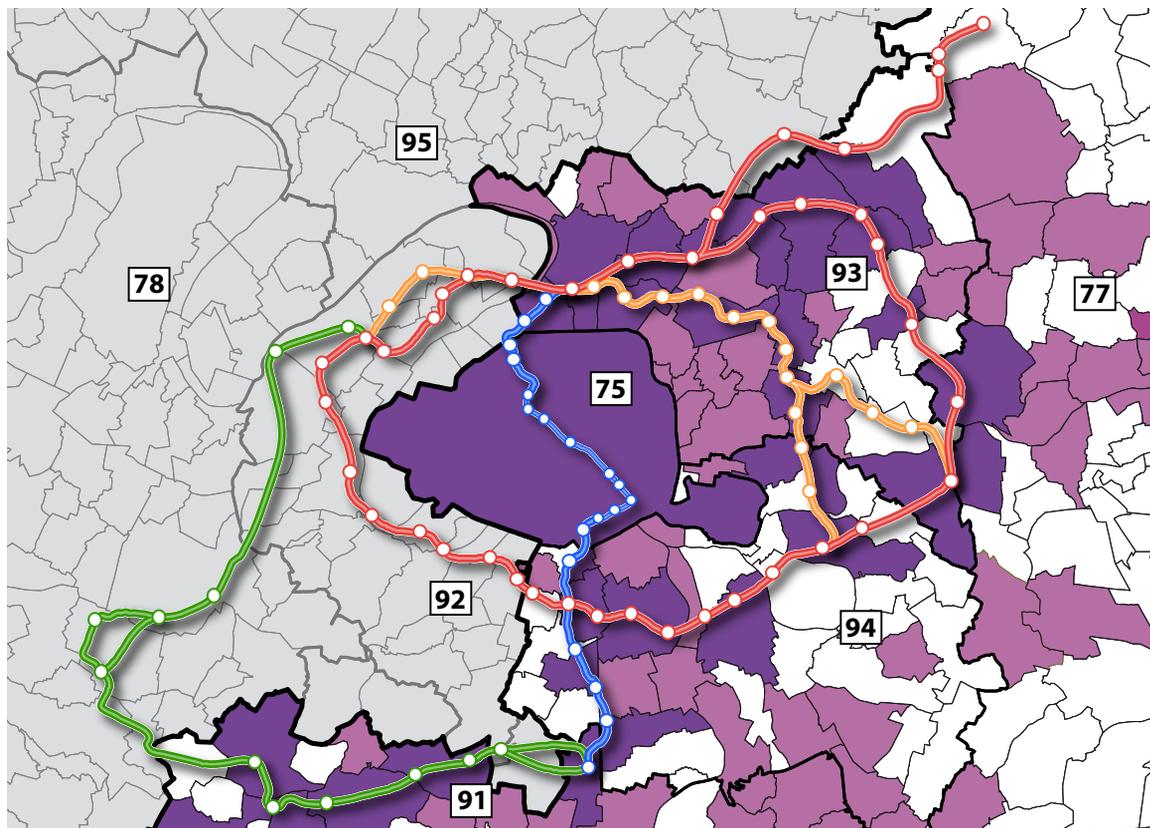


2,05€ d'acquisitions

0,08€ de remboursement d'emprunt

0,16€ de frais divers

# Au service des stratégies territoriales



■ Communes conventionnées avec l'EPF Ile-de-France accueillant une gare du Grand Paris Express

■ Autres Communes conventionnées avec l'EPF Ile-de-France

Depuis sa création, l'EPF Ile-de-France est régulièrement sollicité pour accompagner, dans la durée, les politiques d'aménagement et de développement territorial que portent les différentes collectivités territoriales.

C'est ainsi qu'il intervient sur 32 des 42 communes de son territoire de compétence, qui vont accueillir des gares du Nouveau Grand Paris, avec les grands

projets qu'elles déclencheront. C'est également pour cela qu'il accompagne les démarches de Plan Local de l'Habitat (PLH), de Contrat de Développement Territorial (CDT), et qu'il contribue souvent, par son expertise, ainsi que par des cofinancements d'études, à l'élaboration des volets fonciers de documents d'urbanisme.

# Vers le Grand EPF

La loi «MAPTAM» du 24 janvier 2014 prévoit la fusion des 4 Établissements Publics Fonciers d'État existant depuis 2007 en Ile-de-France en un Grand Établissement unique.

La préfiguration de ce Grand EPF a donné lieu à un rapport remis à Madame la Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité en juin 2014. La construction de ce nouvel outil est désormais engagée sous la responsabilité du préfigurateur Gilles BOUVELOT.

Opérationnel et stratégique, le Grand EPF poursui-

vra l'activité de ses quatre prédécesseurs, avec une capacité d'intervention augmentée de 20%, à fiscalité constante. Il contribuera à terme à la production de 12 000 logements par an.

Il disposera d'une puissance opérationnelle, d'une expertise et d'une capacité d'innovation à l'échelle de la Région et de la Métropole du Grand Paris, qui lui permettront d'accompagner, sur le long terme, les grandes stratégies et les grands projets de l'Ile-de-France et de la Métropole à l'horizon 2030.



**DANS UN SOUCI D'EFFICACITE ET DE RATIONA-  
LISATION, L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
ILE-DE-FRANCE DEVIENDRA, AU PRINTEMPS  
2015, LE SEUL ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER  
DE LA REGION.**

**MANUEL VALLS,** *Premier Ministre Lundi 13 octobre 2014*

**LE GRAND EPF CONSTITUE LA PREMIERE PIERRE DU  
GRANDPARIS DU LOGEMENT ET DE L'AMENAGEMENT.**

**SYLVIA PINEL** *Ministre du Logement, de l'Égalité des territoires et de la Ruralité*

*Créateur de foncier*  
pour le logement et l'emploi des franciliens



Etablissement Public Foncier  
**ILE-DE-FRANCE**

4-14 rue Ferrus 75014 PARIS  
T 01 40 78 90 90 - F 01 40 78 91 20  
contact@epfif.fr