



RAPPORT
ANNUEL
2014



Établissement Public Foncier
ILE-DE-FRANCE

RAPPORT ANNUEL 2014

www.epfif.fr - www.grandepf.fr - www.7ansepfif.fr

 @EPF_IDF



SOMMAIRE

Profil	6
Notre méthode	7
Message du Président	8
Message du Directeur général	9
Chiffres clés	10-11
Faits marquants	12-13
Principales cessions	14-19
Produire plus de logements	20-21
Produire vite	22-23
Produire moins cher	24-25
Gestion du patrimoine	26-27



Développement économique	28-29
Opérations de requalification de copropriétés dégradées	30-31
Vers le Grand EPF	32-33
Partenariats	34-35
Développement durable	36-37
Ressources humaines	38-39
Finances	40-41
Gouvernance	42-43
Rapports Cour des comptes	44-45

PROFIL

AU SERVICE DES MAIRES BÂTISSEURS

L'EPF Ile-de-France est l'opérateur public foncier des collectivités franciliennes, il accompagne et anticipe les grandes politiques territoriales.

Il contribue à l'accroissement de la production de logements, dont les logements locatifs sociaux, et soutient le développement économique. En amont, il assure la maîtrise des emprises foncières et enrayer les mouvements spéculatifs, le temps de la définition du projet. En aval, il cède les fonciers à prix coûtant et, le cas échéant, organise le choix des opérateurs sur des critères de qualité. L'ensemble des interventions de l'EPF Ile-de-France répond aux objectifs définis dans le cadre d'un Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), réalisé par tranche annuelle.

Sa filiale, la « **Foncière Commune** », créée en 2014 avec la SEM Plaine Commune Développement, a pour objectif de constituer des réserves foncières et d'assurer le portage sur le long terme des actifs immobiliers situés sur des secteurs stratégiques du Territoire de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune.

L'EPF Ile-de-France est également le pilote des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (**ORCOD-IN**).

L'EPF Ile-de-France est un **établissement public de l'État**, créé par décret en date du 13 septembre 2006, pour intervenir sur un territoire de pleine compétence constitué des départements de Seine-et-Marne (77), de l'Essonne (91), de Seine-Saint-Denis (93), du Val-de-Marne (94), et de la Ville de Paris (75). Par décret, il deviendra à la fin de l'année 2015 compétent sur l'ensemble des départements d'Ile-de-France.



Signature d'une convention

L'Établissement et la Collectivité signent une convention qui les engage réciproquement sur un ou des périmètres, une durée d'intervention et une enveloppe financière.

La Collectivité (Commune et/ou Intercommunalité) définit les éléments de programme à réaliser sur les fonciers traités par l'EPF Ile-de-France (mixité sociale, densité, développement durable).

MÉTHODE

Acquisition foncière

L'EPF Ile-de-France négocie et achète les biens inscrits dans le ou les périmètres définis dans la convention.

Il bénéficie, selon les cas, d'une délégation totale ou partielle du droit de préemption de la part de la Collectivité.

Il existe deux grands types d'intervention : la maîtrise foncière, qui consiste à acquérir la totalité d'un site en vue d'une opération d'aménagement ou d'un projet immobilier, et la veille foncière qui permet de saisir des opportunités sur un périmètre plus vaste.

Portage foncier

L'EPF Ile-de-France assure la gestion des biens pendant le temps de portage. Les locaux d'activité sont exploités, quand leur état le permet, dans le cadre de conventions d'occupation précaire ou de baux. Les recettes locatives viennent en abattement des charges.

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 préalables (études de sols, études d'impact,...).

Dans le cadre de sa gestion citoyenne, les biens peuvent également être mis temporairement à disposition d'organismes intervenant dans le cadre de missions d'intérêt général ou d'activités sociales ou solidaires.

Cession

L'EPF Ile-de-France revend les biens aux opérateurs désignés par la Collectivité (aménageurs, bailleurs sociaux, promoteurs).

Le choix et la désignation de l'opérateur se font dans le respect des obligations inscrites dans la convention.

La cession des emprises foncières s'effectue au prix de revient sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération. Le coût final du foncier n'est pas impacté par l'inflation des prix pendant la durée de définition des projets, et facilite la faisabilité des différentes opérations.

Des dispositifs de baux emphytéotiques sont également mis en place dans les zones tendues pour faciliter la sortie des opérations comprenant du logement locatif social.

MESSAGES



Hicham AFFANE
Président du Conseil d'Administration

« Fiers du chemin parcouru et motivés pour approfondir cette dynamique »

Dans l'ensemble des départements de son territoire de compétence, l'EPF Ile-de-France démontre au quotidien son efficacité comme outil public de régulation foncière. Il limite les phénomènes spéculatifs sur le foncier lorsque le marché est dynamique, et permet la réalisation d'opérations de logements lorsque le contexte global est au ralentissement.

Sa capacité de financement et ses relations partenariales avec l'ensemble des maires bâtisseurs franciliens lui confèrent une force de frappe unique qui permet aux élus locaux d'élaborer leurs projets et de disposer du temps nécessaire à leur maturation à l'abri des mouvements spéculatifs.

La cession de fonciers « prêts à l'emploi », sans réaliser ni bénéfice, ni rémunération, contribue à faciliter la réalisation de nouveaux projets urbains équilibrés pour mieux contenir l'étalement urbain en Ile-de-France.

La gestion dynamique de son portefeuille foncier est un levier du maintien de l'activité et de l'emploi ; elle est aussi sociale et citoyenne grâce aux partenariats engagés au cours de l'année passée, avec la Banque Alimentaire ou encore le Groupement d'Intérêt Public Habitat et

Interventions Sociales pour les mal-logés et les sans-abri.

L'Établissement co-investit à long terme *via* de nouveaux véhicules de portage. Il minore également l'impact du coût du foncier par la mise en œuvre de baux emphytéotiques.

Cette diversité d'interventions répond aux principes du Plan d'intervention Pluriannuel d'Interventions que le Conseil d'Administration que je préside a voté en 2007. Tout comme il a encouragé, au fil des années, les innovations pour mieux faire face aux évolutions conjoncturelles.

L'accélération concrète de la mise en œuvre du Grand Paris nous impose désormais de renforcer les synergies avec les autres acteurs de l'aménagement en Ile-de-France. C'est l'une de nos priorités pour les années à venir. Notre établissement, qui soutient déjà les maires bâtisseurs d'Ile-de-France, va mettre son expertise et son savoir-faire au service du Grand Paris, ce grand projet qui améliorera demain la vie de nos concitoyens.

Les équipes de l'Établissement peuvent être fières du chemin parcouru et motivées pour approfondir cette dynamique, aux côtés des représentants de l'État et des collectivités locales.



Gilles BOUVELOT

Directeur général de l'EPF Ile-de-France et Préfigurateur du Grand EPF

« Un établissement public qui anticipe, innove et renforce sa performance au service de l'intérêt général »

Alors que les prix de l'immobilier ont doublé sur les dix dernières années, l'EPF Ile-de-France a démontré qu'il était possible de mieux réguler la production et les prix des logements en anticipant et en innovant.

En 2014, l'Établissement a franchi un nouveau seuil.

Ses cessions de foncier représentent l'équivalent de 3 000 logements, soit 7 % de l'ensemble des logements autorisés sur son territoire de compétence.

Ses recettes d'activité ont franchi la barre des 100 millions d'euros. Son portefeuille foncier en cours de transformation est majoritairement composé d'opérations dont le déblocage est prévu dans les deux ans à venir.

À l'action foncière, de l'ordre de 180 millions d'euros par an, s'ajoute sa participation à de nouvelles foncières publiques, en co-investissant aux côtés des collectivités locales.

L'Établissement diversifie également la nature de ses interventions avec les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), dont il assure le pilotage.

La capacité opérationnelle de l'EPF Ile-de-France est déjà au service du Grand Paris et des stratégies territoriales des collectivités locales qui le composent. Il est présent sur les trois quarts des communes qui vont accueillir les gares du Grand Paris Express.

À la fin de l'année 2015, l'activité de l'Établissement sera étendue à l'ensemble de la région. La nouvelle organisation sera finalisée grâce à la mobilisation de l'ensemble des collaborateurs. Elle a vocation à être tout aussi proche des territoires par le maintien d'antennes opérationnelles, tout en mutualisant ses moyens pour mieux accompagner sur le long terme les collectivités locales.

Par sa capacité financière et la rationalisation de ses moyens, l'Établissement unique pour l'ensemble de la région sera plus efficace que la somme de ses composants, visant une production annuelle de 12 000 logements, soit un logement autorisé sur cinq en Ile-de-France.

Si nos enjeux, notre taille, nos moyens et notre périmètre sont appelés à grandir, nous poursuivrons notre mission avec la même détermination : créer du foncier pour le logement et l'emploi des Franciliens, aux côtés des collectivités locales dont nous sommes les partenaires.

CHIFFRES CLÉS

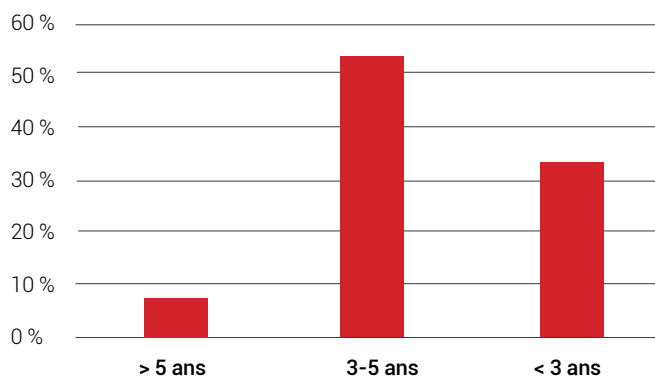
L'EPF Ile-de-France acquiert du foncier, sur la base de l'estimation de France Domaines, qu'il dépollue, viabilise, rend constructible et revend à des opérateurs publics ou privés qui peuvent immédiatement les utiliser. Cédés à leur coût de revient, sans plus-value, l'Établissement crée de nouvelles références de prix, plus basses, pour ne pas alimenter la spéculation.

Période 2007-2014 :

Une rotation rapide du portefeuille foncier

À fin 2014, le portefeuille foncier en cours de transformation s'élève à **731 millions** d'euros, avec une durée moyenne de portage de 3 à 5 ans. Il est majoritairement constitué de fonciers en anticipation de grandes opérations publiques d'aménagement, dont le déblocage est attendu en 2016.

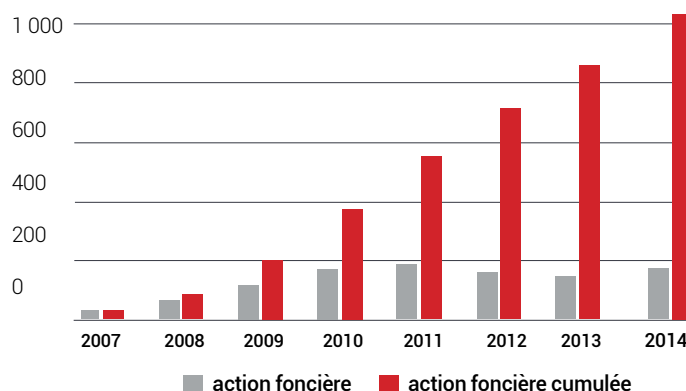
Portefeuille foncier



Des prises de position foncières au service des projets

Avec plus d'**un milliard** d'euros d'acquisitions cumulées, l'EPF Ile-de-France dispose d'une capacité grandissante d'arbitrage du foncier acquis, qui lui permet de mieux réguler le marché.

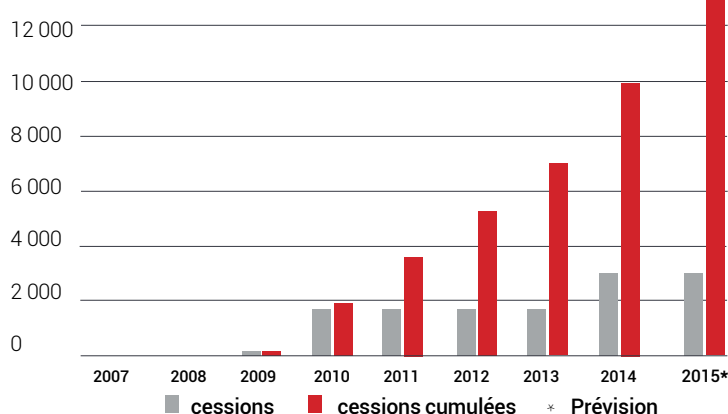
Action foncière



Une contribution croissante à l'offre de logements

Avec **318 millions** d'euros de cessions cumulées, la contribution de l'EPF Ile-de-France à l'offre de logement progresse nettement au fur et à mesure de la transformation du foncier acquis (3 à 5 ans en moyenne). La part de l'EPF Ile-de-France sur la production totale de logements autorisés sur son territoire de compétence passe ainsi de 4 % en 2011 à 7 % en 2014. Son modèle économique lui permet de céder à contre-cycle de l'évolution des prix du foncier.

Cessions en nombre de logements



En 2014 :

 **1 72,2** M€ d'action foncière

89 M€ de cessions **11,2** M€ recettes locatives

2 900 logements et **20 000** m² d'activités économiques

124,5 M€ promesses de vente **99,1** M€ capacité d'autofinancement

À fin 2014 :

 **160** communes et intercommunalités partenaires
1 Md€ d'action foncière & **318 M€** de cessions cumulées

1 815 M€
d'engagements (Conventions d'intervention foncière)

*L'EPF Ile-de-France consacre l'essentiel de ses ressources à l'action foncière en Ile-de-France.
Ses frais de structure représentent 4,5 % de son budget annuel.*

FAITS MARQUANTS

2014

Février 2014 : Création de « La Foncière Commune » / cf pages 24-25

L'EPF Ile-de-France s'est associé à la SEM Plaine Commune Développement afin de créer un véhicule de portage innovant : la « Foncière Commune ».

Certains sites stratégiques, notamment dans le périmètre des gares du futur réseau du Grand Paris, nécessitent une intervention très en amont et un portage de long terme. L'objectif est de permettre de réduire le prix de sortie des opérations sur du foncier « prêt à l'emploi ».

La « Foncière Commune » intervient sur neuf villes : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse et mobilisera un gisement foncier d'au moins 100 millions d'euros.

Mars 2014 : Première opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national à Clichy-sous-Bois / cf pages 30-31

La loi ALUR a créé les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et a prévu que celles d'intérêt national (ORCOD-IN) peuvent être confiées à un EPF d'État. Le quartier du bas-Clichy à Clichy-sous-Bois est la toute première ORCOD-IN. Sa requalification sera pilotée par l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France.



Mai 2014 : Remise du rapport de préfiguration sur le Grand EPF par Gilles BOUVELOT à Sylvia PINEL / cf pages 32-33

« POUR UN CHOC FONCIER DURABLE, EN ILE-DE-FRANCE / UN GRAND ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ÉCHELLE RÉGIONALE »

Sylvia PINEL, ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité, s'est vu remettre officiellement par Gilles BOUVELOT, Préfigurateur du Grand EPF et Directeur général de l'Établissement Public Foncier Ile-de-France, le rapport relatif à la fusion des établissements publics fonciers de l'État en Ile-de-France d'ici le 31 décembre 2015, comme le prévoit la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM). La ministre a chargé Gilles BOUVELOT d'engager sans tarder le dialogue avec les personnels pour que chacun puisse trouver sa place demain dans la nouvelle organisation résultant de la fusion (cf pages 30-31). La ministre a également chargé le Préfet de Région de lancer immédiatement les consultations officielles des collectivités locales, en vue de la publication du décret portant création de l'Établissement Public Foncier unique de la Région Ile-de-France (Décret n°2015-525 du 12 mai 2015).

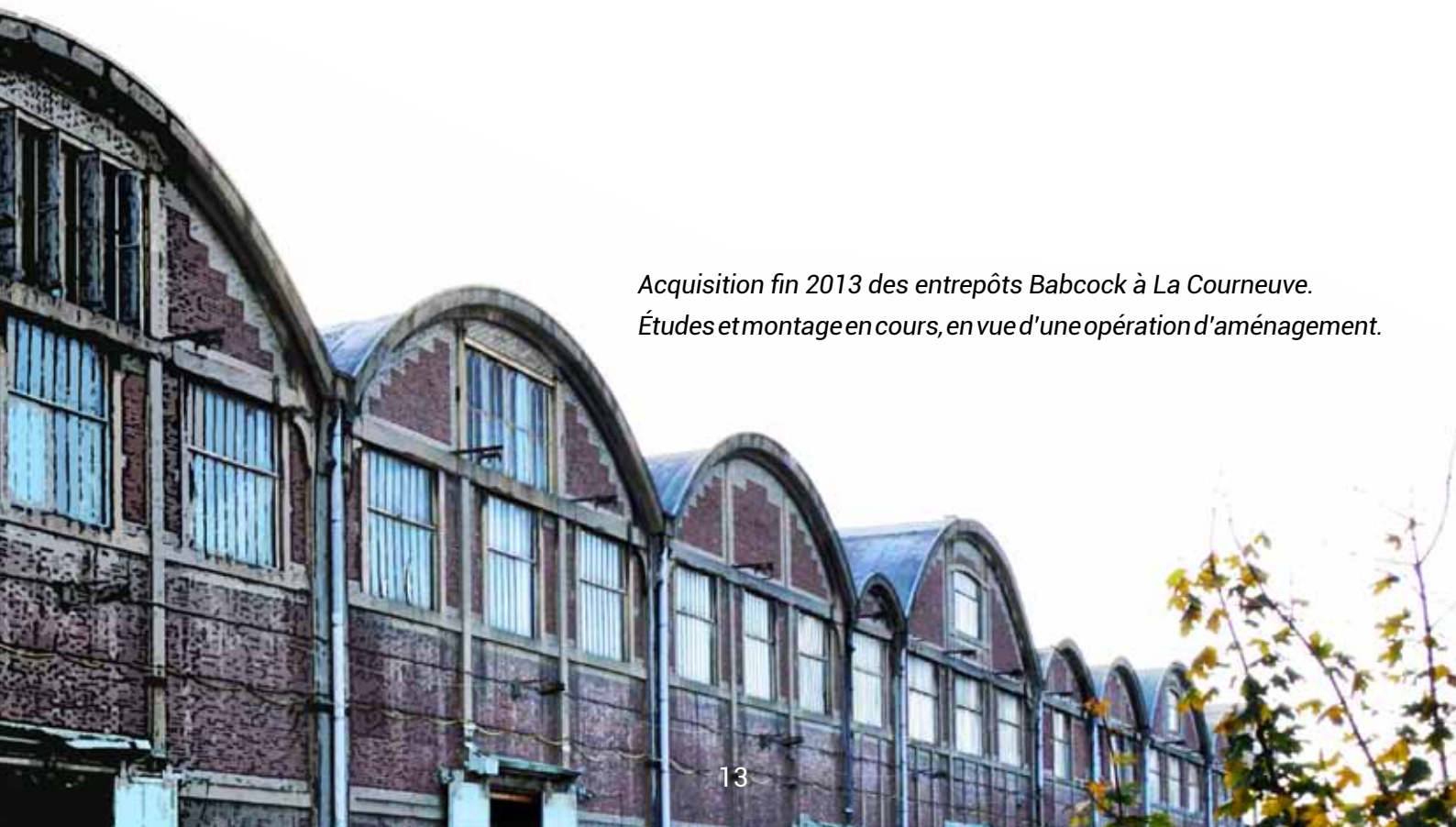
Décembre 2014 : Les recettes de l'EPF Ile-de-France dépassent le seuil des 100 millions d'euros annuels / cf pages 20-21

L'EPF Ile-de-France poursuit sa croissance régulière en 2014, comme le prévoit son PPI. Pour la première fois depuis sa création, le total des recettes dépasse le seuil des 100 millions d'euros (89 millions d'euros de cessions et 11,2 millions d'euros de recettes locatives).

Décembre 2014 : Premier partenariat EPF IF et la Société du Grand Paris / cf pages 32-33

L'EPF Ile-de-France et la Société du Grand Paris ont conclu une convention pour coordonner, accélérer et rationaliser leurs interventions foncières dans le cadre de la réalisation du Grand Paris Express.

*Acquisition fin 2013 des entrepôts Babcock à La Courneuve.
Études et montage en cours, en vue d'une opération d'aménagement.*



PRINCIPALES CESSIONS

75

Ville de Paris :

Sur la Ville de Paris, les cessions de l'année 2014 représentent **220 logements** dont 195 logements locatifs sociaux.

77

Département de Seine-et-Marne :

Collectivités concernées : CESSON, THORIGNY-SUR-MARNE, TRILPORT...

Sur ce département, les cessions de foncier représentent **504 logements** dont 210 logements locatifs sociaux (41 %).

Outre les logements, une résidence intergénérationnelle de 80 logements va être construite grâce à l'intervention de l'Établissement à Cesson et un projet de Maison d'accueil rural pour personnes âgées (MARPA) est en cours de définition à Thorigny-sur-Marne.

91

Département de l'Essonne :

Collectivités concernées : ARPAJON, LINAS, GOMETZ-LE-CHATEL, MORSANG-SUR-ORGE, PARAY-VIEILLE POSTE, LA VILLE DU BOIS...

Sur le département de l'Essonne, les cessions de foncier représentent **445 logements** dont 260 logements locatifs sociaux (58 %), 850 m² d'activité et un commerce.

93

Département de Seine-Saint-Denis :

Collectivités concernées : AUBERVILLIERS, BOBIGNY, LES LILAS, STAINS...

Dans le département de la Seine-Saint-Denis, les cessions de l'EPF Ile-de-France représentent **859 logements** dont 484 logements sociaux.

94

Département du Val-de-Marne :

Collectivités concernées : ALFORTVILLE, CHAMPIGNY-SUR-MARNE, CHOISY-LE-ROI, CRÉTEIL, FONTENAY-SOUS-BOIS, MANDRES-LES-ROSES, VITRY-SUR-SEINE...

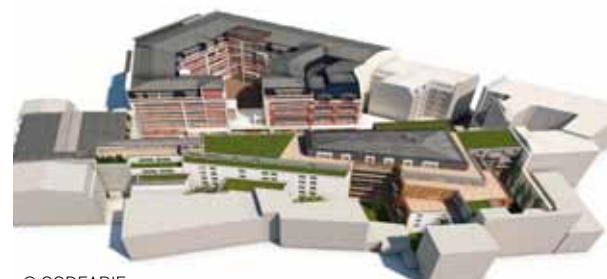
Dans le Val-de-Marne, les cessions de l'EPF Ile-de-France représentent **769 logements** dont 483 logements locatifs sociaux. Outre les opérations de logement, la cession d'un foncier de 13 459 m² à Vitry-sur-Seine va être affectée à la construction d'un collège et de voiries périphériques. La livraison est programmée pour septembre 2017.



75018

Paris - Boulevard Ornano : Un projet complexe de restructuration d'un îlot parisien

Sur ce terrain d'un demi-hectare entièrement bâti (laiterie du début du XX^e siècle) cédé par l'EPF Ile-de-France, des opérateurs publics et privés se sont associés pour mener ce projet de restructuration d'un îlot parisien. Entré en phase opérationnelle en 2014, le projet comprend **153 logements** dont 88 logements locatifs sociaux, une crèche associative de 44 berceaux, un établissement pour personnes âgées dépendantes d'une capacité de 130 chambres, des commerces de proximité situés en rez-de-chaussée et une rue piétonne en cœur d'îlot.





77400

Thorigny-sur-Marne : Restructuration et construction de nouveaux logements

Grâce à l'intervention de l'EPF Ile-de-France sur l'opération dite des « Sauvières », l'ensemble du bâti a été restructuré, réhabilité, et valorisé par la construction de nouveaux logements (**96 logements** dont 66 locatifs sociaux).

Au total en 2014, les opérations cédées ou en cours de cession donneront lieu, sur la commune de Thorigny-sur-Marne, à la création de **150 logements** (80 % de locatifs sociaux).



© Marne et Gondoire Aménagement





91620

La Ville-du-Bois : Remembrement foncier complexe sur une emprise en bordure de la RN 20.

L'EPF Ile-de-France a mené un remembrement foncier complexe (acquisition de 10 parcelles).

Ce site de près d'un hectare comprendra **92 logements sociaux PLUS/PLAI**, **52 logements en accession** et un mail paysager donnant accès à la future station de transport en commun en site propre en bordure de la RN 20.

La qualité du projet et la maîtrise des coûts ont été assurées par une consultation d'opérateurs sans enchères.





93300

Aubervilliers : Réguler les prix et fluidifier la sortie d'opérations immobilières

L'EPF Ile-de-France a acquis en 2009, une ancienne clinique, rue des Noyers à Aubervilliers. Après l'avoir mise à disposition du Comité d'entraide aux Français rapatriés (CEFR) durant la période de portage, l'EPF Ile-de-France l'a cédée à fin 2014 en vue de la réalisation d'une opération de logements. Au total, 18,7 millions d'euros de foncier ont été cédés sur la commune d'Aubervilliers pour la réalisation d'opérations, principalement en diffus.



© France Habitation





94140

Alfortville : Nouveau quartier sur une friche industrielle

Outre l'acquisition de cette emprise stratégique (site des entrepôts du BHV d'une superficie de plus de 3 ha), l'EPF Ile-de-France a assuré la démolition, la dépollution, le montage et les études de faisabilité. Le nouveau quartier, dont les travaux de construction ont débuté en 2014, comprend 376 logements dont 160 en accession libre, 30 locatifs sociaux, 186 logements en résidence sociale, 6 000 m² d'activité (bureaux et développement économique), ainsi que des espaces publics : un terrain de sport, une coulée verte et des voiries réaménagées (PRU).



PRODUIRE PLUS

Principes d'intervention

Pour contrer la pression foncière, à l'origine des déséquilibres sur l'offre de logements, l'EPF Ile-de-France préserve les terrains stratégiques, recycle ou débloque du foncier en « jachère ».

L'Établissement a pour objectif de dégager et mobiliser une offre foncière pour répondre à la demande, en veillant à la production de logements diversifiés dans la recherche d'une mixité équilibrée.

L'EPF Ile-de-France n'a pas vocation à stocker le foncier, mais à pratiquer un portage « juste à temps ». Dès qu'un terrain est transformé, il est cédé.

Financé sur ses fonds propres, l'EPF Ile-de-France doit assurer une rotation rapide de son portefeuille foncier pour renouveler ses capacités d'intervention.

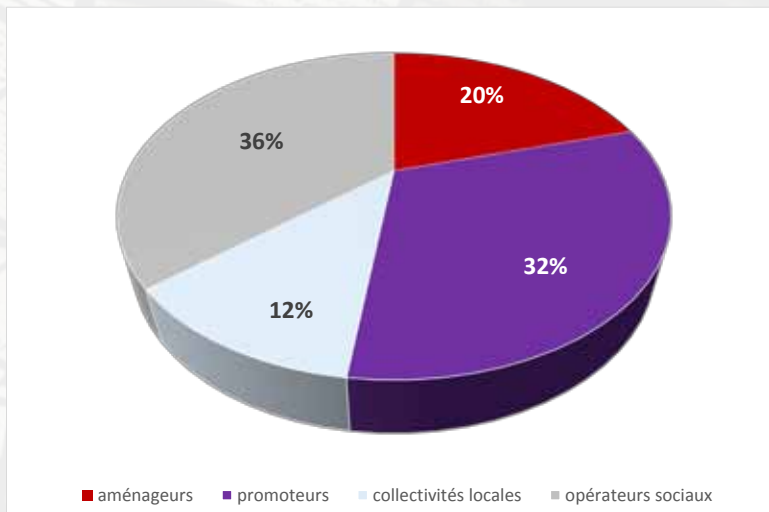
Principaux résultats

En 2014, l'EPF Ile-de-France a fortement augmenté son activité, avec 89 millions d'euros de cessions de fonciers (111% des prévisions), qui représentent près de 3 000 logements. La majorité des fonciers cédés concernent des opérations en diffus ; les aménageurs représentent 20 % des cessions.

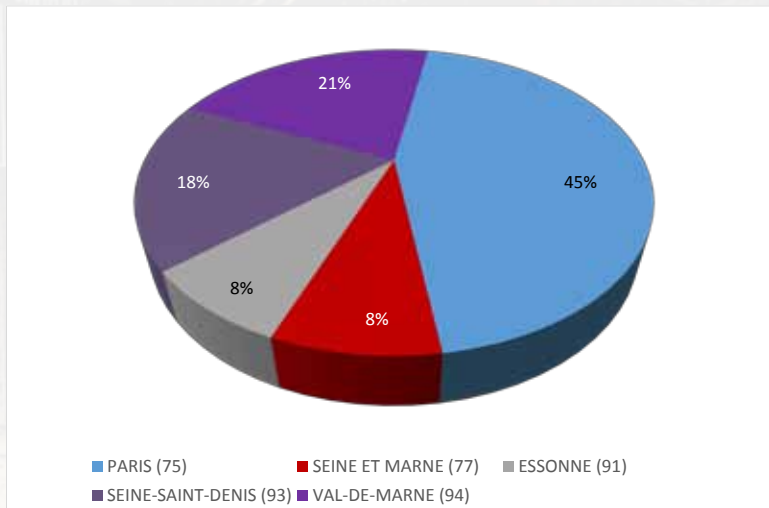
- Cessions : **89 M€** dont 28 M€ liés à la passation de baux emphytéotiques.
- Promesses de ventes signées à fin 2014 : **124,5 M€**.
- Portefeuille foncier en cours de transformation : **731 M€**.
- Valeur des engagements (Conventions) à fin 2014 : **1 815 M€**.

En 2014 :

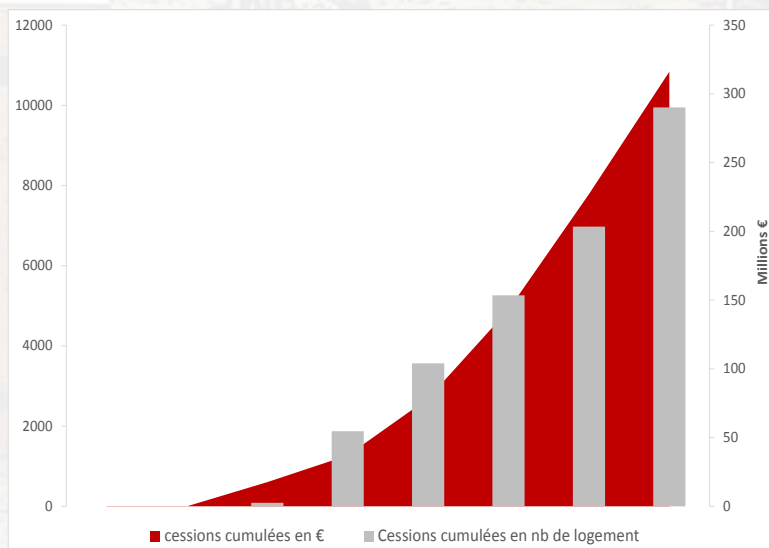
Répartition des cessions en € par opérateurs



Répartition des cessions en € par départements



Cessions de fonciers (2009/2014)



PRODUIRE VITE

Principes d'intervention

L'EPF Ile-de-France intervient à court, moyen et éventuellement long terme.

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

Si le droit des sols existe, la durée d'intervention est courte (un à trois ans).

Lorsqu'une révision ou une modification du droit des sols (PLU) est nécessaire, la durée d'intervention peut aller jusqu'à cinq ans, voire huit à dix ans lorsque la stratégie des collectivités le justifie (projets de long terme appelant une logique de réserve foncière, notamment dans les périmètres des futures gares du Grand Paris).

■ Principaux résultats

L'EPF Ile-de-France intervient rapidement, et en amont des autres opérateurs, grâce à ses moyens et à sa maîtrise technique dans le cadre des conventions passées avec les collectivités.

Rotation moyenne du portefeuille foncier

- 3 ans pour les opérations en diffus.
- 5 à 6 ans pour les opérations d'aménagement.
- Taux de croissance annuel moyen des cessions (2009-2014) : + 43 %

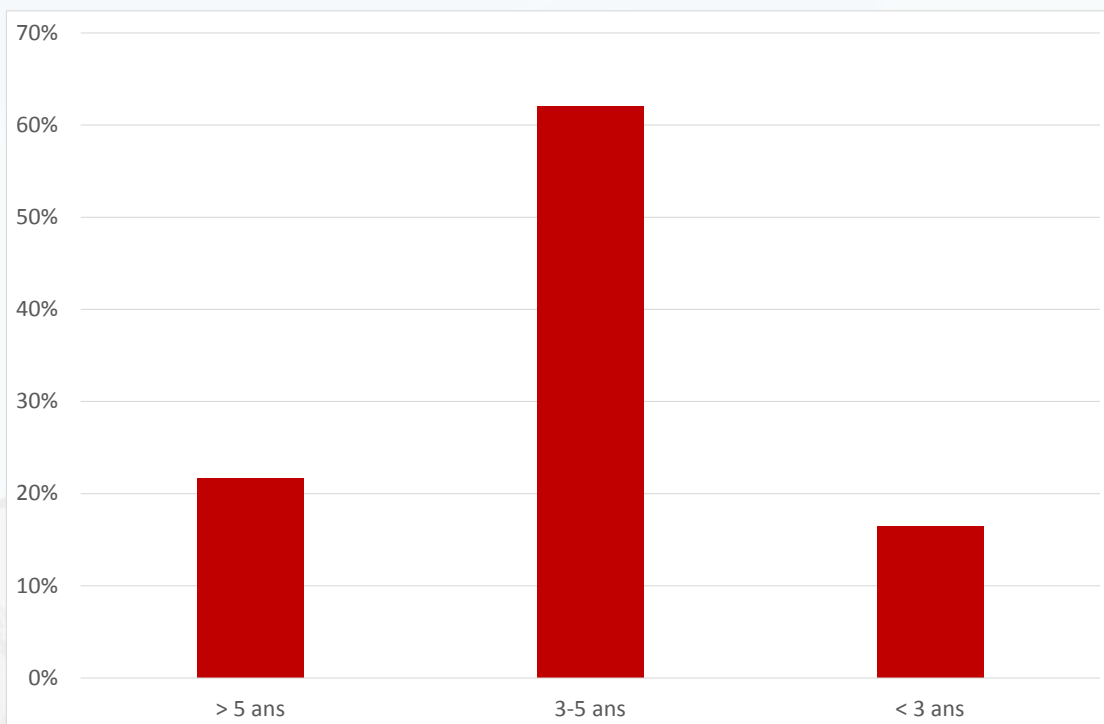
Travailler en temps masqué

L'EPF Ile-de-France est également un facteur d'accélération parce qu'il réalise ou fait réaliser pendant la durée de portage du terrain les études préalables et actions techniques nécessaires (démolition, dépollution, études faune et flore, fouilles archéologiques...). Ces démarches sont réalisées pendant la durée de portage et la définition du projet et permettent à l'opérateur désigné d'engager plus rapidement la réalisation de son projet.

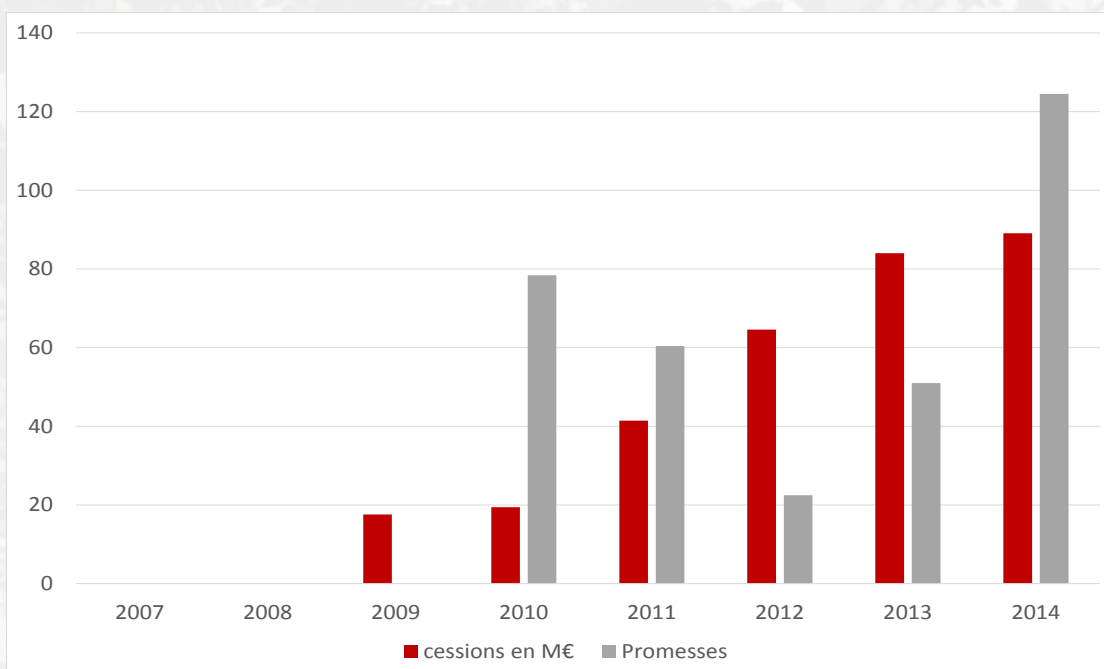
L'Établissement a réalisé ou fait réaliser :

- 69 études de sites et sols pollués.
- 37 études géotechniques.
- 176 études sur du bâti avant travaux (diagnostic amiante, audit du bâti, audit incendie etc...).
- Une étude archéologique.

Antériorité des fonciers cédés



Cessions et promesses de vente en M€



Les promesses de vente constituent un indicateur de l'activité et de la rotation du portefeuille foncier à venir.

PRODUIRE MOINS CHER

Principes d'intervention

Pour produire moins cher, les collectivités font 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 et une mixité équilibrée du programme, tout en garantissant la qualité des projets.

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 recettes de location liées à l'occupation temporaire des biens.

Ni rémunération, ni bénéfice, ni enchère

L'EPF Ile-de-France ne tire aucune plus-value de son activité, il doit concourir à stabiliser les prix fonciers sur ses périmètres d'intervention. Il n'a pas non plus vocation à subventionner des opérations déficitaires, pour lesquelles d'autres mécanismes existent.

Principaux résultats

- Recettes locatives venant en déduction du prix de cession : **11,2 M€** en 2014.
- Minorations pratiquées (11/2013 – 11/2014) : 4,8 millions d'euros.

Dispositif de minoration foncière

L'EPF Ile-de-France met en place depuis 2013 une politique de minoration des charges foncières pour certains programmes de logements sociaux.

Ce dispositif est alimenté par le produit des contributions SRU des communes de son territoire de compétence. Il consiste à appliquer une minoration de la charge foncière pouvant aller jusqu'à 130 €/m² pour les logements PLUS et PLAI et 65 €/m² pour les logements PLS. Il est applicable sur les fonciers cédés par l'Établissement dans deux catégories de communes sous convention : les communes en « rattrapage » au sens de la loi SRU et les communes « bâtisseuses » (taux de construction sur trois ans égal au double de la moyenne régionale).

En 2014, 915 logements sociaux ont bénéficié de ce dispositif.



Création de la « Foncière Commune » avec la SEM Plaine Commune Développement

L'EPF Ile-de-France a aussi vocation à constituer des réserves foncières à long terme, au-delà de dix ans, comme sur le territoire de Plaine Commune, collectivité regroupant neuf villes de Seine-Saint-Denis, au nord de Paris, avec laquelle il co-investit pour acquérir des parcelles autour de la future gare « Pleyel ».

La « Foncière Commune » est une filiale de portage long terme d'actifs immobiliers stratégiques, notamment les gares du Grand Paris Express. Elle est dotée d'un capital social de 10 millions d'euros, majoritairement détenu par l'EPF Ile-de-France et dont la Collectivité est actionnaire par l'intermédiaire de sa SEM Plaine Commune Développement.

La « Foncière Commune » assure le portage des actifs immobiliers sur une durée d'au moins dix ans et en assure l'exploitation durant cette période. Le rendement locatif permet de prendre en charge le remboursement des emprunts, le paiement des frais financiers, de faire face à d'éventuels travaux à la charge du propriétaire et *in fine* les frais d'éviction éventuels.

Les modalités de ce portage à long terme permettent d'écraser les valeurs foncières au moment de la revente.

GESTION DU PATRIMOINE

Principes d'intervention

Les biens acquis par l'EPF Ile-de-France sont majoritairement bâtis et en zone urbaine.

L'Établissement a fait le choix de valoriser les biens qu'il maîtrise durant la phase de portage transitoire, 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 couvrent les frais de portage et viennent en déduction du prix de cession.

L'évolution croissante du nombre de locations précaires témoigne des efforts menés par l'Établissement pour valoriser son patrimoine tout au long de la durée de portage.

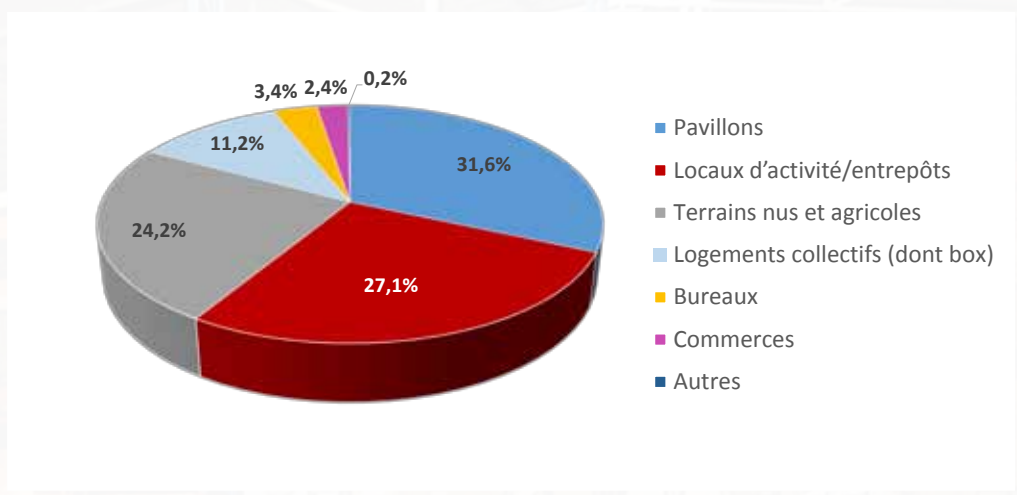
Gestion citoyenne

Ceci concerne principalement les locaux d'activité et dans une moindre mesure les locaux d'habitation, proposés en accord avec les Collectivités à des associations œuvrant pour l'hébergement et pour le relogement. Ces principes de gestion sont mis en œuvre dès que l'état du bâti le permet.

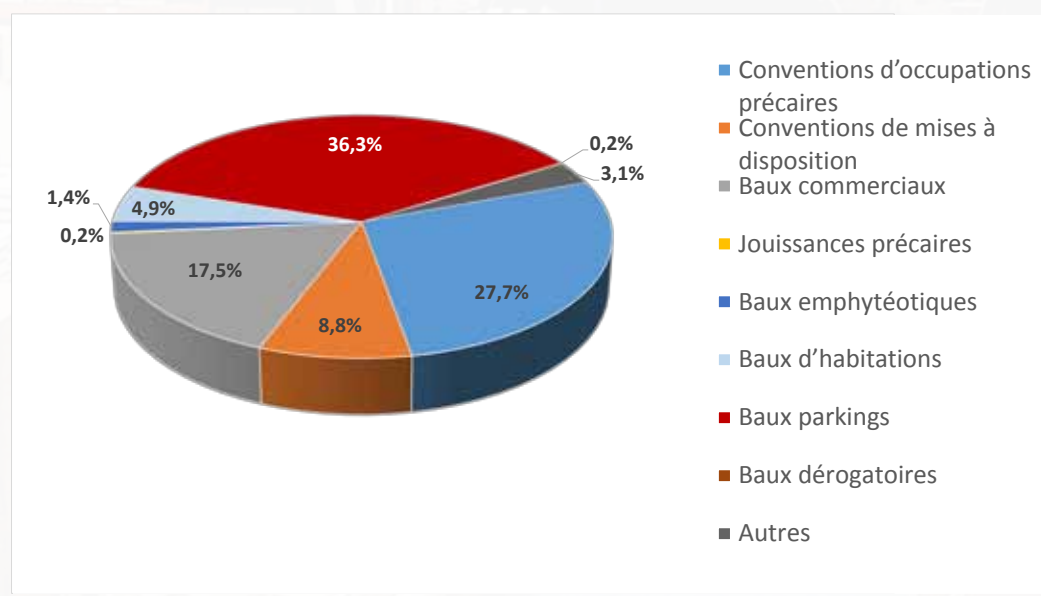
Principaux résultats

- Recettes locatives 2014 : 11,2 M€.
- 87 % des biens en gestion (13 % en différé de jouissance, ou transfert anticipé aux futurs acquéreurs).
- 491 contrats de location dont 179 conventions d'occupations précaires.
- 89 nouveaux contrats conclus en 2014 pour un montant de 1,7 million d'euros (41 nouveaux contrats en 2013 pour 1,4 millions d'euros).

Répartition des biens sous gestion par typologie



Répartition des biens par nature de contrat



DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Principes d'intervention

Le développement économique constitue le deuxième pilier de l'intervention de l'EPF Ile-de-France. Il vise à assurer un bon équilibre entre emploi et habitat.

Un tiers des biens acquis par l'Établissement sont des bureaux, des locaux d'activité ou des commerces, qui sont déqualifiés ou souvent sous-occupés. L'absence de rémunération sur le portage et sur le risque d'urbanisme permet à l'Établissement d'accompagner la mutation des sites à coûts maîtrisés et de favoriser l'émergence de nouvelles formes d'activité.

Principaux résultats

- Un tiers des engagements (Conventions) porte sur le développement économique.
- Quatre conventions sont strictement consacrées au développement économique et plus d'une centaine comportent une programmation mixte.
- La programmation s'échelonne de 200 m² (commerces en pied d'immeubles) à 200 000 m² (parc d'activité).

Sur les 26 promesses de vente signées 77 % sont des projets mixtes et 23 % des projets exclusivement économiques. Ces opérations représentent un potentiel total de 24 000 m² et de 700 emplois.

Dans le cadre de la gestion de ses biens, l'EPF Ile-de-France a loué 222 000 m², dont 38 % de bureaux et 56 % d'activité (PME/PMI), soit la création ou la préservation de plus de 6 000 emplois dont les deux tiers dans le tertiaire et un tiers dans des parcs d'activité ou commerces.

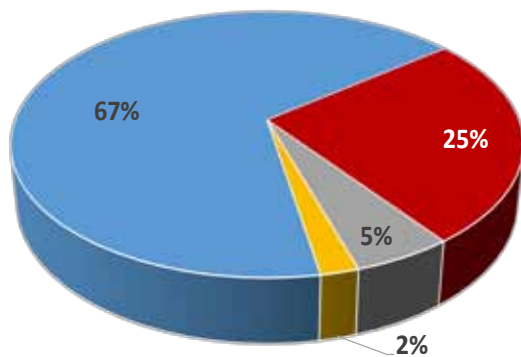
Maîtrise d'œuvre urbaine et économique (MODUE)

En 2014, l'Établissement a mis en œuvre, un dispositif d'analyse économique des territoires appliqué aux périmètres des projets d'aménagement. En aval de la stratégie territoriale et en amont de la phase opérationnelle, la MODUE consiste à :

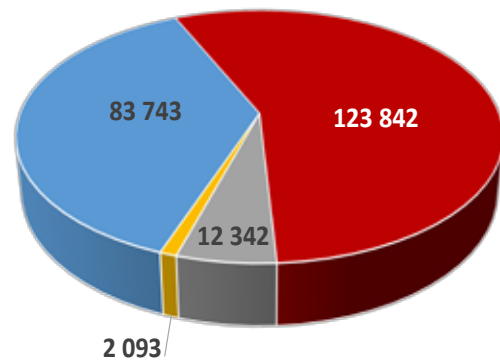
- Approfondir la connaissance économique d'un territoire de projet.
- Consolider la programmation urbaine au regard d'analyses croisées.
- Anticiper le phasage des travaux et élaborer avec les entreprises impactées par le projet, le scénario le mieux adapté à leurs stratégies.
- Mobiliser les partenariats nécessaires.

Depuis 2009 :

Répartition de l'emploi par type de biens



Répartition de l'emploi de la programmation

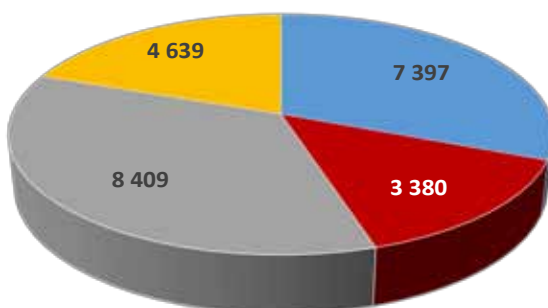


■ Bureaux ■ Activités ■ Commerces ■ Autres équipements

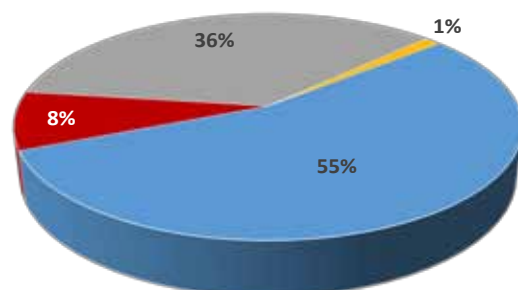
Promesses de vente :

(comprenant des programmes de développement économique)

en m²



Nb d'emplois attendus



■ Bureaux ■ Activités ■ Commerces ■ Autres équipements

REQUALIFICATION DE COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Première opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national à Clichy-sous-Bois

Principes d'intervention

La loi ALUR a créé les opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD) et a prévu que celles qualifiées d'intérêt national (ORCOD-IN) peuvent être confiées à un EPF d'État, par décret en Conseil d'État.

Le quartier du « bas-Clichy » à Clichy-sous-Bois est la toute première opération de requalification d'une copropriété dégradée dont le pilotage est confié à l'EPF Ile-de-France aux côtés de l'État, la Région Ile-de-France, le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, la communauté d'agglomération de Clichy-Montfermeil, la ville de Clichy-sous-Bois, la Caisse des Dépôts et Consignations, l'Agence Régionale de Santé (ARS), l'Agence Nationale de l'Habitat (ANAH), l'Agence Nationale de la Rénovation urbaine (ANRU).

Une convention entre partenaires publics définit les objectifs partagés et engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. Elle constitue le socle de partenariat entre la ville, les collectivités, l'État et les Établissements publics et met en place la gouvernance de l'ORCOD-IN et ses instances de pilotage.

Rôle de l'EPF Ile-de-France

- Intervention foncière (acquisition et portage des lots).
- Relogement et accompagnement social.
- Plans de sauvegarde.
- Portage tout au long de la définition du projet.
- Élaboration et mise en œuvre du projet d'aménagement.

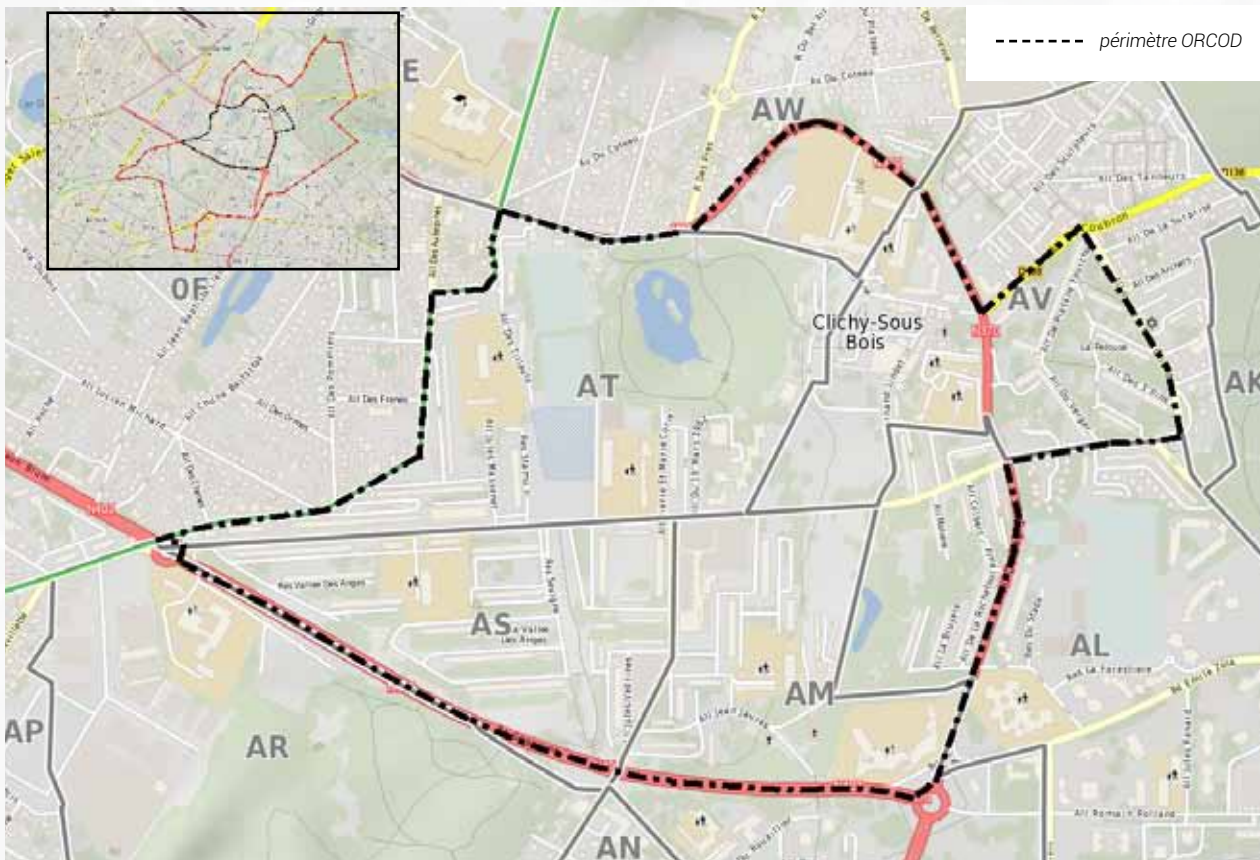
Calendrier prévisionnel 2015

- **Février 2015** : Décret en Conseil d'État.
- **Juin 2015** : Signature de la convention entre partenaires publics.
- **Septembre 2015** : Premières acquisitions de logements.
- **Janvier 2016** : Esquisse du nouveau projet urbain.



Copropriétés du chêne pointu et de l'étoile du chêne pointu

Un tiers de la population de Clichy-sous-Bois est concerné par l'ORCOD-IN.



VERS LE GRAND EPF

Le 1^{er} janvier 2016, la fusion des EPF franciliens au sein de l'Établissement public foncier unique pour la Région Ile-de-France (Grand EPF) sera effective. La mutualisation et la rationalisation des moyens dont il dispose lui permettront d'être plus efficace que l'addition des quatre EPF franciliens (cf page 45- *Rapport de la Cour des comptes - Les opérateurs publics locaux d'aménagement en Ile-de-France : un avenir à conforter*).

À la fois opérationnel et stratégique, il répond à la nécessité de disposer d'un outil à la hauteur des enjeux de développement des territoires pour mettre en place des stratégies foncières cohérentes au niveau régional.

Il contribuera à la nécessaire relance de la production de logements en Ile-de-France, par une action plus efficace en matière de maîtrise du foncier, condition indispensable à l'émergence de nouveaux projets.

Le Grand EPF aura à terme une production annuelle de 12 000 logements, et 400 000 m² à 500 000 m² de locaux d'activités économiques sur les terrains cédés.

Sa création intervient au moment où les grandes stratégies d'évolution du territoire régional et métropolitain sont en place en matière d'aménagement (Schéma Directeur avec l'objectif de 70 000 logements), de transport (Grand Paris Express) et au niveau institutionnel (Métropole du Grand Paris).

Ces enjeux exigent des stratégies foncières, inscrites sur le long terme, que le Grand EPF aura vocation à proposer et à développer par une politique de réserves foncières en tissu urbain, notamment dans le périmètre des gares du Grand Paris Express.

Calendrier

- **Mai 2014** (cf page 13) : remise du Rapport « Pour un choc foncier durable en Ile-de-France » par Gilles BOUVELOT à Sylvia PINEL, ministre du Logement, de l'Égalité des Territoires et de la Ruralité.
- **Mai 2015** : publication du décret n° 2015-525 du 12 mai 2015 au *Journal Officiel*.
- **Janvier 2016** : création du Grand EPF.

« Dans un souci d'efficacité et de rationalisation, l'Établissement Public Foncier Ile-de-France deviendra, le seul Établissement Public Foncier de la Région. » **Manuel VALLS**, Premier Ministre, lundi 13 octobre 2014

Chiffres-clés Grand EPF en 2016 :

300 M€ d'acquisitions

150 M€
de cessions

1,6 Md€
de portefeuille foncier

PARTENARIATS

Action foncière autour du Grand Paris Express :

Premier partenariat de l'EPF Ile-de-France et la Société du Grand Paris

Décembre 2014

L'EPF Ile-de-France et la SGP ont conclu une convention pour coordonner, accélérer et rationaliser leurs interventions foncières dans le cadre de la réalisation du Grand Paris Express. Ce partenariat vise à articuler les acquisitions foncières des deux établissements et à assurer une bonne maîtrise de l'évolution des prix du foncier. La Société du Grand Paris acquiert et gère le foncier nécessaire à la réalisation de l'infrastructure de transport et développe des opérations connexes. L'EPF Ile-de-France acquiert le foncier destiné aux opérations d'aménagement envisagées par les collectivités publiques.

Pour les biens déjà maîtrisés par l'Établissement et destinés à l'infrastructure de transport, l'EPF Ile-de-France s'engage à les céder à la SGP.

Pour les biens maîtrisés par la SGP et non destinés à l'infrastructure de transport ou à un projet connexe, la SGP s'engage à proposer en priorité leur cession à l'EPF Ile-de-France sous réserve que ces biens soient compris dans le périmètre d'une convention d'intervention foncière. L'EPF Ile-de-France a une implication forte dans le périmètre des gares du Grand Paris Express. Il est déjà présent sur 32 des 42 communes concernées sur son actuel territoire de compétence. L'EPF Ile-de-France et, à partir de 2016 le Grand EPF, est un partenaire naturel de la Société du Grand Paris pour accélérer la mise en œuvre du Grand Paris Express.

Coopération renforcée entre l'EPF Ile-de-France et la SAFER Ile-de-France

Décembre 2014

L'EPF Ile-de-France et la SAFER Ile-de-France ont renforcé leur coopération pour articuler développement urbain et maintien de l'activité agricole, et plus globalement pour contenir l'étalement urbain. Il s'agit notamment de mettre en œuvre :

- Une meilleure évaluation de l'impact réel des projets d'aménagement sur le devenir des exploitations agricoles (analyse en amont pour déterminer le coût du foncier concerné et l'impact précis des projets urbains sur la viabilité de l'exploitation).
- Une prise en charge directe par la SAFER du portage des parcelles à vocation agricole (mise en réserve de parcelles foncières à la demande de l'EPF Ile-de-France par la SAFER).
- L'exploitation et la remise en culture durant la phase de portage des terres agricoles maîtrisées (l'EPF Ile-de-France confiera la gestion des parcelles à la SAFER qui pourra mettre en place des contrats avec des exploitants).

Inauguration d'une nouvelle antenne des «Restos du Cœur» à Pierrefitte

Janvier 2014

Une nouvelle antenne de distribution de l'association a ouvert au 55/57 rue Jules Vallès, à Pierrefitte. L'Établissement, en partenariat avec la ville, met à disposition temporaire des «Restos du cœur» un bien d'une surface de près de 400 m² qui comprend une zone de stockage et un local de distribution. Avec 22 bénévoles, 400 personnes bénéficient d'une distribution bi-hebdomadaire de panier-repas.

L'EPF Ile-de-France partenaire social et citoyen de la Banque Alimentaire Paris Ile-de-France

Novembre 2014

L'Établissement Public Foncier Ile-de-France et la Banque Alimentaire Paris Ile-de-France (BAPIF) ont signé un partenariat pour favoriser le déploiement de centres de collecte et de distribution.

Ce partenariat consiste pour l'EPF Ile-de-France à mettre à disposition des entrepôts vides pour les besoins de la Banque Alimentaire Paris Ile-de-France. La BAPIF recherche de nouveaux centres d'implantation afin d'optimiser l'approvisionnement et la distribution des denrées sur tout le territoire francilien. De nouveaux dépôts, toujours plus proches des lieux de distribution et de consommation, réduisent de façon très significative les temps et les coûts de stockage.

DÉVELOPPEMENT DURABLE

L'ensemble des activités de l'EPF Ile-de-France répond à des objectifs de développement durable qu'il s'agisse du développement de la mixité sociale et fonctionnelle, de l'usage économe du foncier, de l'occupation sociale et citoyenne du foncier ou de la qualité environnementale de ses opérations. L'Établissement est engagé, par la nature même de sa mission, dans une approche économique et sociale durable et soucieuse de l'environnement à long terme.

À chaque étape de son activité, l'Établissement intervient en qualité d'accompagnateur, de prescripteur et d'acteur exemplaire en adaptant sa démarche à la nature des fonciers détenus.

Accompagner les collectivités locales

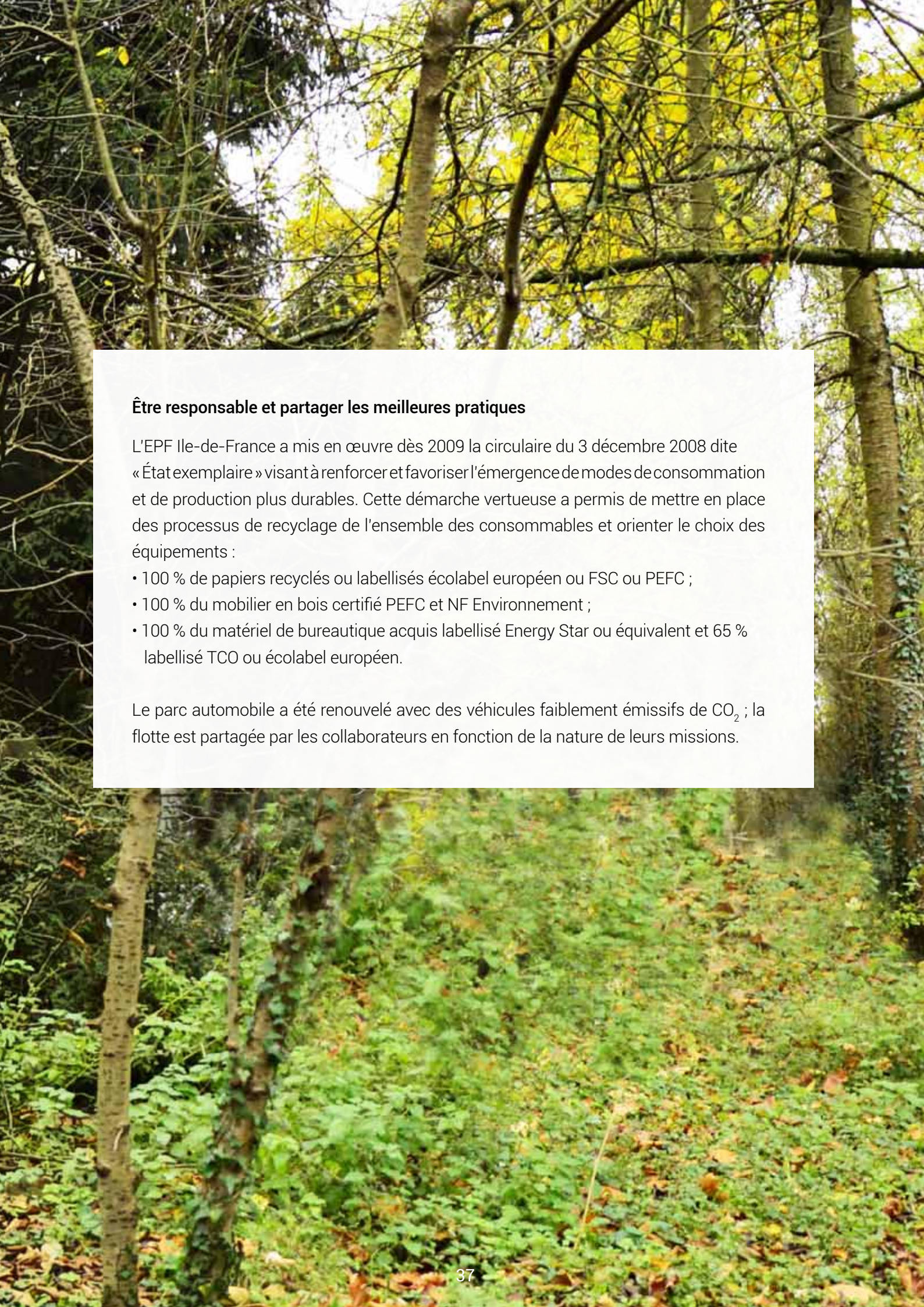
En appui aux collectivités, l'EPF Ile-de-France revalorise le tissu urbain et limite l'étalement urbain. Il adapte la forme de ses interventions foncières en fonction de la nature du territoire.

Proposer et prescrire la qualité environnementale

L'EPF Ile-de-France profite du temps de portage pour réaliser l'ensemble des études nécessaires à l'analyse des enjeux environnementaux. La réalisation de ces études en temps masqué accélère la sortie des opérations et évite tout risque sur les futurs occupants.

Pendant la phase de transformation de son patrimoine, l'Établissement a mis au point une charte « Chantier à faibles nuisances », afin de limiter l'impact des chantiers de démolition sur l'environnement et le voisinage.

L'EPF Ile-de-France impulse également une meilleure prise en compte de la qualité environnementale et sociale de ses projets lors de la consultation des opérateurs. Pour les opérations diffuses, l'Établissement, en accord avec la Collectivité, propose des projets dont la qualité dépasse la réglementation en vigueur en fonction des spécificités de chaque site.



Être responsable et partager les meilleures pratiques

L'EPF Ile-de-France a mis en œuvre dès 2009 la circulaire du 3 décembre 2008 dite « État exemplaire » visant à renforcer et favoriser l'émergence de modes de consommation et de production plus durables. Cette démarche vertueuse a permis de mettre en place des processus de recyclage de l'ensemble des consommables et orienter le choix des équipements :

- 100 % de papiers recyclés ou labellisés écolabel européen ou FSC ou PEFC ;
- 100 % du mobilier en bois certifié PEFC et NF Environnement ;
- 100 % du matériel de bureautique acquis labellisé Energy Star ou équivalent et 65 % labellisé TCO ou écolabel européen.

Le parc automobile a été renouvelé avec des véhicules faiblement émissifs de CO₂ ; la flotte est partagée par les collaborateurs en fonction de la nature de leurs missions.

RESSOURCES HUMAINES

Fort potentiel et cadres expérimentés

Dès sa création, l'EPF Ile-de-France a choisi de privilégier le recrutement de jeunes collaborateurs à fort potentiel placés sous la responsabilité de cadres très expérimentés. Un très important effort de formation permanente, menant à des niveaux de qualification et d'expertise élevés, a pris tout naturellement place au cœur de la politique des ressources humaines de l'Établissement.

En 2014, l'EPF Ile-de-France a quadruplé ses obligations légales en la matière.

Il présente un taux global d'accès à la formation de ses équipes supérieur à 84 %.

L'Établissement dispose aujourd'hui de collaborateurs dont la moyenne d'âge est de 37 ans, bien formés à ses métiers, à ses procédures et à une culture qui associe mission de service public et haut niveau de performance.

Ses équipes mènent avec une expertise reconnue les opérations les plus complexes, d'envergure métropolitaine ou à l'échelle des grands secteurs stratégiques de la Région Ile-de-France. Elles conduisent aussi désormais des missions très innovantes telles que la création de véhicules de portage de très long terme ou le traitement de grandes copropriétés dégradées déclarées d'intérêt national.

Engagements responsables

Depuis 2012, l'EPF Ile-de-France publie un rapport de situation comparé et chiffré qui présente les conditions générales d'emploi et de formation des femmes et des hommes au sein de ses équipes. L'analyse de la situation en 2014 confirme qu'une stricte égalité de rémunération entre les femmes et les hommes est toujours observée dans une même catégorie d'emploi, à expérience et à ancienneté comparables.

Par ailleurs, dès sa création, l'Établissement s'est engagé sur les contrats d'accompagnement dans l'emploi, soutenus par l'État, destinés à de jeunes chômeurs peu ou pas qualifiés. Ces recrutements, qui ont ouvert l'accès à des formations qualifiantes, ont donné lieu à une insertion professionnelle durable et réussie.

Enfin, l'EPF Ile-de-France va bien au-delà de ses obligations en matière d'emploi de salariés en situation de handicap. L'Établissement répond à l'intégralité de ses obligations en procédant à des recrutements directs, fermes et pérennes.

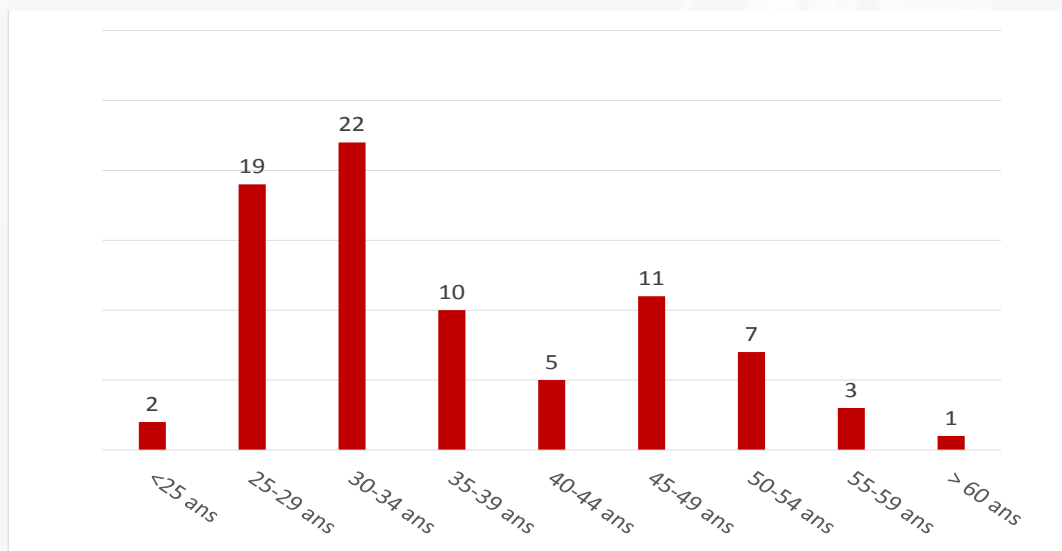
Chiffres clés :

78 collaborateurs

37 ans d'âge moyen

85 % de cadres de niveau bac + 5

Répartition des effectifs par âge

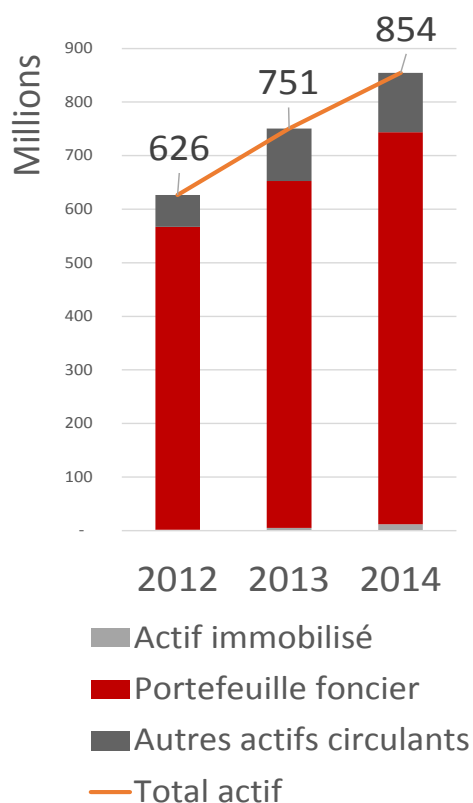


FINANCES

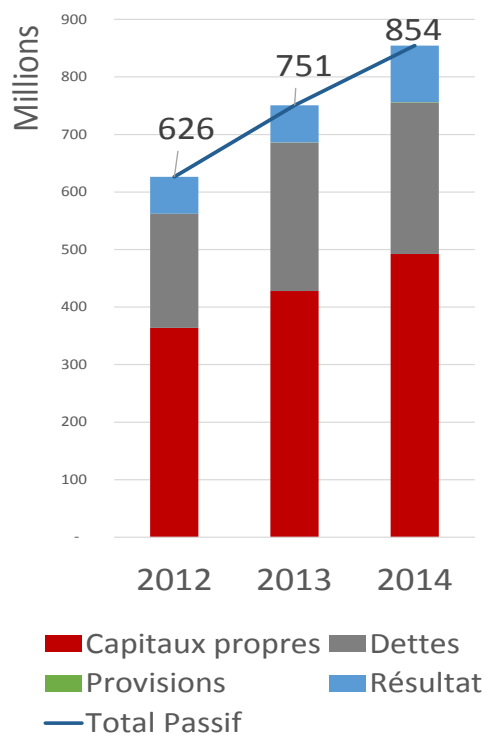
Bilan simplifié

En €	2012	2013	2014
TOTAL ACTIF	626 416 747	750 710 640	854 387 079
Actif immobilisé	1 726 593	4 987 756	12 004 020
Actif circulant	624 690 154	745 722 884	842 383 059
Portefeuille foncier	565 504 620	647 738 521	731 806 596
Autres actifs circulants	59 185 534	97 984 363	110 576 463
Créances	37 095 115	27 231 128	34 499 211
Disponibilités	22 090 419	70 753 235	76 077 251
TOTAL PASSIF	626 416 747	750 710 640	854 387 079
Capitaux propres	363 830 607	427 844 823	492 420 915
Résultat	64 014 216	64 576 092	98 309 311
Provisions	130 437	229 553	518 480
Dettes	198 441 487	258 060 173	263 138 373

Actif en M€



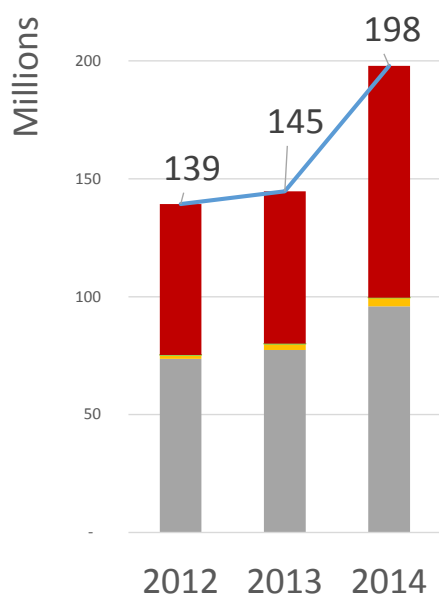
Passif en M€



Compte de résultat simplifié

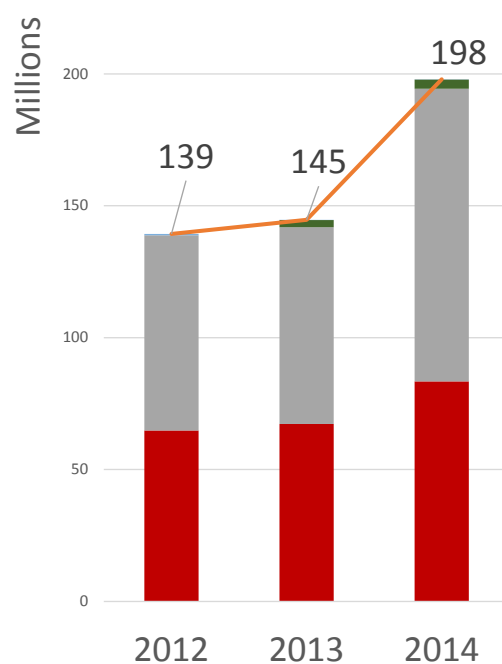
En €	2012	2013	2014
Produits	139 333 829	144 677 161	197 880 925
Cessions	64 854 534	67 279 266	83 448 257
TSE	73 922 046	74 602 429	110 893 573
Prélèvement SRU	-	62 726 575	3 471 432
Autres produits + Produits exceptionnels	557 248	68 891	67 664
Charges	139 333 829	144 677 161	197 880 925
Charges d'exploitation	73 656 643	77 388 408	95 880 086
Acquisition foncière	155 078 865	149 513 167	167 516 332
Variation de stock	- 90 224 330	- 82 233 900	- 84 068 075
Services extérieurs	2 156 293	2 288 315	2 357 793
Impôts et taxes	81 793	198 821	190 339
Frais de structure	5 140 940	5 781 487	6 196 339
Provisions	783 724	646 223	866 677
Autres charges	639 358	1 194 295	2 820 682
Charges financières	1 641 660	2 618 336	3 691 479
Charges exceptionnelles	21 310	94 326	49
Résultat net	64 014 216	64 576 091	98 309 311

Charges 2014



- Charges d'exploitation
- Charges financières
- Charges exceptionnelles
- Résultat net
- Charges

Produits 2014



- Cessions
- TSE
- Prélèvement SRU
- Produits

GOVERNANCE

Le Conseil d'Administration est composé de représentants de l'État, de la Région, des Départements, des intercommunalités et des collectivités locales, soit 30 membres au total. Il détermine le Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI), et approuve le budget annuel.

Le Bureau, composé de 12 membres issus du Conseil d'Administration, examine et approuve les conventions qui lient l'Établissement et les collectivités locales en application du PPI.

Les délibérations du Conseil d'Administration et du Bureau de l'Établissement sont soumises à un contrôle exercé par le Préfet de Région. L'activité de l'Établissement est par ailleurs suivi par un contrôleur général économique et financier d'État. Un comptable public issu du ministère des Finances assure la gestion comptable et l'exécution de l'intégralité des dépenses de l'Établissement. Les magistrats de la chambre régionale des comptes jugent de la régularité de ses opérations ainsi que de l'efficacité de son action (cf pages 44/45 synthèse des rapports de la Cour des comptes). La composition du Conseil d'Administration au 31/12/2014 était la suivante :

Représentants de l'État :

- le Préfet de Paris et d'Ile-de-France
- le Directeur Régional des Finances Publiques représenté par : Didier LALLEMAND
- le Directeur Régional et Interdépartemental de l'Équipement et de l'Aménagement Ile-de-France : Gilles LEBLANC

Représentants de la Région Ile-de-France :

- **Hicham AFFANE**, Président du Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France et Conseiller Régional
- Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Conseillère Régionale
- Chantal BRUNEL, Conseillère Régionale
- Emmanuelle COSSE, Vice-présidente du Conseil Régional
- Aude EVIN, Conseillère Régionale
- Faten HIDRI, Conseillère Régionale
- Jean LAFONT, Premier Vice-président du Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France
- Marianne LOUIS, Conseillère Régionale
- Abdelali MÉZIANE, Conseiller Régional
- Stéphanie VON EUW, Conseillère Régionale
- Denis WEISSER, Conseiller Régional

Représentants des Départements :

- Léo AIELLO, 2^e Vice-président du Conseil d'Administration de l'EPF IF, Vice-président du Conseil Général de Seine-et-Marne
- Frédéric PETITTA, Vice-président du Conseil Général de l'Essonne
- Gérard SÉGURA, Vice-président du Conseil Général de Seine-Saint-Denis
- Luc STREHAIANO, Vice-président du Conseil Général du Val-d'Oise
- Georges SIFFREDI, Vice-président du Conseil Général des Hauts-de-Seine
- Gilles DELBOS, Conseiller Général du Val-de-Marne
- Jean-Louis MISSIKA, Conseiller de Paris, Adjoint à la Mairie de Paris
- Maurice SOLIGNAC, Vice-président du Conseil Général des Yvelines

Représentants des EPCI et Communes :

- Bruno BESCHIZZA, Maire d'Aulnay-Sous-Bois
- Richard DELL'AGNOLA, Maire de Thiais
- Olivier KLEIN, Président de la Communauté d'Agglomération Clichy-sous-bois / Montfermeil
- Stéphane PEU, Premier Vice-président de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune

Représentants des Chambres consulaires et de la société civile francilienne :

- Hervé BILLET, Président de la Chambre Régionale d'Agriculture d'Ile-de-France
- Danielle DUBRAC, Membre de la Chambre Régionale de Commerce et d'Industrie de Paris Ile-de-France
- Laurent MUNEROT, Président de la Chambre Régionale des Métiers et de l'Artisanat d'Ile-de-France

Représentant du CESER :

- Marie-Anne BELIN, Représentante du Conseil Économique, Social et Environnemental Régional

Composition du Bureau :

Hicham AFFANE, Léo AIELLO, Charlotte BLANDIOT-FARIDE, Gilles DELBOS, Richard DELL'AGNOLA, Jean LAFONT, Marianne LOUIS, Olivier KLEIN, Jean-Louis MISSIKA, Frédéric PETITTA, Gérard SEGURA, Denis WEISSER.

RAPPORTS

COUR DES COMPTES

Synthèse du Rapport de la chambre Régionale des Comptes d'Ile-de-France sur la gestion de l'EPF Ile-de-France - Septembre 2013

Depuis sa création, en 2007, l'établissement public foncier d'Ile-de-France (EPF IF) a apporté la preuve de la nécessité de disposer, en Ile-de-France, d'un établissement régional au service d'objectifs prioritaires qui ne sont pas spontanément atteints par le libre jeu du marché : lutte contre la spéculation foncière, rééquilibrage des inégalités spatiales, action en faveur de la mixité, construction de logements sociaux.

Outre un financement adapté à son rôle de portage et de péréquation des ressources, l'Epifif apporte un savoir-faire, une ingénierie au service des projets portés par les collectivités territoriales, communes et intercommunalités.

Cet ancrage territorial constitue à la fois sa force et sa faiblesse dans la mesure où l'établissement n'intervient que dans un cadre contractuel, reposant sur le volontarisme des élus. L'Epifif a réussi néanmoins à constituer un portefeuille diversifié de collectivités, en contractualisant aussi bien avec des communes soumises à un arrêté de carence de logements sociaux, au titre de la loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) qu'avec des communes impliquées dans des contrats de développement territorial (CDT). Son action est également très présente sur le territoire de deux opérations d'intérêt national (OIN), Plaine Commune, au nord, et Seine Amont, au sud, ces deux communautés d'agglomération concentrant chacune un cinquième des engagements de l'établissement, à la fin de 2012.

Les orientations stratégiques et les principes d'action de l'EPFIF en matière de politique foncière sont conformes aux priorités de l'Etat et de la région Ile-de-France.

La période sous revue correspond à la montée en puissance de l'établissement. Le foncier cédé entre 2009 et 2012, a permis la réalisation de 6 200 logements, soit une moyenne annuelle de 1 500, encore éloignée de l'objectif de 7 000 logements en régime de croisière. Entre 30 et 50 % de ces logements sont constitués de logements sociaux. Les opérations permises par l'action de l'établissement affichent une densité plus élevée et se situent systématiquement, en termes de prix, dans le bas de la fourchette des prix de marché correspondants, ce qui révèle un usage économe du foncier et des deniers publics.

La situation financière de l'établissement est saine grâce à l'existence d'une recette fiscale, la taxe spéciale d'équipement (TSE), et à un recours modéré à l'emprunt. A terme, à l'horizon 2020, les cessions de terrains équilibreront les acquisitions, ce qui devrait permettre de réduire le recours à la fiscalité.

L'Epifif externalise un nombre important de prestations et cette situation présente plusieurs avantages. D'un point de vue financier, elle permet de lier le volume des prestations à celui de l'activité et, sur le plan comptable, elle facilite le rattachement des charges directes à chaque opération. Elle nécessite néanmoins qu'une attention tout aussi grande soit portée à l'évolution de la dépense externalisée qu'à celle des frais de structure internes.

Son modèle économique fait que l'Epifif n'est pas directement exposé aux risques de marché, grâce à un engagement de rachat des collectivités. En pratique, le risque de marché ne peut être totalement éliminé car l'établissement ne vend pas directement à la collectivité contractante, mais à un promoteur ou un aménageur, et il doit produire du foncier à des conditions économiquement viables pour un projet immobilier ou d'aménagement. Un retournement durable et généralisé du marché immobilier pourrait ainsi se traduire par un allongement de la durée de portage, voire des reventes à perte, avec un impact financier non négligeable.

L'établissement a effectué des progrès réels en matière d'appréhension et de maîtrise des risques de toute nature auxquels il peut être confronté. Ce dispositif mérite toutefois d'être complété, notamment en matière de risques déontologiques, par l'adoption d'une charte pour le personnel et les administrateurs et une sensibilisation des agents à cette problématique. Les conditions de terminaison des conventions signées avec les collectivités devraient être précisées. De même, l'instauration d'une véritable dynamique de suivi serait de nature à rendre plus efficace le contrôle des risques.

Face à la multiplication des opérateurs susceptibles d'intervenir en matière foncière (établissements fonciers, établissements d'aménagement, Société du Grand Paris (SGP), syndicat des transports d'Ile-de-France (Stif), société d'aménagement foncier et d'établissement rural (Safer), Agence des espaces verts d'Ile-de-France (Agedi), l'Epifif a judicieusement défini des modalités de coopération et de complémentarité. Ce conventionnement n'exclut toutefois pas des risques de surenchère entre établissements, sur un même territoire.

C'est pour cette raison, entre autres, qu'il serait sans doute souhaitable d'accroître la transparence du marché foncier, ce qui impliquerait de la part des organismes publics, mutualisation et publicité des données relatives aux marchés fonciers.

Conclusions et recommandations du rapport de la Cour des Comptes « Les opérateurs publics locaux d'aménagement : un avenir à conforter » - Février 2015

Le nombre d'opérations d'aménagement est en constante diminution, malgré l'implication des collectivités territoriales et l'efficacité de leurs multiples opérateurs. Les raisons de ce fort ralentissement, précédemment développées, sont nombreuses et leurs effets sur le blocage de la construction parfaitement évidents. Pour y remédier, la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (loi dite « ALUR ») a déjà retenu certaines dispositions comme l'introduction du projet d'intérêt majeur (Pim) et elle a amélioré la procédure de la zone d'aménagement concerté, aujourd'hui excessivement longue.

Dans le même temps, la loi du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles a institué la métropole du Grand Paris. Cette création au 1er janvier 2016 va entraîner des transformations profondes pour les opérateurs publics de l'aménagement en Île-de-France. Si elle devait susciter un surcroît d'incertitude, la phase de transition pourrait aggraver le ralentissement constaté des opérations d'aménagement.

Constatant les difficultés auxquelles sont confrontés les collectivités territoriales et leurs opérateurs publics, la Cour et la chambre régionale des comptes d'Île-de-France estiment essentiel que la mission de préfiguration de la métropole du Grand Paris anticipe les décisions à prendre s'agissant des entreprises publiques locales d'aménagement, de leurs compétences, de leurs actionnaires et des opérations dont elles ont la charge.

Elles soulignent également l'importance de conduire, avant le 31 décembre 2015, la fusion, prévue par l'article 17 de la loi du 27 janvier 2014, des autres établissements publics fonciers de l'État de la région au sein de l'EPPFIF selon le calendrier proposé dans le rapport sur ce sujet remis à la ministre du logement et de l'égalité des territoires le 16 juin 2014. L'incertitude sur le devenir institutionnel du Grand Paris ne doit en effet pas accentuer la trop forte réticence face aux risques des opérations qui se traduit, d'ores et déjà, par la stagnation de l'aménagement urbain en Île-de-France. À ce titre, pour sortir du blocage actuel, il importe que les risques et contraintes de toutes

natures soient mutualisés, limités et mieux prévenus. Dans cette perspective, la Cour formule les recommandations suivantes :

Pour mutualiser la prise en charge des risques et permettre aux opérateurs d'atteindre la taille critique afin de traiter avec les investisseurs à l'échelle de la région, de lisser leur niveau d'activité et de consolider le professionnalisme de leurs équipes :

1. poursuivre le processus de concentration des entreprises publiques locales en petite et en grande couronne pour leur donner la taille critique suffisante ;
2. renforcer les démarches de mutualisation entre entreprises publiques locales ;

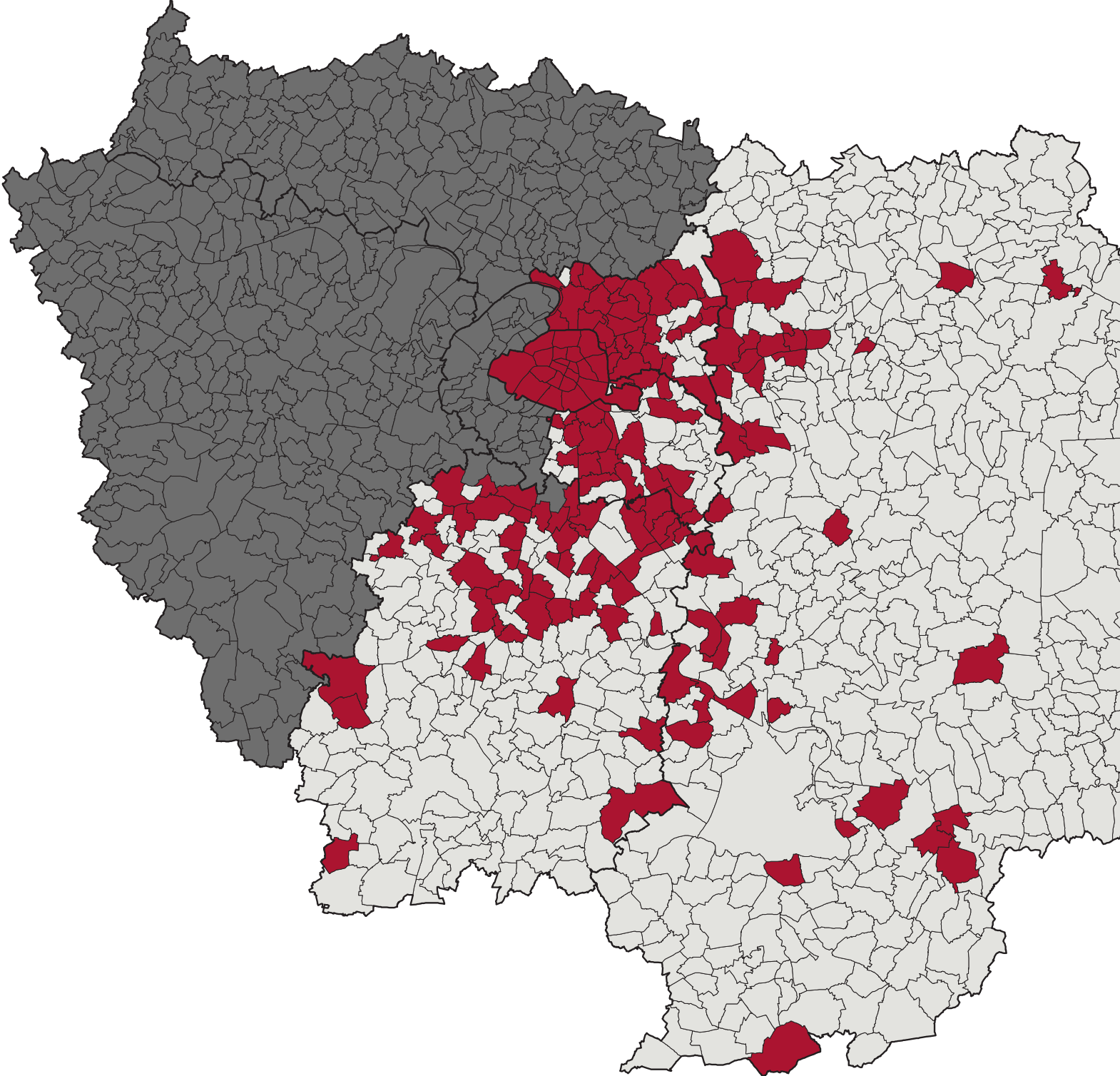
Pour mieux évaluer et limiter les risques et, notamment, remédier aux problèmes liés aux coûts du foncier :

3. donner à l'observatoire régional du foncier une mission de suivi des prix du foncier en Île-de-France ;
4. généraliser les pratiques de pré-commercialisation, de partage des résultats et de création de filiales de portage foncier ;

Pour mieux prévenir les risques financiers et juridiques dans les entreprises publiques locales :

5. renforcer la connaissance des opérations et l'analyse des risques : création de comités d'engagement chargés de suivre l'évolution du portefeuille des opérations ; présentation au Conseil d'Administration, avant toute décision sur les opérations financées sur compte propre, d'une analyse approfondie des risques ; présentation des comptes sociaux des entreprises publiques locales permettant une lecture des comptes par activité (aménagement, assistance à maîtrise d'ouvrage, etc.).

NOS INTERVENTIONS



PARIS

SEINE-ET-MARNE



Boissise -le-Roi
Brou-sur-Chantereine
Carnetin
Cesson
Château-Landon
Chelles
Claye-Souilly
Combs-la-Ville
Courtry
Dammaries-les-Lys
Dampmart
Esmans/Montereau-Fault-Yonne/
Varenes-sur-Seine
La Ferté-sous-Jouarre
Lagny/Pomponne/Thorigny
Liverdy-en-Brie
Livry-sur-Seine
Mitry-Mory
Montry
Nangis
Perthes
Pontault-Combault
Réau
Roissy-en-Brie
Rubelles
Saint-Fargeau-Ponthierry
Savigny-le-Temple
Servon
Torcy
Trilport
Vaires-sur-Marne
Veneux-les-Sablons
Vernou-la-Celle-sur-Seine
Villeparisis

ESSONNE

Arpajon
Athis-Mons
Boissy-sous-Saint-Yon
Bondoufle
Boussy-Saint-Antoine
Breuillet

Brunoy
Champlan/ Chilly-Mazarin/Massy
Crosne
Epinay-sous-Sénart
Evry
Gif-sur-Yvette/Orsay
Gometz-le-Chatel
Grigny
Igny
Itteville
Juvisy-sur-Orge
La Norville
La Ville-du-Bois
Le Plessis-Pâté
Les Molières
Linas
Lisses
Longpont-sur-Orge
Marcoussis
Massy
Montgeron
Morangis
Morsang-sur-Orge
Ollainville
Orsay
Palaiseau
Paray-Vieille-Poste
Ris-Orangis
Saclay/EPPS
Saint-Michel-sur-Orge
Saulx-les-Chartreux
Savigny-sur-Orge
Soisy-sur-Ecole
Soisy-sur-Seine
Varenes-Jarcy
Villemoisson-sur-Orge
Yerres

SEINE-SAINT-DENIS

Aubervilliers
Aulnay-sous-Bois
Bagnolet
Bobigny
Bondy
Clichy-sous-Bois
Coubron
Drancy

Dugny
Epinay-sur-Seine
L'Ile-Saint-Denis
La Courneuve
Le Blanc-Mesnil
Le Bourget
Le Pré-Saint-Gervais
Les Lilas
Montreuil-sous-Bois
Neuilly-Plaisance
Noisy-Le-Grand
Noisy-le-Sec
Pantin
Pierrefitte-sur-Seine
Romainville
Rosny-sous-Bois
Saint-Denis
Saint-Ouen
Sevran
Stains
Villepinte

VAL-DE-MARNE

Alfortville
Arcueil
Boissy-Saint-Léger
Champigny-sur-Marne
Charenton-le-Pont
Chevilly-la-Rue
Choisy-le-Roi
Créteil
Fontenay-sous-Bois
Ivry-sur-Seine
Le Kremlin-Bicêtre
Le Perreux-sur-Marne
Limeil-Brévannes
Mandres-les-Roses
Orly/Thiais
Villecresnes
Villejuif
Villeneuve-Saint-Georges
Vincennes
Vitry-sur-Seine



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