

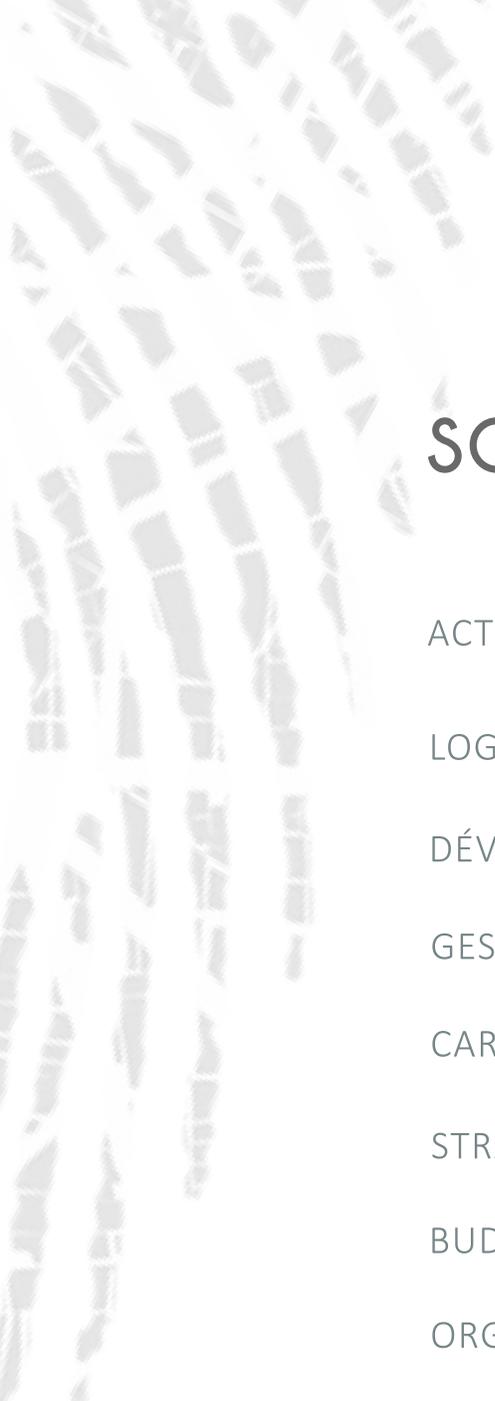


epf  
Etablissement Public Foncier  
ILE-DE-FRANCE

An aerial photograph of a densely populated city, likely Paris, is overlaid with a large, white, stylized fingerprint graphic. The fingerprint lines are thick and white, curving across the city's buildings and streets. The city below shows a mix of residential and commercial buildings, with a river visible in the lower right.

# RAPPORT 2012





# SOMMAIRE

ACTIVITÉ 2012 **6 - 7**

LOGEMENT **8 - 9**

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE **10**

GESTION DYNAMIQUE **11**

CARTE DES CONVENTIONS **12 - 13**

STRATÉGIES TERRITORIALES & DÉVELOPPEMENT DURABLE **14 - 15**

BUDGET **16 - 17**

ORGANISATION **18 - 19**

# — CHIFFRES CLÉS —

*En 2012*

**65** millions d'euros de recettes de cession

représentant **1 800** logements

**12,2** millions d'euros de recettes de gestion

**169** millions d'euros d'action foncière

**10** nouvelles conventions

# EDIT

L'année 2012 a marqué un nouvel élan dans la jeune histoire de notre Établissement.

Elle aura aussi été une année de concrétisation, avec la forte montée en régime des cessions de fonciers, au-delà même de la feuille de route fixée initialement : 65 M€ en volume, pour près de 2 000 logements, dont une moitié de logements sociaux et un stock de promesses de ventes du même ordre.

Je salue aussi la dizaine de communes qui nous a rejoint en 2012, portant ainsi à quelque 140 le nombre de communes et intercommunalités ayant contractualisé avec l'EPF-Ile-de-France.

Cette réussite et cette reconnaissance sont les fruits de la mobilisation de tous ceux qui font l'EPF IF au quotidien, et que je tiens à remercier : les membres du Conseil d'Administration, et les 70 collaborateurs de l'Établissement dont je salue la compétence et l'efficacité.

Cette mobilisation sera encore indispensable pour répondre aux défis auxquels notre région aura à faire face, et qui pour beaucoup ont une traduction ou un lien fort avec la question foncière : le Schéma Directeur avec ses objectifs ambitieux mais nécessaires en matière de logement, et avec des exigences renforcées pour ce qui est du logement social ; l'accompagnement des infrastructures du Nouveau Grand Paris ; la transition écologique des territoires et la priorité au renouvellement de la ville pour enrayer la consommation des terres agricoles.

C'est aussi en accompagnant ces grands chantiers que l'EPF Ile-de-France assumera pleinement sa mission d'outil au service des élus bâtisseurs, pour le logement et l'emploi des franciliens.

**Hicham AFFANE,**  
Président de l'EPF Ile-de-France

Nous avons souhaité que ce rapport d'activité reflète au mieux l'empreinte que notre Établissement, année après année, imprime sur notre territoire d'intervention.

Empreinte quantitative bien sûr, avec un volume de cessions en croissance régulière : il faut noter les 22 bailleurs sociaux, les 16 promoteurs et les 3 aménageurs qui sont intervenus sur des fonciers cédés par l'EPF IF en 2012. Cette densité montre que nous sommes partenaire de tous et de tous types de projets.

Empreinte qualitative aussi, avec le logement social présent en bonne proportion dans tous les programmes et des densités volontaristes dans un souci d'usage économe du foncier.

Empreinte institutionnelle enfin, avec l'appui et l'expertise apportés aux collectivités et aux territoires dans l'élaboration de stratégies foncières à la fois anticipatrice et régulatrice.

C'est tout cela, l'EPF Ile-de-France, et bien d'autres choses encore, que je vous invite à découvrir dans les pages qui suivent.

**Gilles BOUVELOT,**  
Directeur Général de l'EPF Ile-de-France

# — ACTIVITÉ 2012 —

## **L'EPF ILE-DE-FRANCE, AU SERVICE DES ÉLUS BÂTISSEURS**

L'EPF Ile-de-France a pour vocation de livrer du foncier «prêt à l'emploi». Développer l'offre de logements et soutenir l'emploi sont ses deux missions prioritaires. Il intervient en maîtrise et en veille foncière sur tous types de territoires.

Il achète et il porte des terrains pour le compte des collectivités et les requalifie (démolition, dépollution, remembrement...) avant revente à prix coûtant. Il accélère donc la mise à disposition du foncier en régulant son coût.

L'établissement Public Foncier Ile-de-France, grâce à son savoir-faire et à sa capacité financière, s'est imposé comme le partenaire des maires bâtisseurs.

## **L'EPF ILE-DE-FRANCE, UNE ACTION RÉGULATRICE**

Pendant le temps d'élaboration du projet, le foncier est mis sous maîtrise publique, à l'abri des mouvements spéculatifs.

L'Établissement assure pour l'ensemble de ses biens la gestion administrative (assurance, impôts fonciers, occupation temporaire et mise à disposition...) et technique (mise en sécurité, mise en place d'un gardiennage, travaux de transformation et dépollution quand cela est nécessaire...).

L'action régulatrice de l'Établissement est également garantie par une revente à prix coûtant. Ce prix comprend : le montant de l'acquisition, les frais de gestion (sécurisation et gardiennage) et les frais de requalification (démolition, dépollution).

L'EPF Ile-de-France ne tire aucune rémunération de ses interventions.

## 2012, UNE ANNÉE DE MATURITÉ

Malgré le retournement de conjoncture qui s'est amorcé en 2011, l'EPF Ile-de-France a poursuivi, avec la vigilance indispensable, une activité opérationnelle tout en veillant à remplir pleinement son rôle contracyclique.

**Des acquisitions** en «régime de croisière», avec une forte sélectivité. Elles représentent, avec les dépenses de travaux et gestion, **169 M€** pour 60 hectares de fonciers de toutes natures. Elles ont donné lieu à des négociations soutenues.

**Des cessions** en forte progression (50%) pour soutenir la production de logements : **64,9 M€**. Le volume des cessions est appelé à poursuivre sa croissance en 2013.

**Un stock foncier**, différence entre le cumul des acquisitions et celui des cessions, qui atteint **565 M€** à fin 2012. Le stock est «l'actif circulant» de l'Établissement et constitue le gisement des cessions futures, après transformation physique (remembrement, démolition, dépollution) et juridique (droit des sols).



# LOGEMENT

*La mobilisation du foncier constructible pour promouvoir une offre diversifiée de logements est un objectif prioritaire de l'EPF Ile-de-France et représente environ les deux tiers de ses engagements.*

Les 36 cessions intervenues en 2012 permettent la réalisation de 1 810 logements dont 983 logements locatifs sociaux, soit 55%. La quasi-totalité (34 sur 36) sont des cessions directes à des opérateurs, bailleurs sociaux et promoteurs, qui déboucheront sur des mises en chantier immédiates (1 640 logements). L'EPF IF s'engage en effet dans des opérations foncières qui comportent une proportion minimale de logements locatifs sociaux : 30 % dans le cas général, et 50 % si la commune comporte moins de 20 % de logements sociaux.

Deux cessions concernent des aménageurs publics, qui eux-mêmes, après mise en oeuvre d'une opération d'aménagement, recèderont les charges foncières à des opérateurs (pour 170 logements). Les opérateurs sont désignés par les collectivités partenaires de l'EPF IF. Lorsqu'il y a mise en concurrence, la consultation est organisée sur des critères de qualité (sociale, urbaine, environnementale) et non par enchères sur le prix, qui est fixé à l'avance.

## CONSULTATION



### SOISY-SUR-SEINE

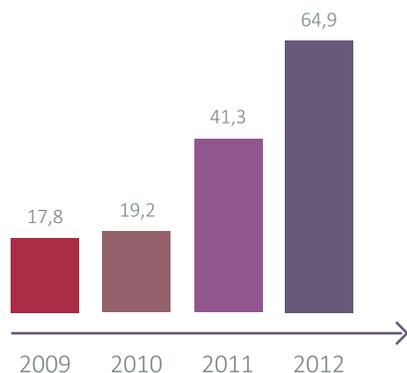
**Maîtres d'ouvrage :**

Antin Résidences, Groupe Arcade

**Programme :** 129 logements  
dont 50 % de logements sociaux.

## CESSIONS

### Evolution de l'activité de cessions en M€



En 2012 :

**36** cessions réalisées

**64,9** millions d'euros



#### PARIS, RUE DE LA GLACIÈRE

**Cession** : septembre 2012

**Opérateur** : Antin Résidences, Groupe Arcade

**Programme** : Restructuration d'un immeuble de bureaux en une résidence sociale pour jeunes actifs. 65 logements T1 de 20m<sup>2</sup>, un commerce de 235 m<sup>2</sup>, 21 places de parking.



#### AUBERVILLIERS, RUE DU PORT

**Cession** : décembre 2012

**Opérateur** : SODEARIF

**Programme** : Démolition et construction :

- d'un EHPAD de 100 chambres
- d'une résidence sociale pour étudiants de 140 chambres
- de 19 logements sociaux familiaux

# DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

*Le soutien au développement économique est la deuxième priorité de l'Établissement qui y consacre un tiers de ses moyens. Il accompagne tous types de projets : bureaux, pépinières d'entreprises, locaux d'activités...*

*Nombre de ces projets se développent dans le cadre de grandes opérations d'aménagement mixant habitat et activité.*

Les fonciers cédés en 2012 dans le cadre d'opérations ponctuelles représentent 14 000 m<sup>2</sup> d'activités, dont une opération de parc d'activités à Aulnay-sous-Bois.



## AULNAY-SOUS-BOIS

**Maîtres d'ouvrage :** Spirit

**Programme :** 10 300 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et bureaux d'accompagnement

# GESTION DYNAMIQUE

## UNE GESTION DYNAMIQUE DU FONCIER

L'essentiel des biens acquis par l'EPF Ile-de-France se situent en zone urbaine et sont souvent bâtis. L'Établissement a mis en place en 2011 une politique d'occupation temporaire de tous ses biens, locaux d'activités en particulier, quand leur état le permet, et ce dans le cadre de conventions d'occupation précaire. Les recettes correspondantes représentent 12,2 M€ pour 491 biens en gestion.



### VITRY SUR SEINE

Conventions d'occupation précaire et baux commerciaux rue de Seine de 14 entreprises

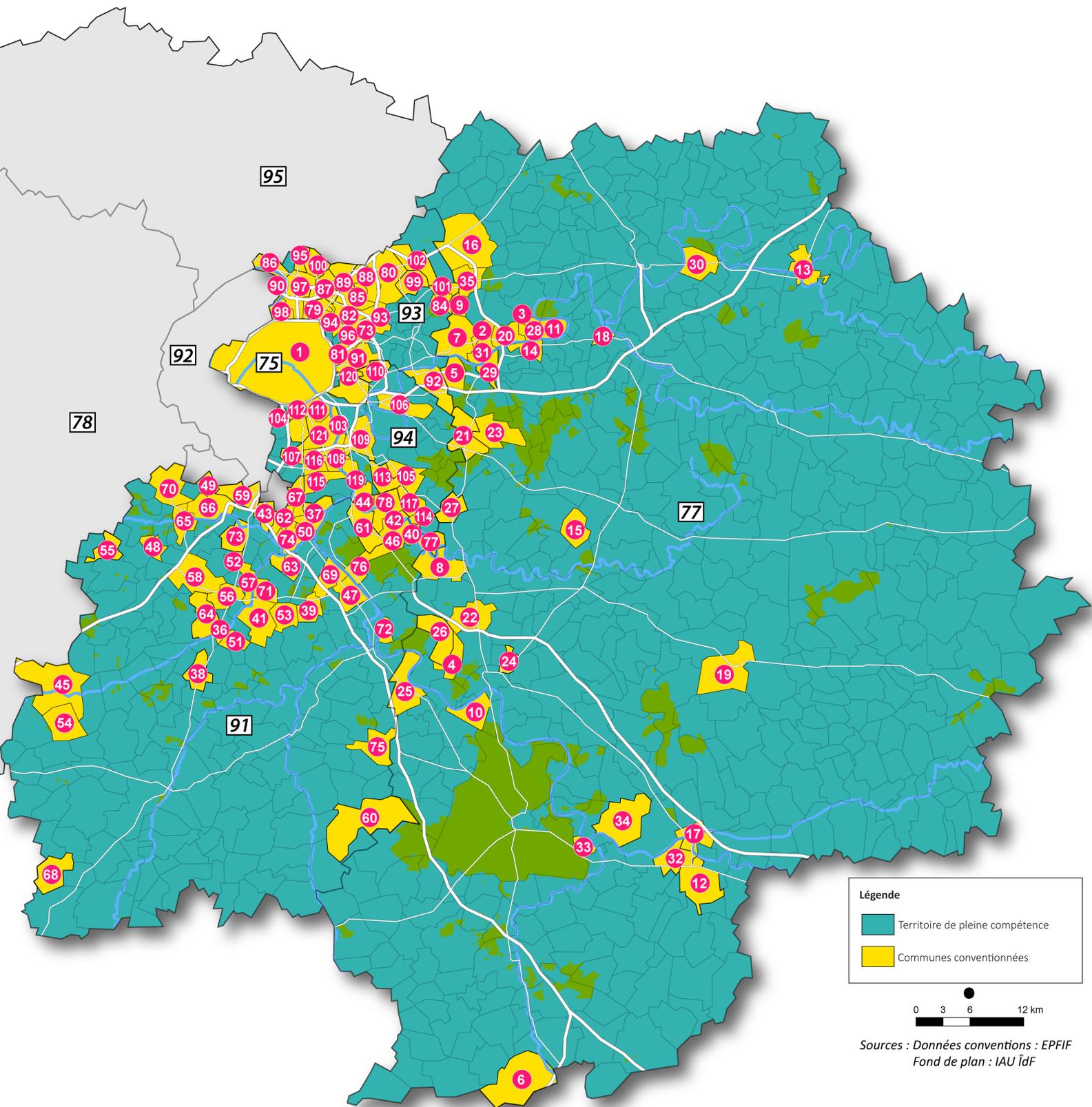
## UNE UTILISATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Pour les logements, et notamment les pavillons dont il assure le portage, l'EPF IF privilégie la mise à disposition quasi-gratuite à des associations œuvrant pour l'hébergement et le relogement. L'EPF Ile-de-France a signé en 2012, dans cette perspective, une convention-cadre avec le GIP Habitat et Interventions Sociales.



### PANTIN

Mise à disposition du bien en juin 2011 à l'association Le Refuge.  
6 appartements  
14 personnes



## Conventions signées entre l'EPF Ile-de-France et les communes et intercommunalités

au 31 décembre 2012

### COMMUNES SIGNATAIRES

#### 75 - PARIS

1 - Paris

#### 77 - SEINE-ET-MARNE

2- Brou-sur-Chantereine  
3- Carnetin  
4- Cesson  
5- Champs-sur-Marne  
6- Château-Landon  
7- Chelles  
8- Combs-la-Ville  
9- Courtry  
10- Dammarie-les-Lys  
11- Dampmart  
12- Esmans  
13- La Ferté-sous-Jouarre  
14- Lagny-sur-Marne  
15- Liverdy-en-Brie  
16-Mitry-Mory  
17 Montereau-Fault-Yonne  
18- Montry  
19- Nangis  
20- Pomponne  
21- Pontault-Combault  
22- Réau  
23- Roissy-en-Brie  
24- Rubelles  
25- Saint-Fargeau-Ponthierry  
26- Savigny-le-Temple  
27- Servon  
28- Thorigny-sur-Marne  
29- Torcy  
30- Trilport  
31- Vaires-sur-Marne  
32- Varennes-sur-Seine  
33- Veneux-les-Sablons  
34- Vernou-la-Celle-sur-Seine  
35- Villeparisis

#### 91 - ESSONNE

36- Arpajon  
37- Athis-Mons  
38- Boissy-sous-Saint-Yon  
39- Bondoufle  
40- Boussy-Saint-Antoine  
41- Brétigny-sur-Orge  
42- Brunoy  
43- Chilly-Mazarin  
44- Crosne  
45- Dourdan  
46- Epinay-sous-Sénart  
47- Evry  
48- Gometz-le-Chatel  
49- Igny  
50- Juvisy-sur-Orge  
51- La Norville  
52- La Ville-du-Bois  
53- Le Plessis-Pâté  
54- Les Granges-le-Roi  
55- Les Molières  
56- Linas  
57- Longpont-sur-Orge  
58- Marcoussis  
59- Massy  
60- Milly-la-Forêt\*  
61- Montgeron  
62- Morangis  
63- Morsang-sur-Orge  
64- Ollainville  
65- Orsay  
66- Palaiseau  
67- Paray-Vieille-Poste  
68- Pussay  
69- Ris-Orangis  
70- Saclay  
71- Saint-Michel-sur-Orge  
72- Saintry-sur-Seine  
73- Saulx-les-Chartreux  
74- Savigny-sur-Orge  
75- Soisy-sur-Ecole  
76- Soisy-sur-Seine  
77- Varennes-Jarcy  
78- Yerres

#### 93 - SEINE-SAINT-DENIS

79- Aubervilliers  
80- Aulnay-sous-Bois  
81- Bagnolet  
82- Bobigny  
83- Bondy  
84- Coubron  
85- Drancy  
86- Epinay-sur-Seine  
87- La Courneuve  
88- Le Blanc-Mesnil  
89- Le Bourget  
90- L'Île-Saint-Denis  
91- Montreuil  
92- Noisy-le-Grand  
93- Noisy-le-Sec  
94- Pantin  
95- Pierrefitte-sur-Seine  
96- Romainville  
97- Saint-Denis  
98- Saint-Ouen  
99- Sevran  
100- Stains  
101- Vaujours\*  
102- Villepinte

#### 94 - VAL-DE-MARNE

103- Alfortville  
104- Arcueil  
105- Boissy-Saint-Léger  
106- Champigny-sur-Marne  
107- Chevilly-Larue  
108- Choisy-le-Roi  
109- Créteil  
110- Fontenay-sous-Bois  
111- Ivry-sur-Seine  
112- Le Kremlin-Bicêtre  
113- Limeil-Brévannes  
114- Mandres-les-Roses  
115- Orly  
116- Thiais  
117- Villecresnes  
118- Villejuif  
119- Villeneuve-Saint-Georges  
120- Vincennes  
121- Vitry-sur-Seine

### INTERCOMMUNALITÉS SIGNATAIRES

#### 77 - SEINE-ET-MARNE

CA La Brie Francilienne  
CA Marne et Chantereine  
CA Marne et Gondoire  
CA Melun Val-de-Seine  
CC des Deux Fleuves  
CC La Brie Nangissienne

#### 91 - ESSONNE

CA Evry Centre-Essonne  
CA Les Portes de l'Essonne  
CA Plateau de Saclay  
CA Val d'Orge  
CA Val d'Yerres  
CA Arpajonnais  
CC Dourdannais en Hurepoix

#### 93 - SEINE-SAINT-DENIS

CA Plaine Commune

#### 94 - VAL-DE-MARNE

CA Plaine Centrale  
CA Val de Bièvre  
CC Plateau Briard

### EPA SIGNATAIRES

EPA ORSA  
EPA SENART

\* Conventions clôturées en 2012

## L'EPF ILE-DE-FRANCE PARTENAIRE DES COMMUNES ET INTERCOMMUNALITÉS

Avec 10 nouvelles conventions et 18 avenants signés en 2012, pour un engagement de 269,9 millions d'euros, l'EPF Ile-de-France est désormais partenaire de 121 communes et 20 intercommunalités.

D'autre part, 7 conventions, ayant atteint leur terme et leurs objectifs, ont été clôturées (pour 27,9 M€).

Les 134 conventions en cours au 31 décembre 2012 représentent 1,514 milliard d'euros d'engagement, avec un potentiel identifié de 55 000 logements et 2,6 millions de m<sup>2</sup> d'activités.



# DÉVELOPPEMENT DURABLE

*Sur chaque site d'intervention, l'EPF Ile-de-France est un moteur de l'aménagement durable. Il agit aussi bien en termes de mixité sociale que de diversité de la ville, de qualité environnementale et d'usage économe du foncier. L'EPF IF assure 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.*

Le renouvellement urbain de secteurs délaissés, dégradés ou sous-utilisés, dans une optique de «construction de la ville sur la ville», est une des missions pour laquelle l'Établissement est le plus sollicité.

## **RÉALISER DES TRAVAUX DE REQUALIFICATION DE MANIÈRE EXEMPLAIRE**

Un audit «déchets» est désormais systématiquement réalisé pour favoriser le recyclage et une charte «chantier à faibles nuisances» a été élaborée pour prendre en compte, au-delà des critères environnementaux, le bien-être du voisinage des chantiers.



*Chantier de démolition - dépollution, Noisy-le-Sec*

## **PROMOUVOIR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES PROJETS**

Prescripteur auprès des collectivités pour favoriser l'émergence de projets pertinents et adaptés en matière de développement durable, l'EPF IF a élaboré un «guide de l'aménagement et de la construction durable». Il a mis au point, pour les opérateurs choisis par consultation, une grille d'évaluation de la qualité environnementale du projet, ainsi qu'un évaluateur carbone. Il est aujourd'hui présent sur un grand nombre de projets «écoquartiers» et «nouveaux quartiers urbains» labellisés ou en cours de labellisation.

# BUDGET

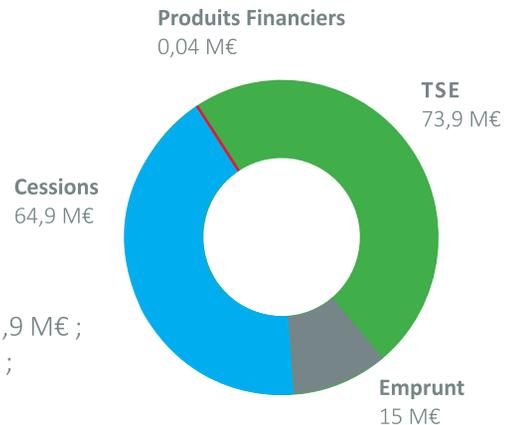
## RECETTES 2012 :

**154** millions d'euros

En 2012, l'Établissement a disposé :

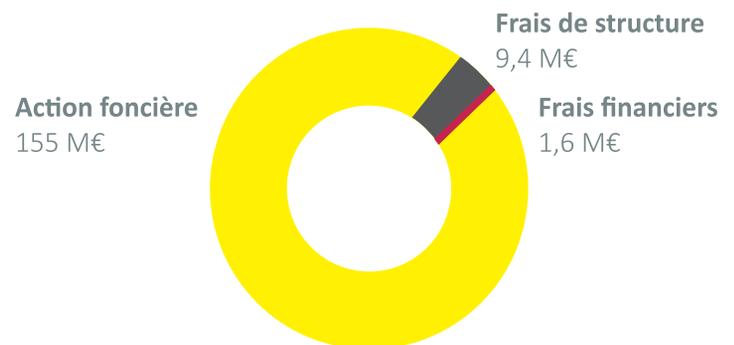
- du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) à hauteur de 73,9 M€ ;
- du produit des cessions de fonciers, pour un montant de 64,9 M€ ;
- d'un recours à l'emprunt d'un montant de 15 M€.

Dans ces conditions, le total des recettes immobilisées au titre de l'exercice 2012, s'élève à 154 M€.



## DÉPENSES 2012 :

**166** millions d'euros



Les acquisitions foncières et les frais de structure constituent l'essentiel des dépenses de l'Établissement. L'action foncière correspond :

- aux acquisitions foncières d'un montant de 150,8 M€ ;
- aux frais divers de démolition, de dépollution, de frais de gestion, d'études dont sont déduites les recettes locatives, pour un solde de 4,2 M€.

Les frais de structure correspondent :

- aux frais de fonctionnement et aux charges de personnel qui représentent 5,3 % des dépenses ;
- aux investissements propres, qui donnent lieu à un amortissement ;
- aux immobilisations financières ;
- aux frais financiers.

Dans ce contexte, le total des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2012 s'élève à 166 M€.

## BILAN à fin 2012 :

### ACTIF

Total actif immobilisé	1,7 M€
Total actif circulant	624,6 M€
Total actif	626,3 M€

L'actif est composé de deux grandes rubriques :

- l'actif immobilisé ;
- l'actif circulant.

Les immobilisations représentent 1,7 M€. Elles correspondent aux éléments destinés à servir de façon durable l'activité de l'Établissement. Elles regroupent les immobilisations incorporelles et corporelles en cours et les immobilisations financières.

L'actif circulant représente 624,6 M€. Il est composé :

- des stocks fonciers d'un montant de 565,5 M€ ;
- des créances d'un montant de 31,1 M€ ;
- des comptes financiers d'un montant de 28 M€.

### PASSIF

Total provisions pour risques et charges	0,13 M€
Total dettes	198,4 M€
Total capitaux propres	427,8 M€
Total passif	626,3 M€

Le passif est composé:

- des capitaux propres d'un montant de 427,8 M€ ;
- des dettes (correspondant au capital des emprunts bancaires et à la dette fournisseurs) pour un montant total de 198,4 M€ ;
- des provisions d'un montant de 0,13 M€ ;

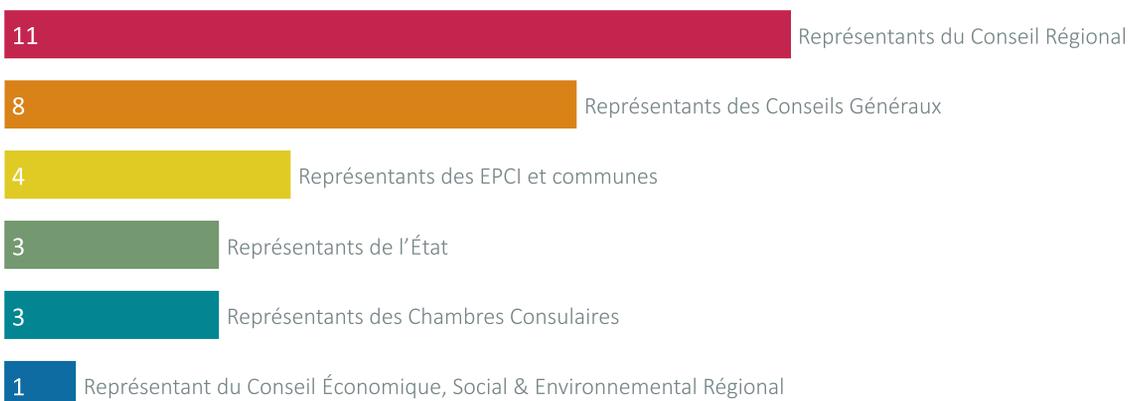


# ORGANISATION

## LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Le Conseil d'Administration de l'EPF Ile-de-France compte 30 membres : représentant l'État, le Conseil Régional, les Départements, les Communes et Intercommunalités, ainsi que des représentants du Conseil Économique, Social et Environnemental Régional (CESER) et des Chambres consulaires.

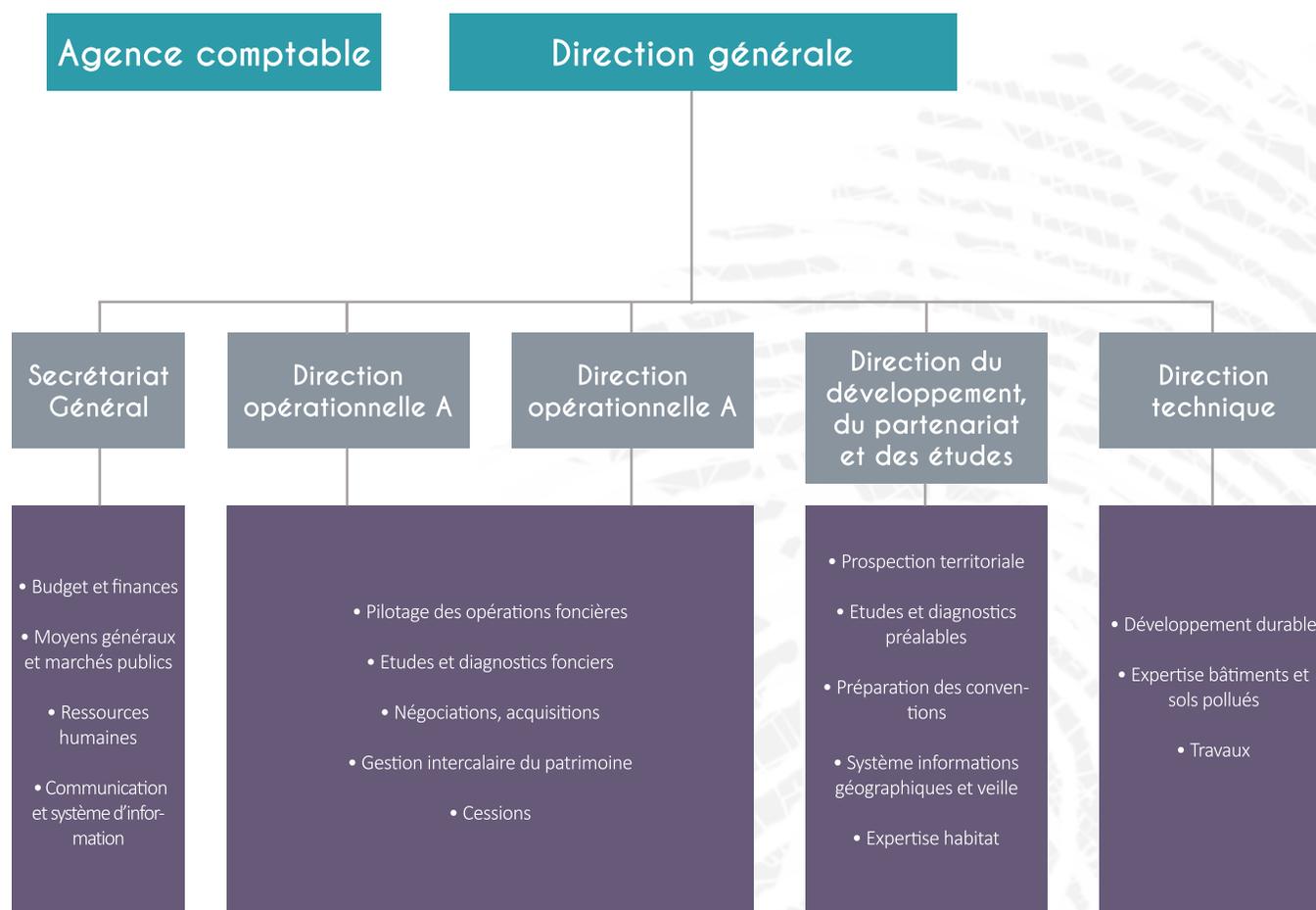
**30** membres



## LES ÉQUIPES



## L'ORGANIGRAMME





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