



Etablissement Public Foncier
ILE-DE-FRANCE

Rapport
annuel **2011 /**



epfif.fr

En 2011

183**millions d'euros**
d'action foncière**24****nouvelles**
conventions

Depuis 2007

136**hectares maîtrisés**
représentant près
de 500 millions d'euros,
soit un potentiel de plus
de 10 000 logements**1,2****milliard d'euros**
cumulés engagés auprès
des collectivités**133****conventions**
réparties sur 122 communes
et 19 intercommunalités

Sommaire

- 03** L'activité de l'EPF Ile-de-France en 2011
- 05** Logement
- 07** Développement économique
- 08** Faire avancer la ville
- 10** Développement durable
- 11** Intelligence foncière
- 12** Exécution budgétaire 2011
- 14** Organisation

Éditorial



Je me réjouis de présenter ce rapport d'activité 2011 qui traduit le dynamisme

et la bonne santé de notre Établissement, partenaire des maires bâtisseurs, au service du logement et de l'emploi des franciliens. L'anticipation foncière pour préparer et accompagner les grands projets qui façonneront le visage de l'Ile-de-France de demain, et la régulation foncière pour réduire les fractures sociales et territoriales, sont les deux piliers indissociables de notre mission.

Nous exerçons aujourd'hui cette mission auprès de plus de cent communes et intercommunalités qui nous ont sollicités, et avec lesquelles nous développons des rapports de partenariat durables dont témoignent les nombreux avenants que nous signons désormais. Je voudrais rendre hommage à mon prédécesseur, Jean-Luc LAURENT, qui a porté l'EPF IF sur les fonds baptismaux et a accompagné sa croissance... C'est dans sa continuité que j'entends mener mon action, en veillant à répondre aux nouveaux enjeux exprimés par le schéma directeur d'Ile-de-France, et par le projet du Grand Paris, et en m'attachant également à promouvoir de nouvelles formes d'action foncière.

Hicham Affane,
Président de l'EPF Ile-de-France



L'année 2011 aura été marquante à plusieurs titres dans la jeune histoire de notre Établissement. Sur le plan opérationnel, l'EPF Ile-de-France est désormais à maturité en matière d'action foncière et d'engagement auprès des collectivités. Et, avec une augmentation de 135 % par rapport à 2010, les cessions poursuivent leur progression selon la feuille de route fixée à l'Établissement. Sur un plan plus stratégique, l'EPF IF inscrit désormais son action dans une série de démarches et de partenariats à grande échelle, ce qui en fait un véritable acteur des grandes stratégies territoriales qui vont déterminer le développement de l'Ile-de-France. Ce rapport vous permettra de découvrir les différentes facettes de notre activité.

Gilles Bouvelot,
Directeur général

L'activité de l'EPF Ile-de-France en 2011

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'EPF IF, grâce à son savoir-faire et à sa capacité financière, s'est imposé comme le partenaire des maires bâtisseurs.

Quatre ans seulement après le démarrage de son activité opérationnelle, l'Établissement est entré dans l'âge de la maturité.

Des achats qui atteignent un « rythme de croisière ». L'EPF IF a investi 183 millions d'euros pour la seule année 2011, soit 553 millions d'euros depuis le début de son activité.

Des reventes en forte progression. Les cessions s'élèvent en 2011 à 42 millions d'euros, soit plus du double du chiffre 2010. Les cessions 2012 sont estimées à 60 millions d'euros.

Un stock foncier désormais valorisé à près de 500 millions d'euros. Ce stock, véritable « actif circulant » de l'Établissement, permettra, à terme, la réalisation de 10 000 logements.

183
millions d'euros
d'action foncière

// Opérationnel et stratégique, l'EPF Ile-de-France est créateur de foncier pour le logement et l'emploi des Franciliens."



Révision du PPI

En 2011, au terme d'une large concertation avec ses partenaires, l'EPF IF a procédé à une mise à jour de son programme pluriannuel d'interventions 2007-2013 (PPI). Ainsi le PPI modifié :

- réaffirme les priorités pour l'Établissement : le logement, l'emploi, le développement durable ;
- fixe les modalités d'intervention en matière de lutte contre l'habitat dégradé ;
- confirme le développement d'une politique de gestion dynamique de son patrimoine ;
- acte le lancement d'opérations de portage innovantes et expérimentales.

L'EPF Ile-de-France,

instrument de régulation des prix du foncier

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 (assurances, 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 IF ne tire aucune rémunération de ses interventions.

Logement

La mobilisation du foncier constructible pour réaliser de nouveaux programmes, notamment sociaux, et la diversification de l'offre de logements sont des objectifs prioritaires pour l'Établissement.

Contribuer à l'accroissement de l'offre de logements...

L'EPF Ile-de-France consacre près des deux tiers de ses interventions en faveur du logement. Les cessions réalisées pour la seule année 2011 permettront de créer plus de 1 500 logements (dont plus de 40 % de logements locatifs sociaux). L'Établissement s'engage dans des opérations foncières qui comportent une part minimale de 30 % de logements locatifs sociaux. Dans les communes qui présentent un déficit de logements locatifs sociaux, cette proportion est portée à 50 % afin de soutenir l'effort de rattrapage.

... et promouvoir la qualité

En étroite relation avec les collectivités, l'EPF IF organise des consultations auprès des opérateurs, bailleurs sociaux et promoteurs. La mise en concurrence porte exclusivement sur la qualité (urbaine, environnementale, architecturale et sociale). Il n'y a pas d'enchère, le prix de vente étant fixé à l'avance.

42,3
millions d'euros
de cessions

Consultation organisée en 2010

Athis-Mons

196 logements dont **59** logements sociaux sur une friche industrielle.

Maîtres d'ouvrage : **Expansiel Promotion**
Valophis Habitat



Consultations organisées en 2011

Vincennes

53 logements
dont **25** logements sociaux.

Maître d'ouvrage : **Sogeprom**



La Ville-du-Bois

131 logements dont **56** logements sociaux
sur un secteur de friche.

Maître d'ouvrage : **Essia**



Rue de la Glacière, 75013 Paris

65 logements sociaux en restructuration
d'un immeuble de bureaux.

Maître d'ouvrage : **Antin Résidences**



Intelligence foncière

Au-delà de son action opérationnelle, l'EPF Ile-de-France produit de « l'intelligence foncière », en apportant à ses partenaires conseils et expertises. Il peut cofinancer les volets fonciers des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des schémas de cohérence territoriale (SCOT). Il s'attache, lorsqu'il intervient sur un territoire, à proposer une approche globale multisites combinant tous les outils de l'action foncière, à diverses échelles de temps.

L'Établissement se dote d'un « pôle études »

L'Établissement a créé fin 2011 un « pôle études » pour répondre aux demandes croissantes des collectivités. Ce pôle regroupe l'information géographique (SIG), les activités « d'études foncières » internes et externes et le suivi des partenariats. Il s'est structuré pour capitaliser, accompagner et diffuser les méthodes de diagnostic, les démarches et l'expertise foncière.



Des partenariats renforcés

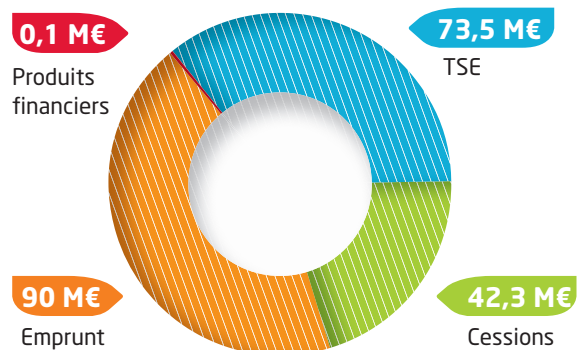
L'EPF Ile-de-France a passé des partenariats contractuels avec d'autres établissements et opérateurs publics : les établissements publics d'aménagement, la Safer, l'AFTRP (Agence foncière et technique de la Région parisienne), le STIF (Syndicat des transports d'Ile-de-France). Il est membre actif de l'Adef (Association des études foncières), de l'ORF (Observatoire régional du foncier en Ile-de-France) et de l'Audeso (Agence d'urbanisme et de développement Essonne-Seine-Orge).

Exécution budgétaire 2011

Recettes 2011 :

205,9

millions d'euros



En 2011, l'Établissement a disposé :

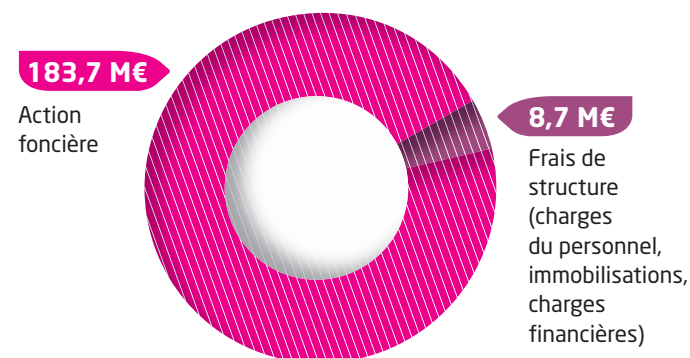
- du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) de 73,5 M€ ;
- du produit des cessions de foncier, pour un montant de 42,3 M€ ;
- d'un recours à l'emprunt d'un montant de 90 M€.

Dans ces conditions, le total des recettes réalisées au titre de l'exercice 2011 s'élève à 205,9 M€.

Dépenses 2011 :

192,4

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 169,6 M€ ;
- à différents frais pour 14,1 M€ (démolition, dépollution, frais de gestion, études...).

Les frais de structure correspondent :

- aux frais de fonctionnement et aux charges de personnel à hauteur de 6,8 M€ ;
- aux investissements propres, qui donnent lieu à un amortissement, d'un montant de 122,2 K€ ;
- aux immobilisations financières d'un montant de 774,5 K€ ;
- aux frais financiers, d'un montant de 1 M€.

Dans ces conditions, le total des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2011 s'élève à 192,4 M€.

Bilan à fin 2011

Actif

Total actif immobilisé	1,2 M€
Total actif circulant	527,1 M€
Total actif	528,3 M€

L'actif est composé de deux grandes rubriques :

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

Les immobilisations représentent 1,2 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 527,1 M€. Il est composé :

- des stocks fonciers d'un montant de 475,3 M€ ;
- des créances d'un montant de 34,4 M€ ;
- des comptes financiers d'un montant de 17,4 M€.

Passif

Total provisions pour risques et charges	0,09 M€
Total dettes	164,4 M€
Total capitaux propres	363,8 M€
Total passif	528,3 M€

Le passif est composé de trois grandes rubriques :

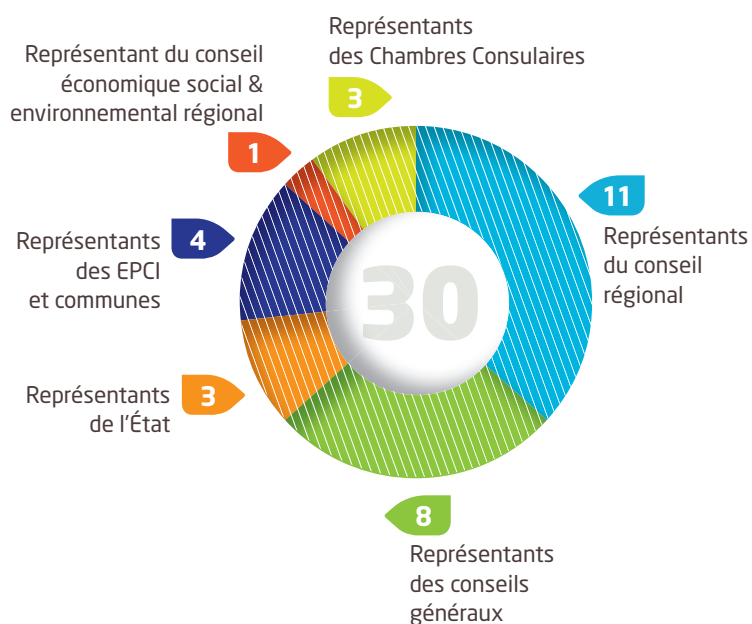
- les capitaux propres d'un montant de 363,8 M€ ;
- les dettes (correspondant au capital des emprunts bancaires et à la dette fournisseurs) pour un montant total de 164,4 M€ ;
- les provisions d'un montant de 0,09 M€.



Organisation

Le conseil d'administration

Le Conseil d'administration de l'EPF Ile-de-France compte 30 membres, représentant le conseil régional, l'État, les Départements, les communes et intercommunalités, ainsi que des représentants du conseil économique social et environnemental régional (Ceser) et des chambres consulaires.

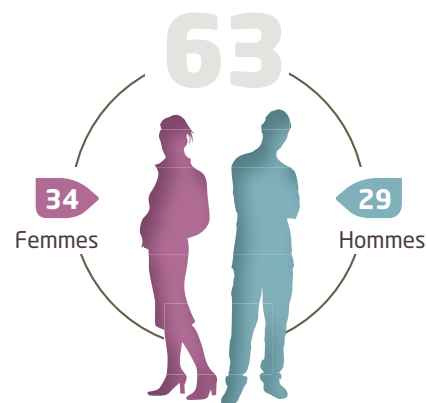


Les équipes

En choisissant de recruter des jeunes collaborateurs à fort potentiel, qu'il forme à ses métiers, à ses procédures et à sa « philosophie », l'Établissement se dote d'un important « réservoir » de compétences qui lui permet aujourd'hui de mener des opérations de plus en plus complexes, à l'échelle des grands secteurs stratégiques de la Région Ile-de-France.

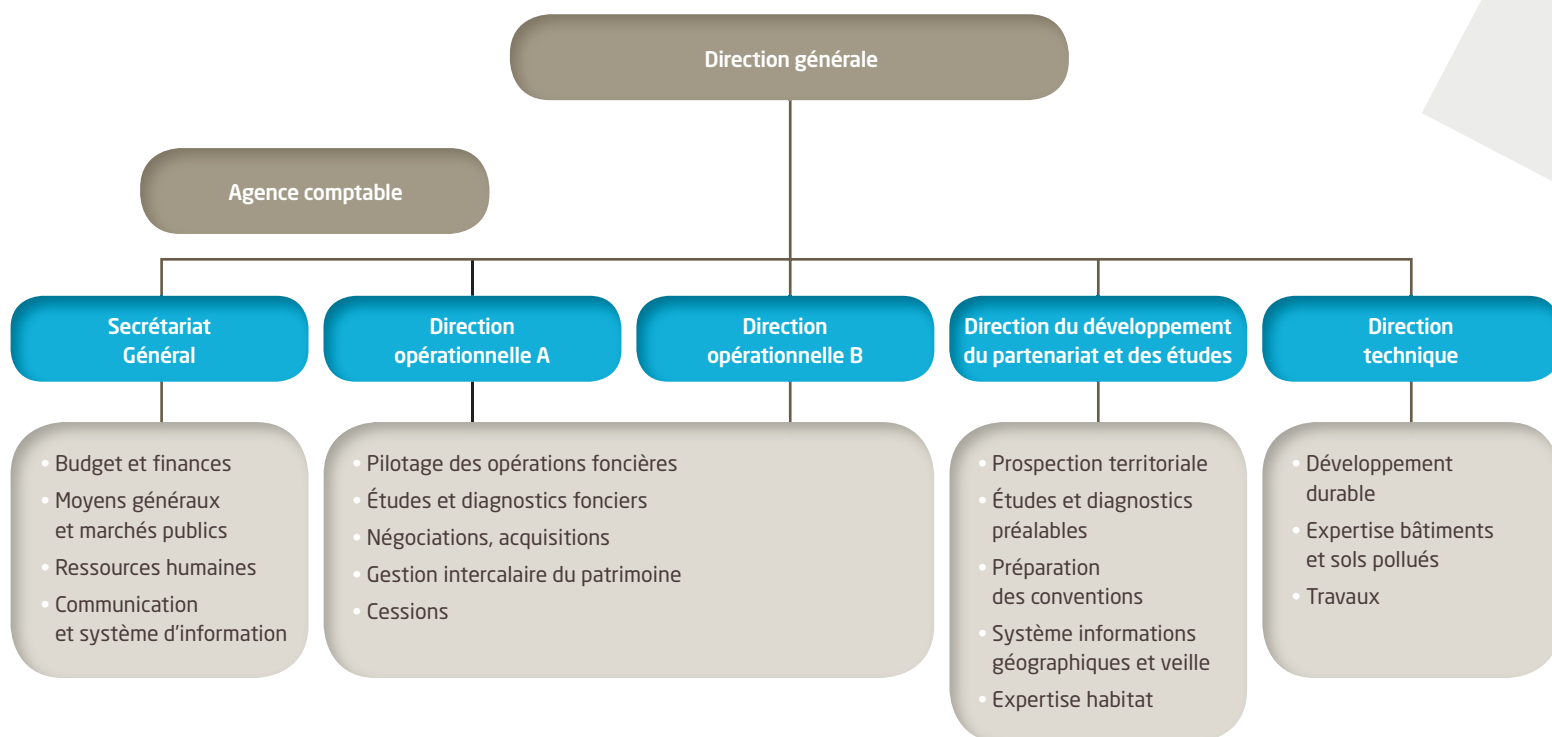
Son organisation, le niveau de ses effectifs, la qualité du recrutement et la formation dispensée, ont permis très tôt à l'Établissement :

- de couvrir toutes ses missions sur l'intégralité de son territoire ;
- de traiter l'ensemble de la chaîne opérationnelle (études, acquisition, gestion, requalification et cession) ;
- de répondre aux objectifs ambitieux, tant quantitatifs que qualitatifs, fixés par le conseil d'administration.



Moyenne d'âge **38 ans**

L'organigramme





Etablissement Public Foncier
ILE-DE-FRANCE

4-14, rue Ferrus - 75014 PARIS
Tél. : 01 40 78 90 90 - Fax : 01 40 78 91 20
www.epfif.fr

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