

RAPPORT 2013

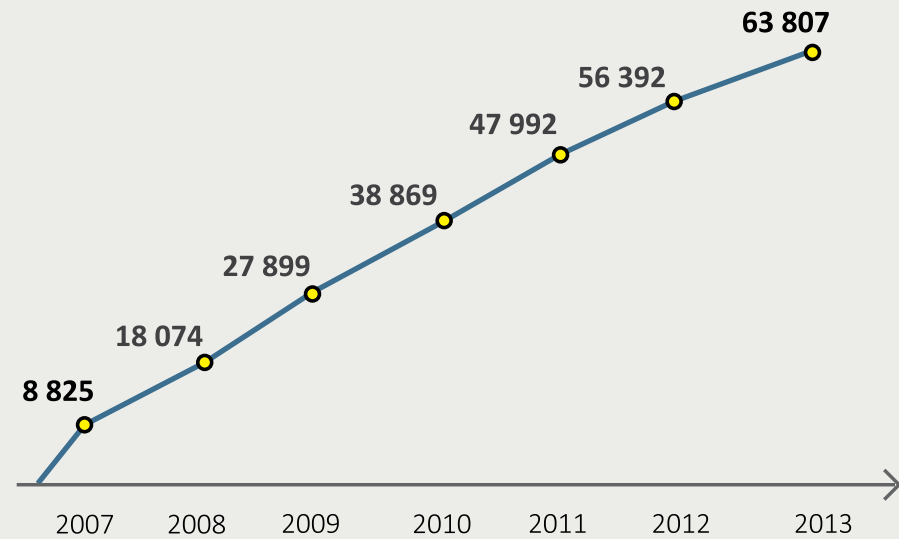
SOMMAIRE

- ACTIVITÉ 2013 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

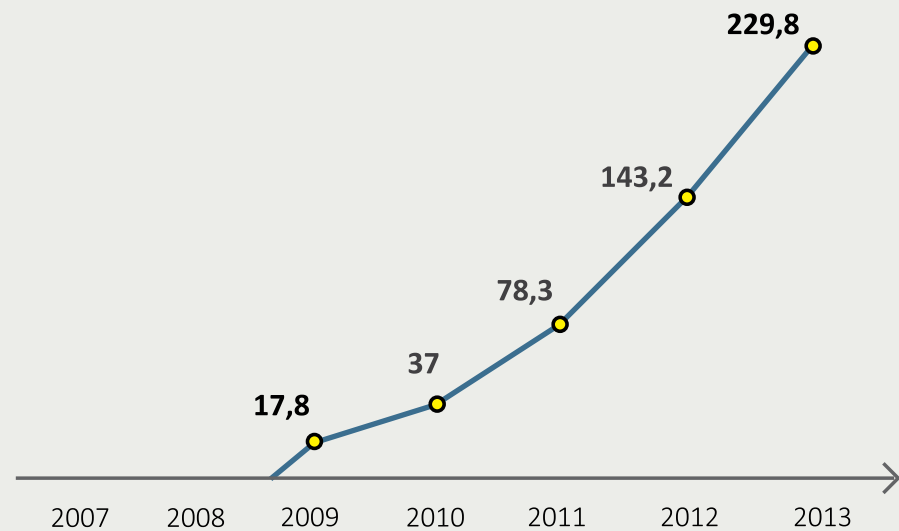
CHIFFRES CLÉS

En cumul 2007/2013

POTENTIEL (engagements cumulés en nombre de logements)



CESSIONS (en millions d'euros cumulés)



En 2013

86

millions d'euros
de terrains cédés

12,7

millions d'euros de
recettes de gestion

174

millions d'euros d'action foncière

230

millions d'euros
de cessions depuis 2007

ÉDITOS

PARTENAIRE DES MAIRES BÂTISSEURS

Notre rapport d'activité témoigne de la force et de l'intensité de nos interventions en Ile-de-France. Il témoigne également de la volonté des maires bâtisseurs, qui, toutes tendances confondues, ont choisi d'être nos partenaires. Nous les aidons à faire face aux enjeux et à la pression de l'intensification urbaine.

Face à l'envolée des prix, le coût du foncier et sa régulation sont de plus en plus déterminants pour l'accès au logement et le développement des activités économiques au service de la politique de la ville, du développement urbain et de son équilibre. Nos opérations se répartissent aux 2/3 en logements et 1/3 pour les activités. En matière de logements, la part du logement social est au minimum de 30 %.

Nous mobilisons nos capacités au service des franciliens et aux côtés de la Région, pour contribuer à favoriser un développement équilibré de nos territoires à la fois pour le secteur du logement et celui du développement économique.

Nous sommes aujourd'hui à une charnière. Par la maturité de notre portefeuille d'engagements, sa nature et sa localisation, nos équipes opérationnelles ont su répondre aux enjeux d'une meilleure régulation foncière en Ile-de-France. Cette montée en puissance s'inscrit sur le long terme, et sur la continuité des actions engagées pour mieux répondre aux enjeux du Schéma Directeur d'Ile-de-France et du Grand Paris.

Au service des politiques publiques, nous sommes aujourd'hui un contributeur au service de la transition écologique des territoires et du renouvellement urbain.

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

POUR UN CHOC FONCIER DURABLE

L'année 2013 a vu l'EPF Ile-de-France poursuivre la montée en charge de son activité, mais aussi innover et diversifier son intervention pour concourir au choc foncier que tous appellent de leurs vœux.

Aujourd'hui, 154 collectivités sont nos partenaires, pour un potentiel identifié de 64 000 logements. Les fonciers transformés par l'EPF Ile-de-France, cédés ou sous-promesse de cession, représentent à fin 2013 près de 10 000 logements, pour l'essentiel en chantier ou livrés.

Avec un potentiel de 1,7 milliard d'euros d'engagements pour l'EPFIF, nous sommes en mesure d'accompagner dès l'année prochaine le déclenchement effectif des grandes opérations d'aménagement du Grand Paris.

L'action régulatrice traditionnelle de l'EPFIF « en amont », lors des acquisitions, est complétée depuis 2013 par des actions « en aval » visant à réduire la charge foncière et à débloquer les opérations difficiles: ainsi, la mise en place d'un dispositif de minoration foncière pour le logement social et le développement des baux emphytéotiques, au lieu de cessions directes, permettra d'étaler la charge foncière sur le long terme.

La force des EPF tient à leur capacité à intervenir à court, moyen et long terme, et de ne pas être dépendants des cycles du marché. Leur capacité d'intervention sera renforcée par la fusion prochaine des EPF franciliens au sein du Grand EPF dont le principe a été posé par la loi du 27 janvier 2014 et les modalités précisées dans le rapport de préfiguration récemment remis à la Ministre du Logement et de l'Égalité des territoires.

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

ACTIVITÉ

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'activité économique 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 au prix de revient. Ce prix comprend : le montant de l'acquisition, les frais de gestion (sécurisation et gardiennage) et les frais de requalification.

Il accélère donc la mise à disposition du foncier en régulant son coût.

Depuis 2013, L'EPFIF affecte le montant du prélèvement «Solidarité et Renouvellement Urbain», qui lui est dorénavant attribué en faveur des communes sous convention avec l'Établissement. Un montant forfaitaire est dévolu à une minoration de la charge foncière du logement social.

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

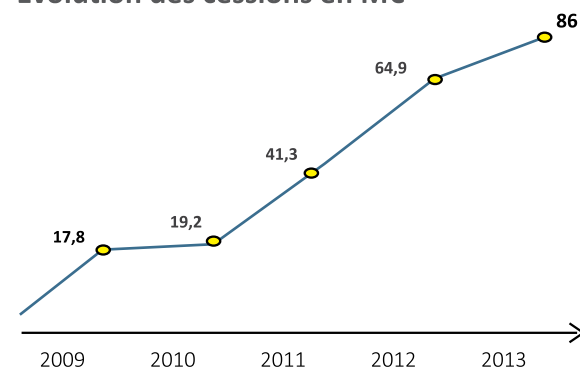
L'EPF ILE-DE-FRANCE, UNE ACTION RÉGULATRICE

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 un prix de revente fixé à l'avance. L'EPF Ile-de-France ne tire aucune rémunération de ses interventions.

Évolution des cessions en M€



En 2013 :

174 millions d'euros d'action foncière



L'EPFIF POURSUIT SA CROISSANCE EN 2013

Dans un contexte général «incertain», l'EPFIF poursuit sa croissance, en particulier le volume de ses cessions, conformément à la feuille de route fixée dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2007-2013 et le budget 2013.

Les cessions sont en constante progression pour soutenir la production de logements : **86 M€** dont 8,4 M€ correspondant à la cession d'un premier bien à bail emphytéotique. Le volume des cessions est appelé à poursuivre sa croissance en 2014.

Les acquisitions ont atteint depuis deux ans leur rythme de croisière. L'action foncière représente **174 M€** pour 127 hectares de fonciers de toutes natures. Elles se répartissent également entre acquisitions «diffuses», souvent en périmètres de veille, et acquisitions en amont de l'aménagement. Elles ont donné lieu à des négociations soutenues.

Le stock foncier, c'est-à-dire la différence entre le cumul des acquisitions et celui des cessions, a atteint **648 M€** à fin 2013. Le stock, véritable «actif circulant» constitue le gisement des prochaines cessions, après transformation physique (remembrement, démolition, dépollution) et juridique (droit des sols). Sa composition, stable depuis plusieurs années, d'une superficie totale de 200 ha, est ainsi répartie :

- 10% de terres agricoles ;
- 23% de terrains urbains nus ;
- 67% de terrains urbains bâtis, composés majoritairement de locaux d'activités, entrepôts...

LOGEMENT

La mobilisation du foncier pour promouvoir une offre diversifiée de logements demeure l'objectif prioritaire de l'EPF Ile-de-France. Il représente environ les deux tiers de ses engagements.

Les 43 cessions intervenues en 2013 permettront la réalisation de 1 715 logements dont 1 105 logements locatifs sociaux, soit 64,4 %. La quasi-totalité sont des cessions directes à des opérateurs, bailleurs sociaux et promoteurs, qui déboucheront sur des mises en chantier rapides. L'EPF IF s'engage 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.

Les opérateurs sont désignés par les collectivités partenaires de l'EPFIF. 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 connu et fixé à l'avance puisqu'il s'agit du prix de revient.

En 2013, l'Établissement, qui bénéficie dorénavant de la contribution SRU (Solidarité et Renouvellement Urbain), a consacré plus d'1M € à des minorations foncières pour accompagner des opérations sur 5 communes et contribuer à la réalisation de 303 logements.



DOURDAN, le Moulin Grouteau
Opérateur : Groupe Valophis
110 logements dont 57% de logements sociaux

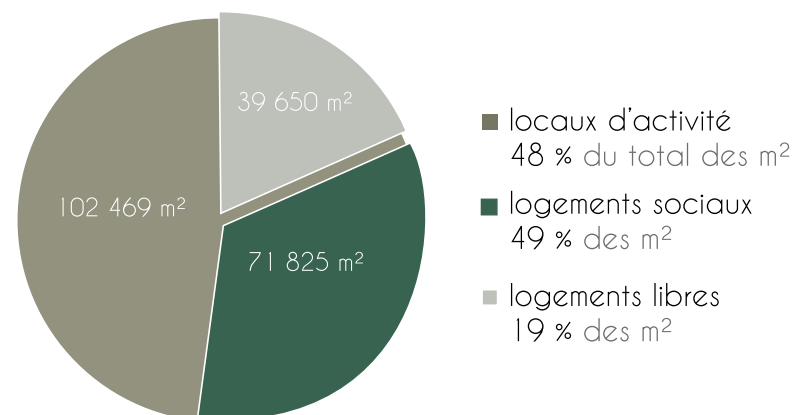
© F.Achdou / Urba images

Depuis 2007 :

Le foncier déjà cédé ou sous promesse de vente permettra la réalisation de

10 000 logements

Répartition des programmes de cession en m² en 2013



BOBIGNY, Odessa Leningrad
Opérateur : Nexity
80 logements

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.

En 2013, la Commission prospective foncière de l'Établissement a approfondi le sujet du développement urbain à vocation économique avec ses partenaires. Ses travaux, commencés dès 2010, proposent un accompagnement renforcé des maîtres d'ouvrages et des partenaires grâce à :

- **La maîtrise d'œuvre urbaine et économique (MODUE).** De la définition du programme urbain à l'accompagnement des entreprises, l'EPFIF assiste les collectivités dans les différentes étapes du projet, du phasage des travaux à l'organisation des opérations tiroirs. L'Établissement intervient également pour favoriser le travail partenarial avec les entreprises.

- **Un véhicule de portage de long terme du type «foncière publique»** pour démultiplier l'action de l'Établissement sur des territoires stratégiques en s'associant à des partenaires publics en prise directe avec le territoire. La première filiale «Foncière Commune» a été lancée en 2013 avec la SEM Plaine Commune Développement.

De nouvelles pistes de réflexion sont à l'étude :

- **Des baux de longue durée** pour une dissociation de la propriété foncière et de l'objet immobilier. Le but est d'accompagner les mutations économiques en permettant le recyclage à long terme des emprises maîtrisées, ainsi que de développer la notion de «cycle de vie» des produits immobiliers en lien avec le cycle de vie des entreprises.

- **La minoration foncière** dans le cadre des politiques publiques en faveur du développement économique : il s'agirait entre autres de trouver des montages juridiques et financiers alternatifs qui permettent la construction d'immobiliers économiques diversifiés répondant aux stratégies de développement des collectivités.

Penser l'action sur le long terme pour accompagner les développements et les mutations économiques à venir nécessite d'activer des leviers d'anticipation et d'adaptation.

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. En 2011, l'Établissement a mis en place une politique d'occupation temporaire de son patrimoine à usage d'activités, quand leur état le permet, dans le cadre de conventions d'occupation précaire. Cette politique a poursuivi sa montée en régime en 2013. Les recettes s'élèvent à 12,7 M€ pour 470 biens mis en location.

UNE UTILISATION D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Pour les logements, et notamment les pavillons dont il assure le portage, l'EPFIF privilégie la mise à disposition au profit d'associations œuvrant pour l'hébergement et le relogement. En 2013, les conventions de mise à disposition ont augmenté de 125 %.



NOS INTERVENTIONS

COMMUNES SIGNATAIRES
au 31 décembre 2013

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

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

- 93 - SEINE-SAINT-DENIS**
86- Aubervilliers
87- Aulnay-sous-Bois
88- Bagnolet
89- Bobigny
90- Bondy
91- Coubron
92- Drancy
93- Dugny
94- Epinay-sur-Seine
95- La Courneuve
96- Le Blanc-Mesnil
97- Le Bourget
98- Le Pré-Saint-Gervais
99- L'Île-Saint-Denis
100- Montreuil
101- Noisy-le-Grand
102- Noisy-le-Sec
103- Pantin
104- Pierrefitte-sur-Seine
105- Romainville
106- Rosny-sous-Bois
107- Saint-Denis
108- Saint-Ouen
109- Sevran
110- Stains
111- Vaujours *
112- Villepinte

- 94 - VAL-DE-MARNE**
113- Alfortville
114- Arcueil
115- Boissy-Saint-Léger
116- Champigny-sur-Marne
117- Chevilly-Larue
118- Choisy-le-Roi
119- Créteil
120- Fontenay-sous-Bois
121- Ivry-sur-Seine
122- Le Kremlin-Bicêtre
123- Le Perreux-sur-Marne
124- Limeil-Brévannes
125- Mandres-les-Roses
126- Orly
127- Thiais
128- Villecresnes
129- Villejuif
130- Villeneuve-Saint-Georges
131- Vincennes
132- Vitry-sur-Seine

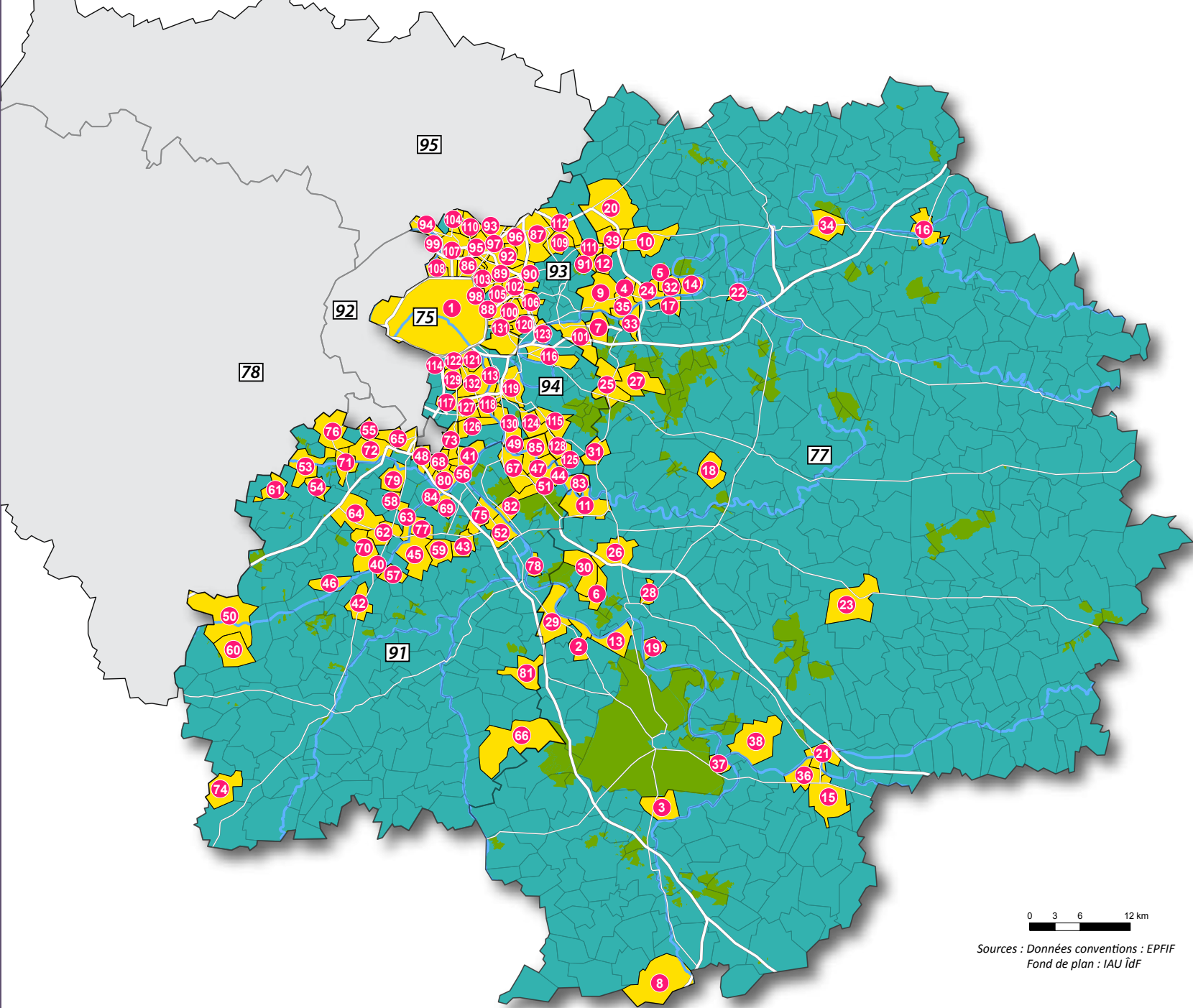
- INTERCOMMUNALITÉS SIGNATAIRES**
- 77 - SEINE-ET-MARNE**
CA La Brie Francilienne
CA Marne et Chantereine
CA Marne et Gondoire
CA Marne la Vallée Val Maubuée
CA Melun Val-de-Seine
CC des Deux Fleuves
CC La Brie Nangissienne

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

- 93 - SEINE-SAINT-DENIS**
CA Est Ensemble
CA Plaine Commune
- 94 - VAL-DE-MARNE**
CA Plaine Centrale du Val-de-Marne
CA Val de Bièvre
CC Plateau Briard

- EPA SIGNATAIRES**
- 77/91** EPA SENART
78/91 EPA PARIS-SACLAY
94 EPA Orly Rungis Seine Amont

* conventions clôturées



STRATÉGIES TERRITORIALES

L'EPF Ile-de-France est désormais largement reconnu et sollicité. Ainsi les conventions-cadres passées avec des Établissements publics de coopération intercommunale (EPCI), ou avec l'association pour le prolongement de la ligne 11, les partenariats amont développés autour de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat, ou encore les contributions aux volets fonciers des Contrats de Développement Territorial (CDT) ont contribué à identifier l'Établissement comme expert et animateur de la question foncière, au-delà de sa seule fonction de production.

De manière plus globale, l'EPFIF accompagne les grandes stratégies territoriales développées en Ile-de-France, à travers, en particulier, le Schéma Directeur (SDRIF), le Schéma du Nouveau Grand Paris et les Contrats de Développement Territorial qui en découlent.

L'Établissement est fortement présent autour des projets structurants d'infrastructures de transports, qu'il s'agisse du tramway (T1,...) de lignes de métro (lignes 11 et 12), ou du réseau du Nouveau Grand Paris (présence à 80% des communes appelées à recevoir une gare — 60% des communes incluses dans un Contrat de Développement Territorial). L'action foncière anticipatrice, mais aussi régulatrice, sont en effet indispensables sur ces territoires qui portent des enjeux de long terme et qui sont soumis à des pressions spéculatives immédiates.

Comme les années précédentes, l'Établissement est largement présent auprès des communes «SRU» (environ un tiers des conventions). La loi du 18 janvier 2013 a modifié le champ et les modalités de mise en oeuvre de la loi SRU et a renforcé le rôle des EPF.

L'EPFIF accompagne également, directement ou indirectement, une quinzaine d'opérations de type PRU (Programme de Rénovation Urbaine) ou PNRQAD (Le Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés) .

Enfin en 2013, loi dit «ALUR» (Accès au logement et Urbanisme rénové), prévoit des dispositions relatives au fonctionnement et au traitement des copropriétés les plus dégradées. Cette loi crée la notion d'ORCOD (Opération de Requalification de Copropriété Dégradée). L'article 32 prévoit que l'Etat pourra confier une ORCOD d'intérêt national à un EPF d'Etat. Les conditions et modalités d'intervention de l'EPFIF sur les sites d'habitat dégradé ont été intégrés dans le PPI dès 2011, sur la base des travaux de la Commission Prospective Foncière de l'Établissement.

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. Il veille dans le cadre de sa mission à apporter une valeur ajoutée sur l'ensemble des thématiques de la transition écologique que sont notamment l'économie circulaire, la transition énergétique, la prévention des risques sanitaires environnementaux, la reconquête de la biodiversité et la gestion de l'eau.

Cette mission se traduit entre autres par :

- **Une prise en compte de la biodiversité aux différents stades de son action.**

L'EPFIF veille à une utilisation économe de la ressource foncière et donc à une limitation de l'étalement urbain. Il met en oeuvre une méthodologie visant à s'assurer de la prise en compte du SRCE (Schéma régional de cohérence écologique) dont les prescriptions sont intégrées dans les études de faisabilité. Celles-ci nourrissent l'élaboration des conventions d'interventions foncières et la définition des opérations.

- **Une meilleure valorisation des déchets de chantier.**

Dans le but d'atteindre l'objectif de 70% de valorisation des déchets de chantiers non dangereux d'ici 2020 fixé par la directive européenne, l'EPFIF travaille au recyclage, au réemploi et à un suivi rigoureux de ses déchets. Au delà de ces obligations légales, cette traçabilité se concrétisera notamment par la contractualisation des Schémas d'Organisation et de Gestion des Déchets (SOGED) et la mise en place de bordereaux de suivi de déchets pour les déchets non dangereux et inertes.

- **Établissement exemplaire.**

L'EPFIF met en oeuvre des clauses environnementales et sociales dans ses marchés et dans l'allotissement de certains marchés afin notamment de pouvoir les attribuer à des entreprises adaptées.

BUDGET

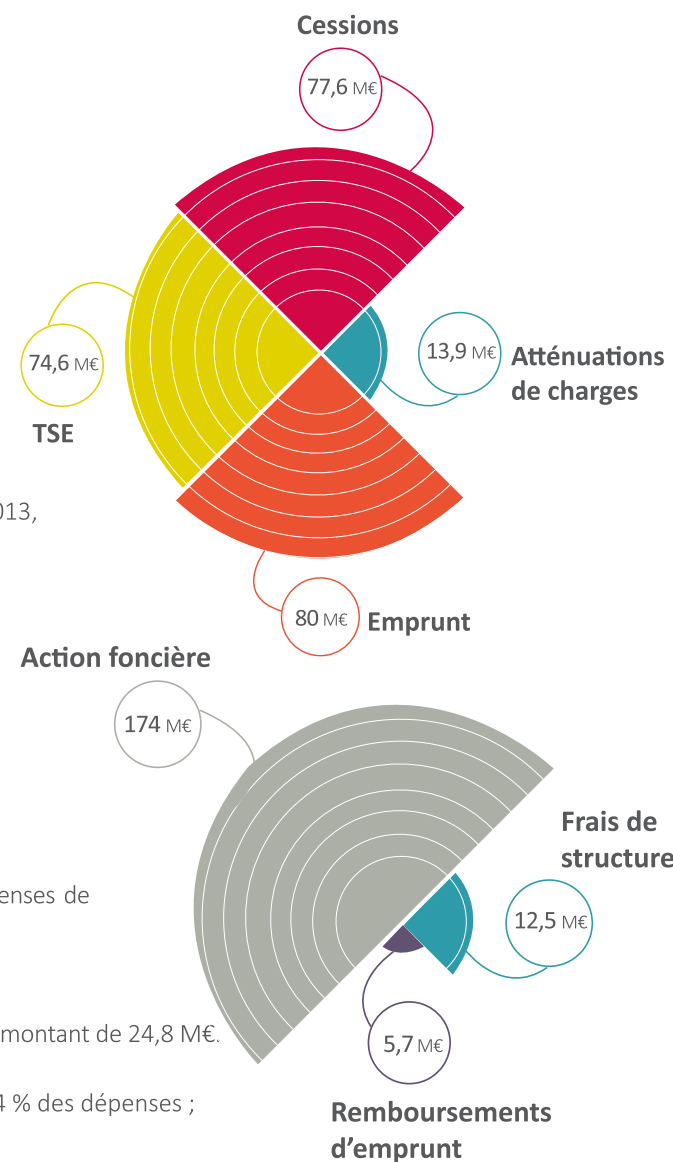
RECETTES 2013 :

248,8 millions d'euros

En 2013, l'Établissement a disposé :

- du produit de la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) à hauteur de 74,6 M€ ;
- du produit des cessions de fonciers, pour un montant de 77,6 M€ ;
- d'un recours à l'emprunt d'un montant de 80 M€ ;
- d'un produit en atténuation de charge d'un montant de 13,9 M€ ;
- du prélèvement SRU (article 55) pour un montant de 2,7 M€.

Dans ces conditions, le total des recettes immobilisées au titre de l'exercice 2013, s'élève à 248,8 M€.



DÉPENSES 2013 :

195,7 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 149 M€ ;
- aux frais divers de démolition, dépollution, frais de gestion et d'études pour un montant de 24,8 M€.

Les frais de structure correspondent :

- aux frais de fonctionnement et aux charges de personnel qui représentent 4,4 % des dépenses ;
- aux investissements propres, qui donnent lieu à un amortissement ;
- aux immobilisations financières ;
- aux frais financiers.

Enfin depuis 2013, sont comptabilisés dans les dépenses :

- les remboursements d'emprunt, pour un montant de 5,7 M€
- les minorations foncières pour un montant de 1,1 M€

Dans ce contexte, le total des dépenses réalisées au titre de l'exercice 2013 s'élève à 195,7 M€.

BILAN à fin 2013 :

ACTIF

Total actif immobilisé	5 M€
Total actif circulant	745,7 M€
Total actif	750,7 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 745,7 M€. Il est composé :

- des stocks fonciers d'un montant de 648 M€ ;
- des créances d'un montant de 17,3 M€ ;
- des comptes financiers d'un montant de 80,4 M€.

PASSIF

Total provisions pour risques et charges	0,23 M€
Total dettes	258,1 M€
Total capitaux propres	492,4 M€
Total passif	750,7 M€

Le passif est composé:

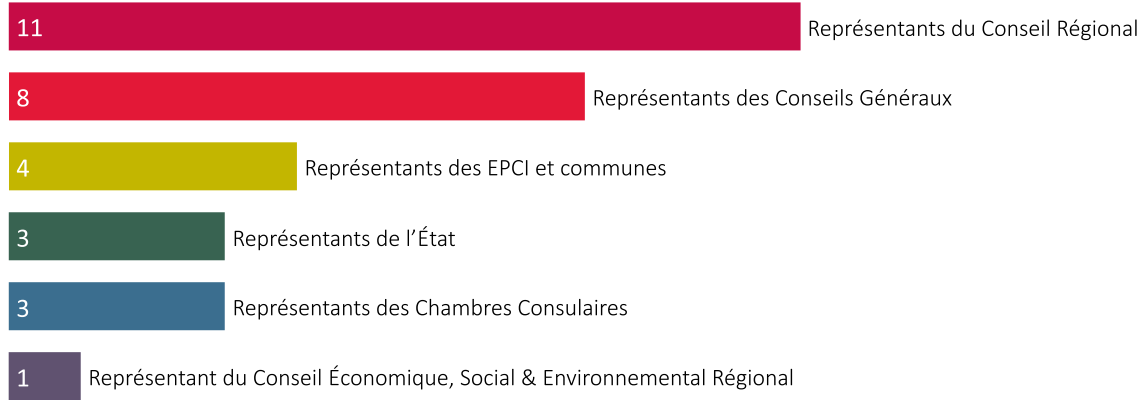
- des capitaux propres d'un montant de 492,4 M€ ;
- des dettes (correspondant au capital des emprunts bancaires et à la dette fournisseurs) pour un montant total de 258,1 M€ ;
- des provisions d'un montant de 0,23 M€ ;

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.

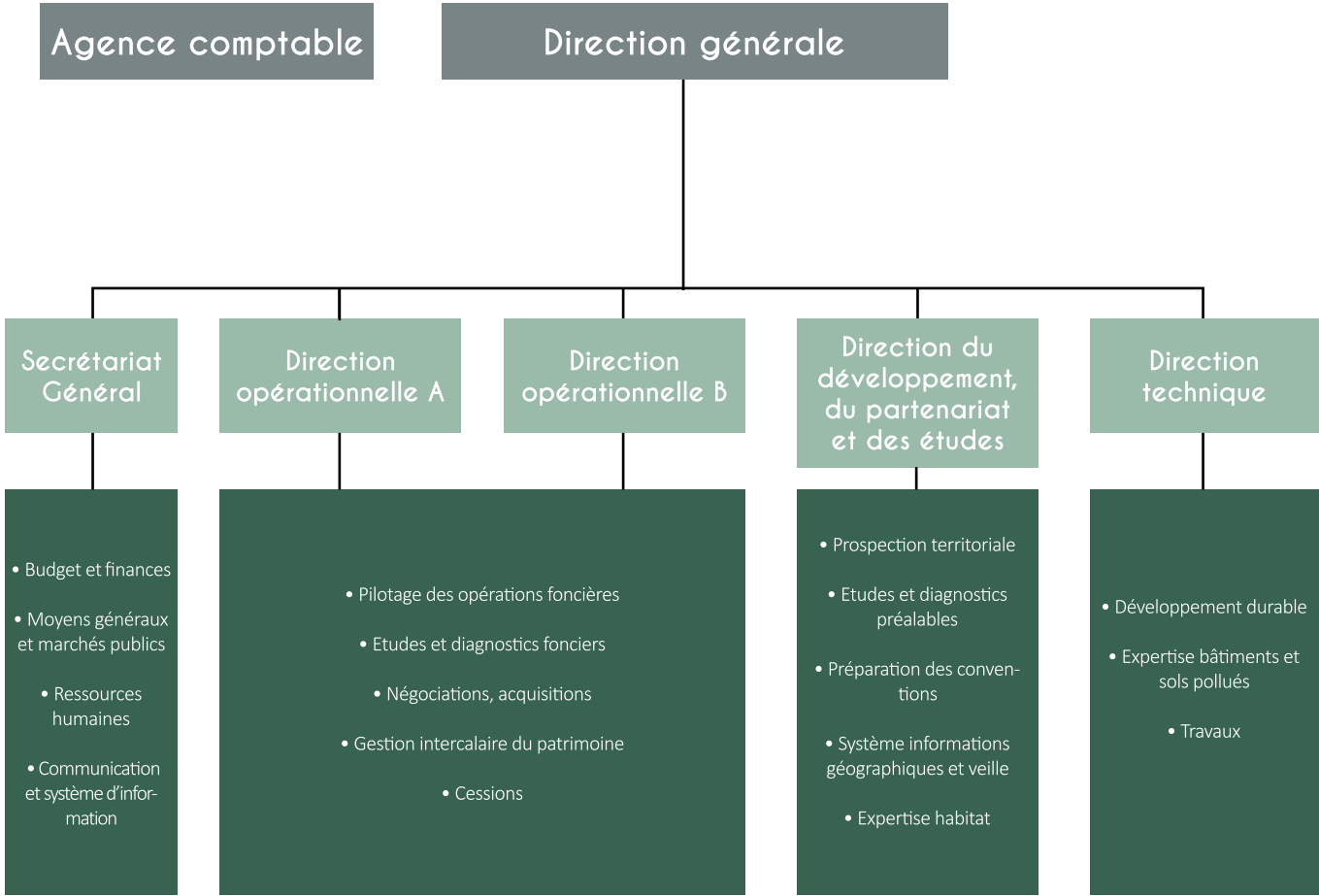
30 membres



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

