

**Programme
pluriannuel
d'intervention
2016-2020**

**AVANCEMENT
À MI-PARCOURS**

Acteur majeur des territoires



Sommaire

1. Enjeux et dynamiques de l'Ile-de-France	4
2. L'EPF Ile-de-France, un acteur opérationnel	5
2.1 Intervenir pour le logement	5
2.2 Agir en faveur du développement économique	8
2.3 Contribuer au développement durable	10
3. Adapter nos interventions à la géographie francilienne	12
3.1 Les territoires à enjeux structurants	12
4. Les modalités d'intervention	13
5. La feuille de route opérationnelle et financière de l'EPF Ile-de-France	14
Annexe	16
Mise à jour des cartes du PPI	16



1. Enjeux et dynamiques de l'Ile-de-France

Le diagnostic qui a permis d'élaborer le programme pluriannuel d'intervention en 2016 est toujours d'actualité.

La construction de logements neufs a connu, au cours des deux dernières années, une dynamique très supérieure aux 70 000 unités prévues dans le SDRIF, sans pour autant résorber le déficit de logements que connaît la région. La hausse des prix de vente et la raréfaction des terrains disponibles, coïncidant avec le cycle municipal, sont susceptibles d'entraîner une modération, voire une inflexion à la baisse de cette dynamique, que l'on commence à constater¹.

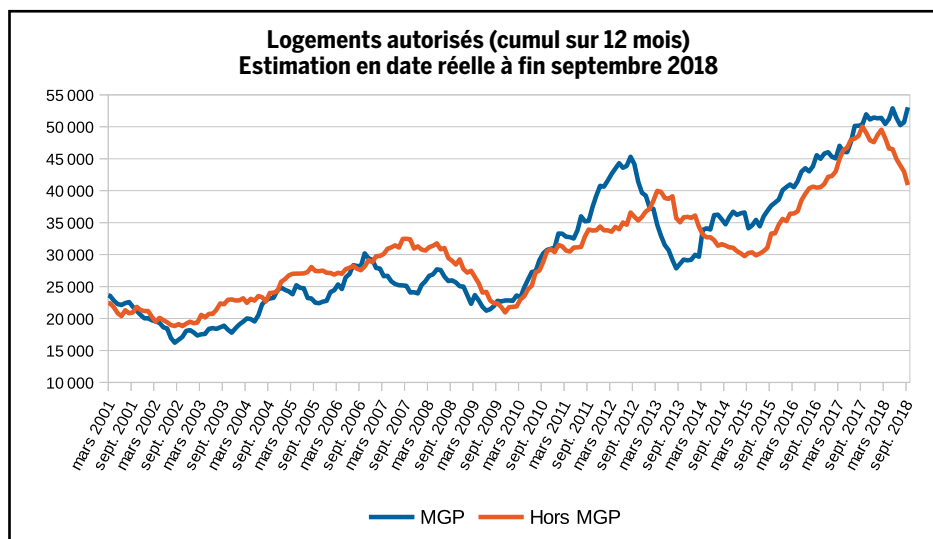
Les objectifs de préservation des espaces ressources agricoles ou de biodiversité sont désormais affirmés, nécessitant la révision des modes d'action traditionnels des opérateurs de l'aménagement du territoire. L'ingénierie foncière, pour recycler suffisamment de terrains afin d'assurer l'offre nécessaire pour le développement urbain, est de ce fait de plus en plus complexe à mettre en œuvre et requiert la participation de très nombreux acteurs. La montée en puissance des intercommunalités s'est confirmée. L'EPF Ile-de-France y répond avec une offre de services structurée pour aider les intercommunalités à élaborer et mettre en œuvre leur stratégie foncière.

Évolution comparée de la dynamique d'aménagement : MGP (Métropole du Grand Paris) / hors MGP

Depuis le début des années 2000, la construction de 1,15 million de logements a été autorisée en Ile-de-France (dont 581 000 sur le territoire de la MGP, soit 10 000 de plus que sur le reste de la région).

Durant les années 2000, plus d'une autorisation sur deux était délivrée hors MGP ; depuis 2010, la situation s'est inversée, avec un écart qui s'est creusé sur les 12 derniers mois en faveur de la MGP, en raison du fléchissement important des autorisations délivrées hors MGP.

Les autorisations délivrées depuis le début des années 2000 représentent l'équivalent de 20 % du parc régional ; ce taux est de 16 % sur le territoire de la MGP, il atteint 27 % hors MGP.



Source : DRIEA, note de conjoncture trimestrielle de novembre 2018, Sit@del, http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/construction_logements_novembre_2018-1.pdf

1. Selon les estimations disponibles en janvier 2019 (DRIEA, estimation en date réelle), le nombre de logements autorisés en Ile-de-France au cours des 12 derniers mois (janvier 2018 à décembre 2018) s'élève à 89 200, soit 9,3 % de moins que sur les 12 mois précédents (janvier 2017 à décembre 2017). Dans le même temps, 78 400 nouveaux logements ont été mis en chantier, soit une diminution de 5,1 % par rapport aux 12 mois précédents.

Les tendances régionales sur les 12 derniers mois sont proches des moyennes nationales.

2. L'EPF Ile-de-France, un acteur opérationnel

2.1 INTERVENIR POUR LE LOGEMENT

Les grandes orientations d'aménagement et de développement décidées par les institutions publiques et applicables au territoire francilien ont renforcé les orientations et les ambitions en matière de logement.

Les orientations stratégiques de l'État, notifiées le 4 novembre 2015, sont confortées dans le cadre de la stratégie logement du Gouvernement publiée en septembre 2017, structurée en trois grands objectifs :

- construire plus, mieux et moins cher en créant un choc d'offre de logements ;
- répondre aux besoins de chacun en matière de logements ;
- améliorer le cadre de vie.

En ce qui concerne l'EPF Ile-de-France, la stratégie nationale se décline essentiellement au travers des trois actions suivantes :

- la loi du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique améliore les dispositifs de mobilisation du foncier, de conduite des projets d'aménagement et facilite la construction, poursuivant en cela les objectifs de la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, qui avait notamment renforcé le volet foncier des PLH² ;
- le programme d'action cœur de ville, présenté le 27 mars 2018, constitue une mobilisation sans précédent des acteurs, les incitant à réinvestir les centres-villes et à réhabiliter les logements³, les équipements et les commerces pour améliorer les conditions de vie des habitants des villes moyennes et pour conforter leur rôle de moteur de développement du territoire de France ;

- le Plan « Initiative Copropriétés », première stratégie nationale d'ampleur, cible prioritairement les situations les plus graves – les copropriétés très dégradées et dégradées – tout en apportant des solutions de prévention et d'accompagnement aux copropriétés fragiles. Il s'agit d'une démarche partenariale inédite qui associe l'État, ses établissements publics et les collectivités locales. Au total, sur le territoire national, 684 copropriétés sont en difficulté, soit près de 56 000 logements concentrés dans 26 territoires (région, métropole, ville).

Partant du constat que l'Ile-de-France est la région des fractures et des contrastes, particulièrement pour le logement et le cadre de vie, la Région Ile-de-France a confirmé sa stratégie en faveur de la construction de logements dans son engagement « bâtir plus, bâtir mieux, des logements agréables, écologiques et innovants, partout en Ile-de-France », en mars 2018⁴ :

- pour une Région plus accueillante : construire plus de logements pour les Franciliens ;
- pour une Région plus proche des territoires : libérer le foncier et simplifier les normes ;
- pour une Région plus solidaire : mobiliser les logements sociaux existants pour ceux qui en ont le plus besoin ;
- pour une Région plus innovante : soutenir les expérimentations pour promouvoir un habitat intelligent ;
- pour une Région sans fracture : agir en faveur du renouvellement urbain, des quartiers écologiques et de la qualité architecturale.

2. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, dont le contenu a été précisé par décret le 27 février 2018, acte le renforcement du volet foncier des PLH qui doit contenir une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements. Depuis lors, l'EPF Ile-de-France apporte sa contribution en matière de conseil et d'expertise auprès des EPCI.

3. Des assouplissements permettent le retour d'investissements locatifs grâce à des dispositifs de défiscalisation dans le neuf, mais aussi dorénavant dans l'ancien, afin d'apporter une réponse à la dégradation du parc privé, dits « dispositif Pinel » pour le neuf (limité aux communes situées en zones Abis, A et B1) et « dispositif Denormandie » pour l'ancien (limité à des communes dont le besoin de réhabilitation de l'habitat en centre-ville est particulièrement marqué ; liste fixée par arrêté ministériel), inclus dans les lois de finances 2018 et 2019.

4. https://www.iledefrance.fr/sites/default/files/dossier_de_presse_logement.pdf

Aux côtés de la Région, qui mobilise plus de 172 M€ pour construire et rénover 50 000 logements et qui soutient 34 quartiers innovants et écologiques, l'EPF Ile-de-France est confirmé comme l'outil de référence pour mobiliser efficacement le foncier afin d'accélérer la production d'une offre de logements diversifiée et pour lutter contre l'habitat indigne, et plus particulièrement pour mieux combattre les marchands de sommeil. Il met en œuvre les propositions du Président de son Conseil d'administration, Geoffroy Didier, via des expérimentations et, plus récemment, au moyen d'une filiale dédiée avec Action Logement Immobilier.

Élaboré dans le cadre du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement, arrêté le 20 décembre 2017, apporte une vision d'ensemble en déclinant les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l'échelle de chaque intercommunalité francilienne, en précisant la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logement des jeunes, des étudiants...), et en définissant les objectifs en matière d'hébergement.

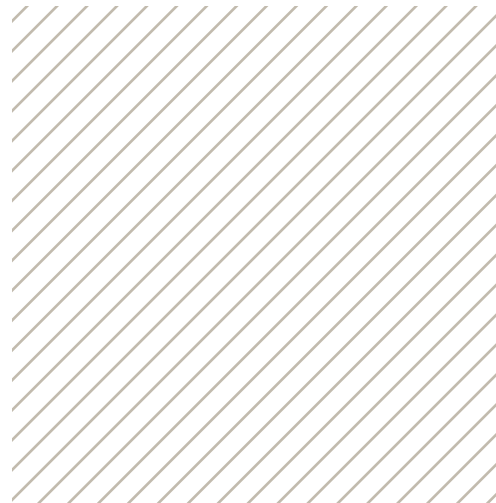
La Métropole du Grand Paris élabore actuellement le Plan Métropolitain de l'Habitat et de l'Hébergement (PMHH). Le document, arrêté le 28 juin 2018, décline la stratégie de la métropole en six axes :

- 1.** maintenir le rythme de production de logements neufs sur la durée du PMHH, en veillant à une répartition de l'offre équilibrée dans l'espace métropolitain⁵ ;
- 2.** tenir compte de la diversité des besoins des ménages et permettre la construction de parcours résidentiels fluides : développer une offre de logements mixte et accessible ;

- 3.** favoriser la mobilité et la mixité au sein du parc social et optimiser l'occupation des parcs de logements existants (privé et social) ;
- 4.** permettre le parcours résidentiel des publics en difficulté en renforçant le lien entre l'hébergement et le logement ;
- 5.** accompagner et renforcer la dynamique de rénovation du parc existant ;
- 6.** assurer la gouvernance partagée, le suivi et la mise en œuvre du PMHH.

D'autres collectivités développent également des stratégies en matière d'habitat. Ainsi, le Conseil Départemental des Yvelines engage un Programme de Relance et d'Intervention pour l'Offre Résidentielle (PRIOR), complété par un dispositif d'appui aux communes carencées.

Ce programme soutient la diversification d'une offre bien localisée et respectueuse du développement durable. L'EPF Ile-de-France articule son action avec ces initiatives et participe au comité stratégique territorial des Yvelines. Il participe également à la commission territoriale du Val-d'Oise.



5. Cet axe comprend une orientation « Favoriser la mobilisation du foncier métropolitain dans une temporalité de court, moyen, long termes ».

RÉSULTATS ET PERSPECTIVES

L'EPF Ile-de-France répond à ces orientations en matière de logement avec des résultats en forte croissance depuis 2016 :

- les acquisitions sont passées de 303 M€ en 2016 (dont 10 M€ pour les ORCOD-IN) à 440 M€ en 2018 (30 M€ ORCOD-IN), dépassant les objectifs fixés par le PPI ;
- pour la première fois depuis sa création fin 2006, la production de l'EPF Ile-de-France a franchi la barre des 7 000 logements générés (7 140 logements exactement) sur les terrains cédés. La part des logements sociaux est de 42 %. Ces résultats témoignent de l'efficacité des équipes et de la pertinence de la stratégie très offensive décidée au début de l'année 2016 sous l'impulsion du ministre auprès de la ministre de la Cohésion des territoires et des Relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement et de la Présidente du Conseil Régional d'Ile-de-France.

Au-delà des engagements quantitatifs, l'EPF Ile-de-France a développé ses capacités d'intervention pour :

- lutter contre l'habitat dégradé et contribuer à la mobilisation nationale contre les copropriétés dégradées : l'intervention pour les ORCOD-IN se développe pour répondre à l'urgence des situations de Clichy-sous-Bois et de Grigny ;
- grâce à la création d'une filiale conjointe avec Action Logement Immobilier, l'EPF Ile-de-France renforce sa capacité d'action pour lutter contre les marchands de sommeil dans le tissu pavillonnaire ;
- accompagner les collectivités qui s'engagent dans la revitalisation de leur cœur de ville, notamment dans le cadre du programme Action cœur de ville qui concerne 19 villes en Ile-de-France⁶. L'EPF Ile-de-France intervient aux côtés de 15 d'entre elles ;
- diversifier l'offre, en expérimentant des montages innovants permettant de contenir les prix du foncier, en particulier le bail réel solidaire ;
- assister les communes dans leur effort de création de logements sociaux⁷. Le dispositif d'utilisation du fonds de minoration SRU a été repensé en 2018 en élargissant le dispositif aux communes concernées par le programme Action cœur de ville et en renforçant son efficacité pour les communes bâtisseuses. Entre 2016 et 2018, les minorations pratiquées sur les cessions par le fonds SRU sont passées de 5 M€ à 8,4 M€, concernant plus de 1 200 logements sociaux en 2018.

6. Avon/Fontainebleau, Coulommiers, Meaux, Melun, Montereau-Fault-Yonne, Nemours (77) ; Les Mureaux, Mantes-la-Jolie/Limay, Poissy, Rambouillet, Sartrouville, Trappes (78) ; Arpajon, Corbeil-Essonnes, Étampes, Évry, Saint-Michel-sur-Orge (91) ; Gonesse, Persan-Beaumont-sur-Oise (95).

7. Pour mémoire, l'application de l'article 55 de la loi SRU a été modifiée. Depuis la loi ELAN, l'échéance de 2025 est repoussée pour les communes nouvellement entrées dans le champ SRU depuis 2015 et le décret du 5 mai 2017 a abaissé à 20% le taux de logements sociaux pour les EPCI à tension plus faible sur la demande.

2.2 AGIR EN FAVEUR DU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

En termes de développement économique, le Schéma Régional de Développement Économique, d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII) 2017-2021 a été voté le 14 décembre 2016. Ses principaux objectifs sont de :

- investir sur l'attractivité de l'Ile-de-France, et notamment renforcer la dynamique interrégionale de développement de l'axe Seine;
- développer la compétitivité de l'économie francilienne, notamment maintenir l'industrie et les activités de production sur le territoire;
- développer l'esprit d'entreprendre et d'innover sur tous les territoires, favoriser la diversité de l'économie francilienne (commerce/artisanat) et dynamiser l'économie des territoires ruraux et des quartiers;
- agir collectivement au service des entreprises, de l'emploi et des territoires et organiser la coordination des acteurs et la gouvernance de l'action économique.

Les filières de l'économie sociale et solidaire et de l'économie circulaire sont mises en avant, ainsi que l'innovation par des démarches d'insertion par l'activité économique (IAE).

La Région s'implique également activement en faveur des communes de moins de 2 000 habitants ou des syndicats de communes d'Ile-de-France de moins de 3 000 habitants, au travers du nouveau contrat rural, composante majeure du Pacte rural. L'objectif de ce contrat réside dans la mise en place et la réalisation d'un programme pluriannuel d'investissements concourant à l'aménagement durable d'une partie du territoire régional.

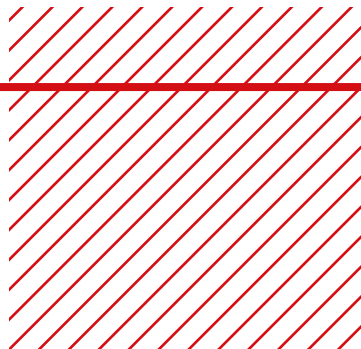
L'État demande pour sa part à l'EPF Ile-de-France « d'intervenir en matière de développement économique afin de participer au rééquilibrage habitat/emploi et de favoriser la mixité fonctionnelle ». Le réseau du Grand Paris Express, avec ses 68 gares, et le prolongement de lignes de métro et du RER E, seront pour l'économie un puissant facteur de redistribution spatiale à travers des pôles spécialisés.

L'État a également renouvelé ses orientations au travers du programme d'Action cœur de ville déjà cité, qui comprend une forte dimension économique, notamment commerciale, dans la revitalisation des centres-villes.

Cet axe d'intervention en faveur du développement économique est très concerné par la montée en puissance des intercommunalités en matière d'aménagement économique avec la mise en œuvre de la loi NOTRe.

RÉSULTATS ET PERSPECTIVES

- L'EPF Ile-de-France a mis en place une ingénierie permettant d'accompagner les collectivités dans la définition de leur schéma d'aménagement économique afin de maintenir une offre foncière pour les activités « traditionnelles » en cœur d'agglomération, d'accompagner la revitalisation de zones d'activités économiques ou commerciales et de prévenir l'apparition de friches.
- 120 conventions d'intervention foncière sont actives, prévoyant une programmation totale de plus de 5 millions de m² d'activités.
- L'EPF Ile-de-France a déjà noué des partenariats avec les agences de développement économique de l'Essonne et du Val-d'Oise et devrait poursuivre avec les autres agences locales de développement économique.
- En matière commerciale, l'activité de l'EPF se développe avec près de 20 M€ d'acquisitions foncières représentant plus de 25 000 m². On peut citer les interventions sur une friche commerciale à Magnanville, sur un ensemble commercial à Deuil-la-Barre ou la reconfiguration d'un centre commercial à Savigny-le-Temple.
- L'EPF Ile-de-France est partenaire des lauréats de l'appel à projets de l'État « Repenser les périphéries commerciales » et s'associe aux études en cours de lancement par Saint-Quentin-en-Yvelines et Montigny-lès-Cormeilles.
- L'EPF Ile-de-France participe aux travaux de l'ORF pour prévenir l'apparition de friches commerciales.

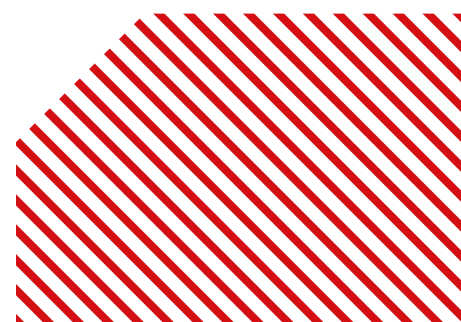
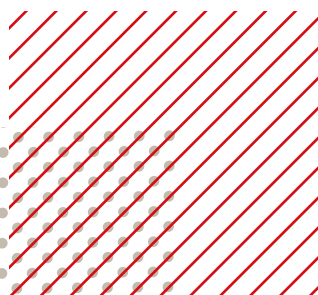


2.3 CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le développement urbain durable constitue un socle de l'action de l'EPF Ile-de-France. Son intervention permet en effet de recycler les terrains déjà urbanisés et connectés aux équipements et aux services, ce qui évite de consommer des espaces naturels ou agricoles pour répondre aux besoins de développement des villes.

Grâce à son dispositif « 100 quartiers innovants et écologiques », la Région Ile-de-France soutient les programmes qui répondent aux objectifs de production de logements, de mixité sociale et fonctionnelle, de performance énergétique, d'intégration urbaine et de mobilité durable, en y intégrant l'ambition en termes de transition écologique et d'innovation des collectivités. Depuis novembre 2016, la Région a soutenu 42 projets de quartiers et une sixième session s'est ouverte en 2019.

L'État, de son côté, poursuit la politique d'accompagnement des collectivités au travers du label ÉcoQuartier. Le label met en réseau près de 500 quartiers en projet ou réalisés, dont 84 en Ile-de-France. Six quartiers ont d'ailleurs atteint la dernière étape du label, consistant à vérifier, trois ans après l'ouverture du quartier à la population, que les objectifs de transition écologique sont atteints et que les habitants sont satisfaits de leur nouveau cadre de vie.



RÉSULTATS ET PERSPECTIVES

- L'EPF accompagne les collectivités dans la définition des ambitions environnementales de leurs projets. Les critères qualitatifs peuvent porter, par exemple, sur les outils de management de projet (tels que ÉcoQuartier, NF Habitat HQE et Bâtiment durable francilien), les mobilités alternatives, le confort, l'usage, la qualité urbaine, la santé, l'usage de matériaux biosourcés et locaux, la réduction des besoins en énergie, la gestion à la parcelle des eaux pluviales et le maintien de la biodiversité. 19 projets ont été accompagnés jusqu'à présent, par exemple l'opération de la Prévôté à Houdan (gestion alternative des eaux pluviales et traitement paysager), l'opération mixte logements/activités avenue Édouard-Vaillant à Pantin (matériaux biosourcés et ambitions environnementales) ou le secteur des Lilas à la Frette-sur-Seine (résilience aux risques inondation et chantier par voie d'eau).
- Grâce à sa gestion dynamique des biens dont il a la charge, l'Établissement favorise des projets transitoires à dimension agri-urbaine ou destinés à d'autres usages innovants, à l'image des Grands Voisins dans l'ancien hôpital Saint-Vincent-de-Paul. Ces projets permettent d'expérimenter de nouveaux usages plus soutenables et plus inclusifs pour les collectivités, de choisir éventuellement de les pérenniser ou de s'en inspirer pour d'autres projets. Ils contribuent ainsi à la fois à intensifier l'usage des terrains en diminuant le temps pendant lequel ils sont en friche et inutiles, mais aussi à inventer une nouvelle façon de faire la ville.
- L'EPF Ile-de-France dépollue les sols et déconstruit les bâtiments obsolètes. Il s'astreint à maximiser les possibilités d'utilisation des déchets générés et à améliorer les procédés employés, en constituant des démonstrateurs de nouvelles technologies ou de nouvelles façons de faire, en collaboration avec des centres de recherche. Il s'agit de passer d'une logique de surconsommation des ressources et de surproduction de déchets à une logique d'exploitation des produits de la dépollution et de la déconstruction en tant que ressources pour de nouveaux cycles économiques.

3. Adapter nos interventions à la géographie francilienne

3.1 LES TERRITOIRES À ENJEUX STRUCTURANTS

L'EPF Ile-de-France accompagne effectivement tous les territoires structurants pour l'Ile-de-France, en adaptant ses ressources d'ingénierie aux besoins de chaque territoire.

- Il intervient aux côtés de la Société de livraison des ouvrages olympiques pour libérer les fonciers nécessaires aux sites olympiques, confirmant son investissement dans les projets qui contribuent au rayonnement et au développement économique de l'Ile-de-France.
- Il concourt à la réalisation des opérations d'aménagement, avec près de 300 M€ de stock foncier pour les opérations portées par l'État et 650 M€ pour celles portées par les collectivités.
- Il est engagé, aux côtés de huit communes sur dix, à accueillir une gare du réseau Grand Paris Express (GPE). Le volume des engagements financiers de l'EPF Ile-de-France dans les quartiers des gares du réseau GPE s'élève à 2,1 Md€, soit environ la moitié des engagements de l'Établissement à l'échelle régionale. De façon générale, l'EPF Ile-de-France accompagne le développement urbain autour des projets portés par Ile-de-France Mobilités, à l'instar des périmètres de veille foncière autour des gares du prolongement d'EOLE.
- Il est partenaire de la stratégie foncière de la Région Ile-de-France. L'Assemblée régionale a adopté, en novembre 2017, la convention-cadre avec l'EPF Ile-de-France de mobilisation du foncier des lycées, qui devrait être étendue à l'Agence des espaces verts. Elle a délibéré en juillet 2018 pour adopter sa stratégie-cadre « Région Ile-de-France, Région solidaire », qui vise en particulier à apporter une réponse au logement des personnels de santé, en partenariat avec Action Logement et en mobilisant les communes et l'EPFIF pour libérer du foncier constructible à cette fin.

Il accompagne les appels à projets des collectivités pour rechercher des projets immobiliers et urbains emblématiques de leur territoire :

- L'appel à projets « Réinventer Paris », lancé par la Ville de Paris, sera l'occasion de revitaliser 22 sites délaissés de la capitale à l'horizon 2020 ; les chantiers ont débuté. Cet appel à projets connaît une seconde édition sur le thème des sous-sols de Paris.
- Le concours « Inventons la Métropole », lancé par l'État et la Métropole du Grand Paris, a fait émerger des projets urbains innovants sur les territoires proposés par les collectivités, illustrant les modalités d'une fabrique de la ville « servicielle ». Les dossiers ont été sélectionnés en mai 2017. L'EPF Ile-de-France a mené un travail de coordination pour ses fonciers, qui représentaient la moitié de la programmation totale et le quart des sites. Il poursuit ce travail dans le cadre d'Inventons la Métropole du Grand Paris 2, lancé par la Métropole en 2018.
- L'appel à projets « Dessine-moi le Grand Paris de demain », lancé par la Région en 2016 et dont les 11 lauréats ont été annoncés en mai 2017, porte pour sa part sur sept thématiques de développement urbain, architectural et paysager couvrant l'ensemble du territoire francilien :
 - › inventer les Campus universitaires et de recherche de demain ;
 - › réaménager les rives de la Seine, de la Marne et de l'Oise ;
 - › revégétaliser l'Ile-de-France ;
 - › dessiner et concevoir des écoquartiers de demain ;
 - › imaginer la smart-région, ses réseaux et ses nouvelles prestations ;
 - › recoudre le territoire en intégrant mieux les réseaux routiers et ferrés au paysage francilien ;
 - › repenser les entrées de ville, notamment de Paris.

Ainsi, l'EPF Ile-de-France est un partenaire naturel des territoires dans leur réponse aux appels à projets nationaux ou régionaux. Il apporte son ingénierie foncière et ses propres capacités d'innovation, à l'instar de la contribution de l'Établissement à la candidature de la Région à l'appel à projets Territoires d'innovation, lancé par l'État, dans le cadre du Programme d'Investissements d'Avenir (PIA).

4. Les modalités d'intervention

L'EPF Ile-de-France a développé son offre de services pour accompagner la montée en puissance des intercommunalités. Au 15 mars 2019, six conventions stratégiques ont été validées, permettant aux collectivités concernées de bénéficier de l'appui de l'EPF Ile-de-France en termes de financement et de savoir-faire sur le volet foncier de leur PLHi ou de leur stratégie de développement économique et de réaliser des diagnostics et des expertises pour calibrer leurs projets.

Pour faciliter l'émergence des projets et mettre en réseau les acteurs, l'EPF Ile-de-France a aussi renforcé ses partenariats stratégiques avec des acteurs régionaux et locaux de l'aménagement :

- avec d'autres acteurs du foncier, des partages de données et des coopérations techniques (échanges de foncier, rétrocessions, mises à disposition) : c'est le cas avec les acteurs du transport, Ile-de-France Mobilités, les opérateurs du Grand Paris et Ports de Paris ;
- des partenariats visant au partage d'études, de recherches ou de démarches prospectives. Outre l'IAU, l'APUR et les Ateliers Internationaux de Maîtrise d'Œuvre, on peut aussi citer la participation de l'EPF Ile-de-France à la chaire « aménager le Grand Paris » de l'École d'Urbanisme de Paris ;
- des protocoles avec des structures professionnelles et des associations de collectivités, notamment avec les agences de développement économique locales. On peut également citer le partenariat avec l'Association des maires d'Ile-de-France, portant sur des actions communes de concertation et de visibilité sur les thématiques d'aménagement et de développement du territoire francilien, ainsi que sur la possible co-organisation de manifestations ;
- le partenariat avec la SAFER est particulièrement actif pour intégrer complètement la problématique agricole dans les approches foncières de l'EPF Ile-de-France.

La gestion des terrains entre l'acquisition du foncier brut et sa cession sous forme de foncier « prêt à l'emploi » est devenue une composante forte de la stratégie de l'Établissement. Avec l'accord des collectivités concernées, l'Établissement s'applique à faire occuper transitoirement les terrains dont il a la charge pour faciliter les projets et pour répondre aux besoins des territoires :

- sur les 1 800 terrains dont l'Établissement a la charge en gestion, la moitié est occupée ;
- la période intercalaire permet de préparer les terrains : démolition, désamiantage, dépollution. Elle permet aussi d'anticiper les étapes suivantes de leur utilisation, notamment en anticipant les études environnementales nécessaires ;
- les recettes récupérées de la location et de la mise à disposition des terrains représentent 22 M€, en augmentation ;
- au-delà de cet effet positif sur les projets immobiliers développés sur les terrains, la mise à disposition permet d'éviter les friches et de répondre à des besoins du territoire : relogement d'entreprises, hébergement temporaire, utilisation par des associations. Elle permet aussi de tester de nouveaux usages qui pourront être éventuellement pérennisés, comme l'agriculture urbaine ;
- 600 places d'hébergement sont ainsi mises à disposition grâce à des occupations temporaires.



5. La feuille de route opérationnelle et financière de l'EPF Ile-de-France

Pour répondre à la question, essentielle sur la période 2016-2020, de la constitution des réserves foncières mobilières pour les grands projets qui accompagneront notamment la livraison du réseau du Grand Paris dans la décennie 2020-2030, la création d'une société de portage de long terme, la société Foncière Publique d'Ile-de-France, a été décidée par le Conseil d'administration le 5 octobre 2018 et sera effective en 2019 en partenariat avec la Caisse des Dépôts. Cette filiale prolonge l'action de la Foncière Commune, filiale constituée en partenariat avec Plaine Commune Grand Paris.

Pour répondre à la question de la précarisation du tissu pavillonnaire dans certains quartiers, une filiale, la SIFAE, sera créée en 2019 en partenariat avec Action Logement Immobilier en vue d'acheter des pavillons avant qu'ils ne soient divisés et exploités par des propriétaires indécis. Les pavillons ainsi soustraits participeront à anéantir le marché souterrain des marchands de sommeil et permettront de constituer une offre de logements décentes diversifiée dans ces quartiers.

Enfin, pour compléter l'arsenal des outils de l'Établissement pour intervenir sur les copropriétés en difficulté, une filiale avec CDC Habitat est envisagée pour acheter des lots dans des copropriétés afin de participer à leur redressement sur le long terme.

Des résultats en ligne avec la trajectoire du PPI

- ▶ **Les cessions de foncier**, en volume et surtout en programmation, ont connu une croissance régulière :
 - 5 410 logements en 2016 pour un volume d'actes de 259 M€ (incluant une cession très importante à Paris) et une recette de 180 M€ ;
 - 6 360 logements en 2017 pour un volume d'actes de 191 M€ et une recette de 190 M€ ;
 - 7 140 logements en 2018 pour 209 M€ d'actes et 208 M€ de recette ;
- soit 654 M€ en trois ans pour 18 910 logements.

Le niveau des recettes est conforme à la trajectoire du PPI sauf en 2018, en raison de différés de paiement importants pour les aménageurs.

La part du développement économique est de 300 000 m² en 2016, 240 000 m² en 2017, et 270 000 m² en 2018.

Les recettes locatives ont connu en 2017 une accélération significative liée à la réorganisation de la gestion des biens, et connaissent depuis lors une évolution proportionnelle à la taille du stock (15 M€, 21 M€, 22 M€).

- ▶ En matière de **dépenses**, les acquisitions – et frais liés – ont suivi une pente de croissance, que ce soit les ORCOD-IN ou l'activité classique, tant en AE qu'en CP.

En CP : 303 M€ en 2016 (dont 10 M€ ORCOD-IN), 344 M€ en 2017 (dont 19 M€ ORCOD-IN), et 440 M€ en 2018, dont 30 M€ pour les ORCOD-IN, soit 1,087 Md€ au total.

Le volume réalisé en 2018 et celui prévu en 2019 sont supérieurs au PPI car ils intègrent la mobilisation de l'EPF Ile-de-France sur les sites olympiques.

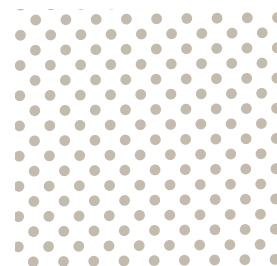
Il est à noter que la part de l'activité foncière dédiée à l'anticipation des opérations d'aménagement est de l'ordre de 45 % en acquisitions, et seulement 37 % en cessions, traduisant les difficultés de lancement de certaines opérations.

Les frais de structure ont évolué de 21 M€ à 24 M€, leur poids par rapport à l'activité diminuant.

Les frais financiers sont stables et faibles (5 M€) en raison du niveau des taux d'intérêt.

- ▶ Les mouvements en **capital** se traduisent par une légère diminution de la dette et une diminution significative du ratio dette/stock.

M€	2016	2017	2018
Remboursements	44	56	37
Emprunts	63	15	40
Dette	403	362	366
Stock	1 431	1 559	1 739
Dette/stock	28%	23%	21%



La croissance de l'activité a été en partie financée par un prélèvement sur trésorerie, passée (hors AFDEY) de 118 M€ fin 2015 à 52 M€ fin 2018 (soit six semaines d'activité).

En 2019, le recours à une ligne de trésorerie de 60 M€ permettra de financer l'accélération jusqu'à la fin du PPI.

L'organisation de l'Établissement et la politique de responsabilité sociétale

Avec l'accroissement de l'activité, l'EPF Ile-de-France a adapté son organisation interne pour répondre au plus près aux besoins des collectivités. Avec le développement des ORCOD-IN, l'EPF a ouvert des antennes à Clichy-sous-Bois et à Grigny, portant à cinq ses implantations territoriales, y compris le siège à Paris.

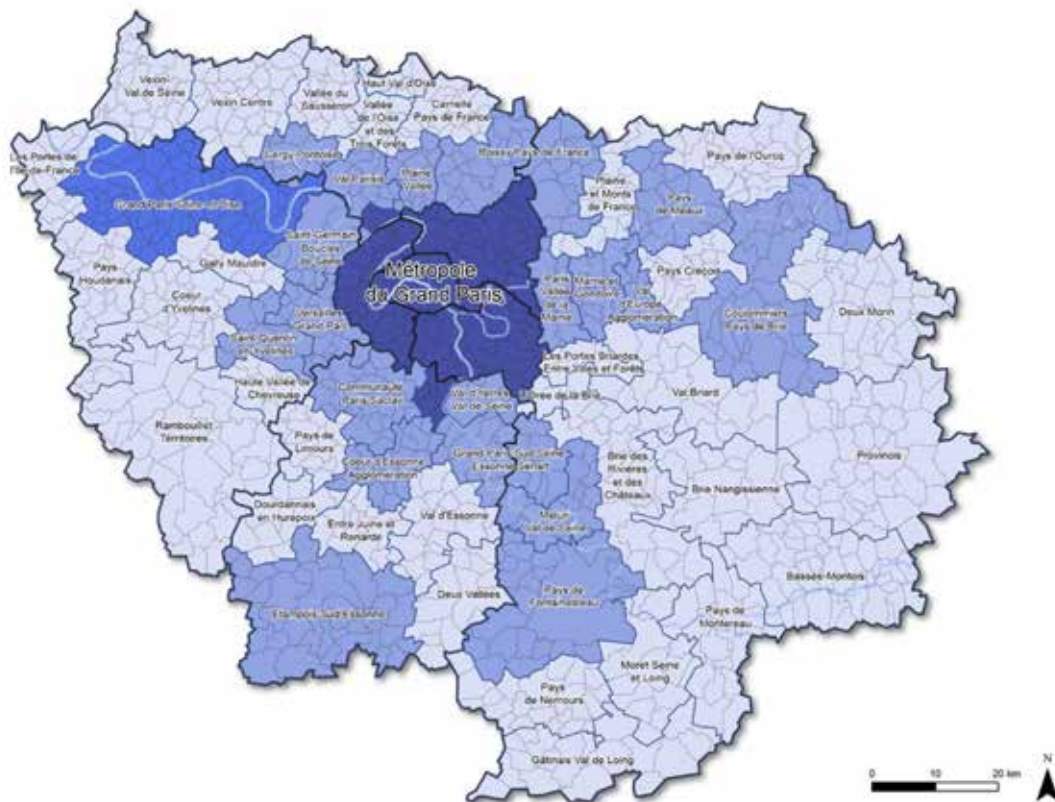
Au-delà de la contribution de l'EPF Ile-de-France aux enjeux du développement durable au travers de son activité, la politique de responsabilité sociétale de l'Établissement se déploie sur deux axes :

- un premier axe porte sur l'amélioration du bien-être des agents, l'égalité professionnelle femmes/hommes, les évolutions professionnelles et l'accès à l'emploi. L'Établissement a une politique ambitieuse en faveur de la formation des agents et déploie le télétravail. Enfin, l'accès à l'emploi est aussi développé par l'introduction de clauses d'insertion sociale dans nos marchés (en 2017, on compte 27 111 heures d'insertion, soit 17 ETP sur un an);
- un deuxième vise à réduire l'impact environnemental lié au fonctionnement de l'Établissement en appliquant les principes de l'économie circulaire. Cela passe notamment par la mise en œuvre d'une politique d'achat responsable.

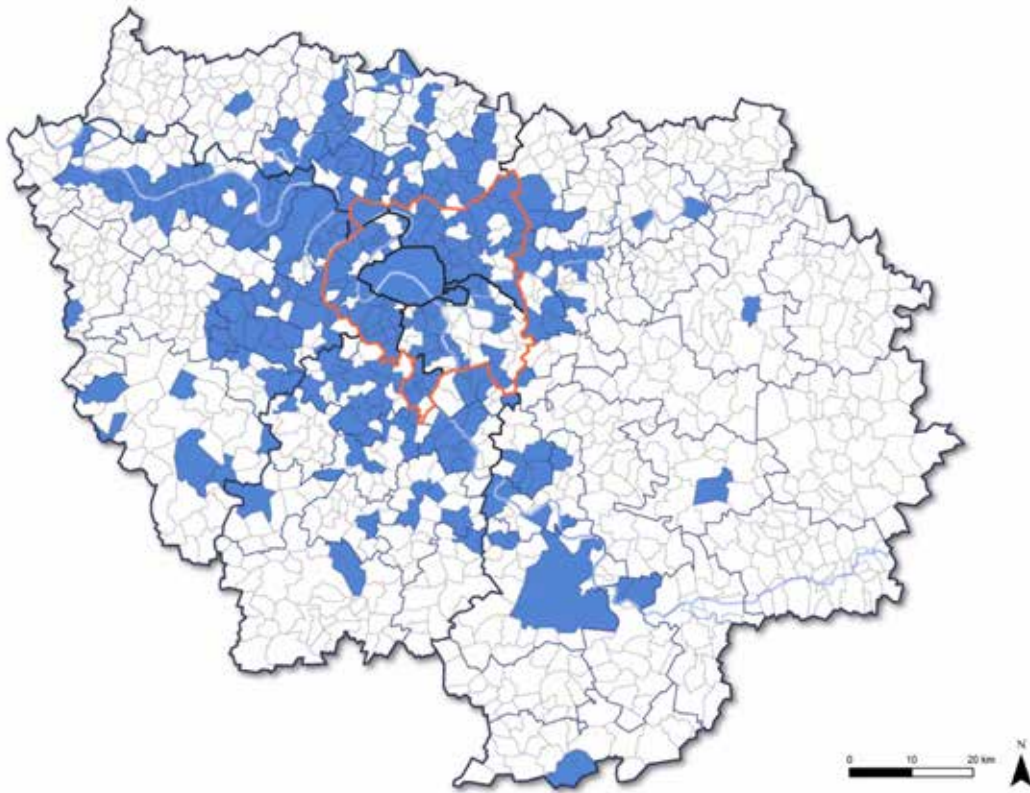


Annexe

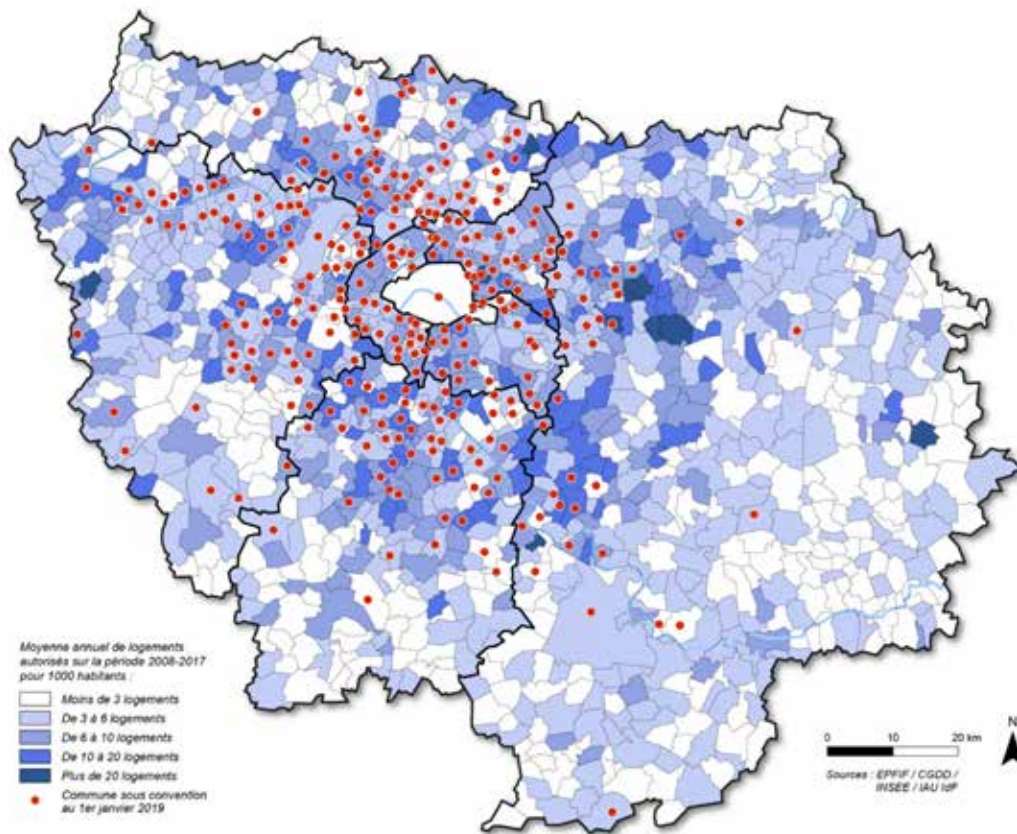
Mise à jour des cartes du PPI



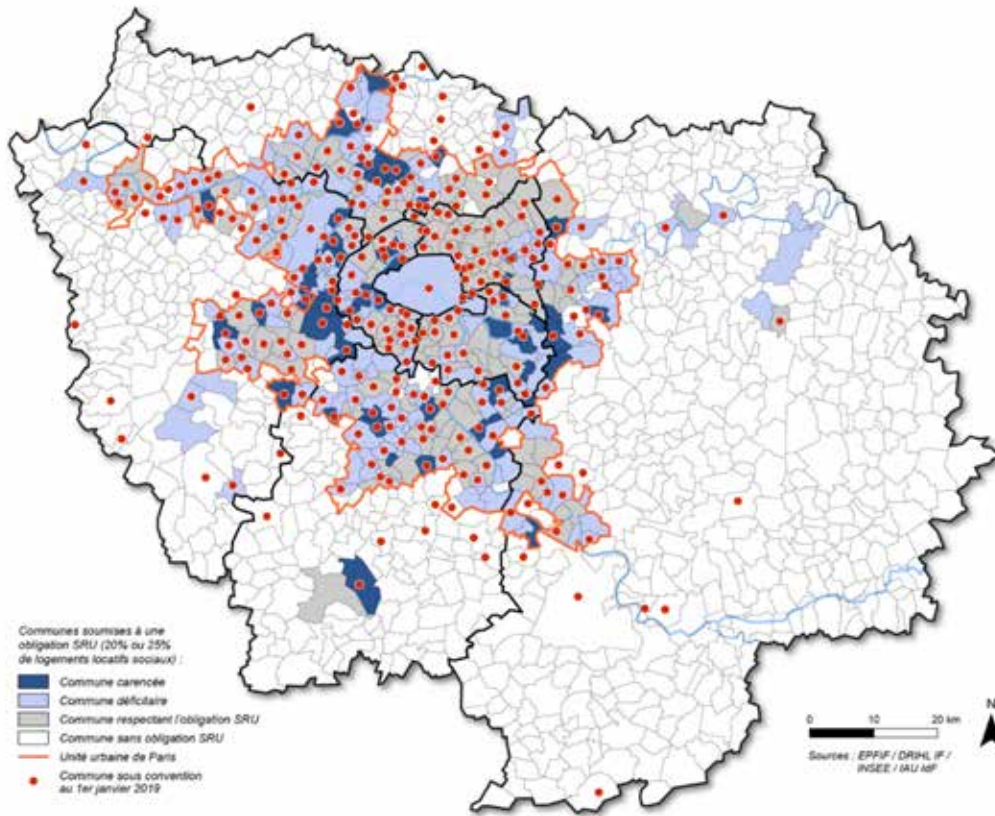
Les intercommunalités d'Ile-de-France au 1^{er} janvier 2019



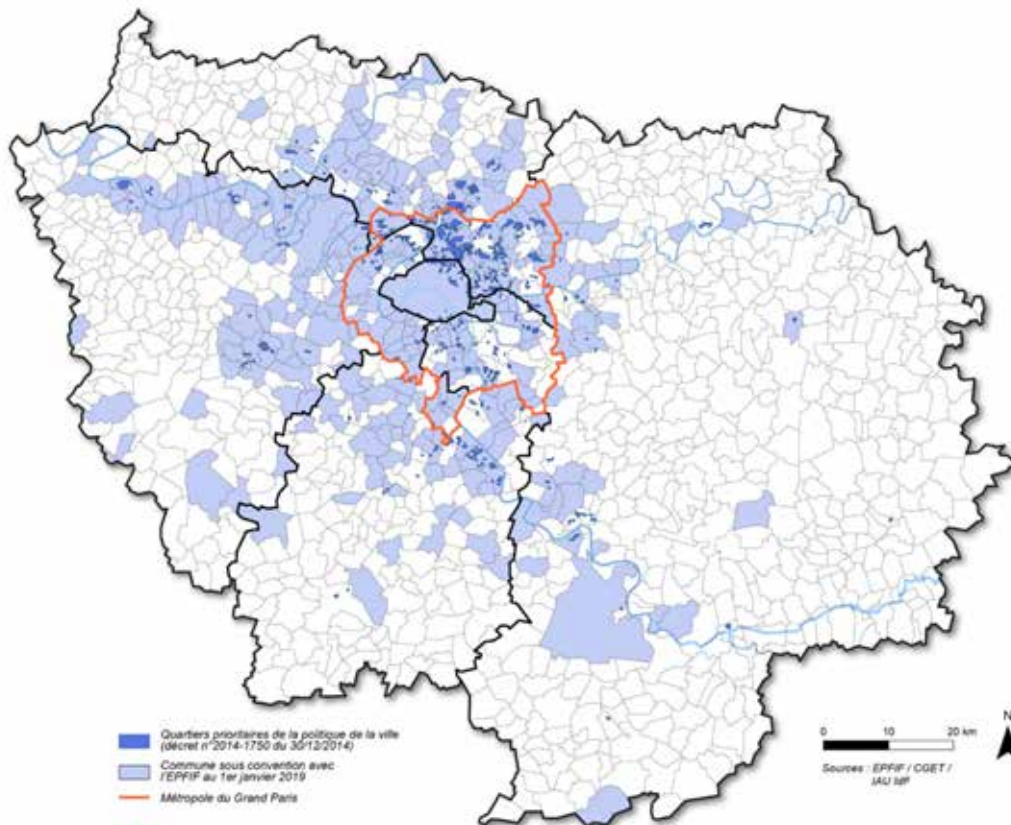
Carte des conventions d'intervention foncière au 1^{er} janvier 2019



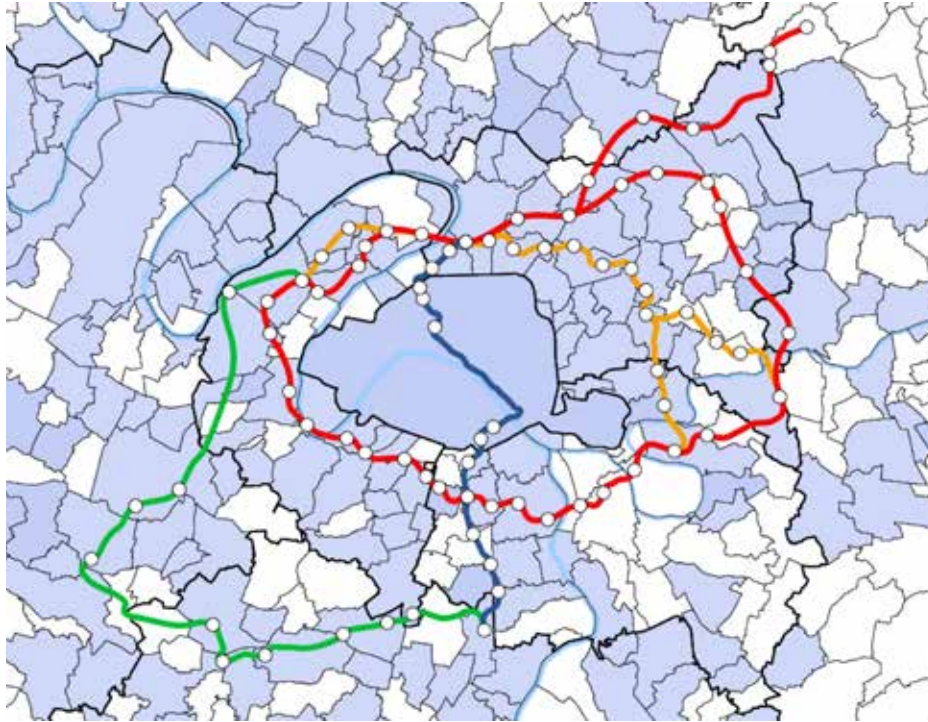
Effort annuel moyen de construction neuve pour 1 000 habitants entre 2008 et 2017



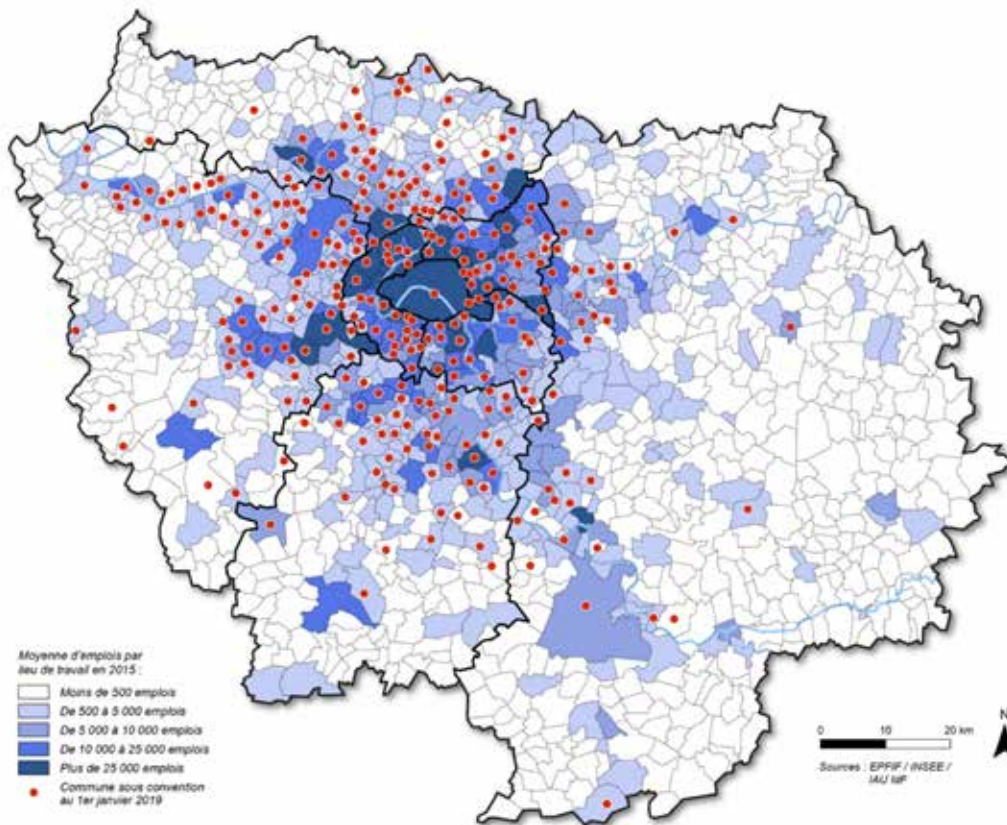
Obligations SRU des communes d'Ile-de-France au 1^{er} janvier 2019



Intervention de l'EPF Ile-de-France autour des nouveaux quartiers prioritaires



Intervention de l'EPF Ile-de-France dans le périmètre des gares du Grand Paris Express



Les pôles économiques d'Ile-de-France

**Siège**

4/14 rue Ferrus
75014 Paris
01 40 78 90 90

**Antenne opérationnelle
du Val-d'Oise**

10/12 boulevard de l'Oise
95031 Cergy-Pontoise Cedex
01 34 25 18 88

**Antenne opérationnelle
des Yvelines**

2 esplanade Grand Siècle
78000 Versailles
01 39 20 28 10