



Acteur majeur
des territoires

Trajectoires

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2022

Une trajectoire à contre-cycle

Une trajectoire de croissance

Une trajectoire de transformation

Une trajectoire d'équilibres



Faits marquants

JANVIER

Sobriété foncière : lancement du groupe de travail de l'ORF coprésidé par Gilles Bouvelot, Directeur général de l'EPF Île-de-France.

FÉVRIER

Aubergenville : visite avec le sous-préfet de Mantes-la-Jolie (Yvelines) du site lauréat du fonds friches, qui finance les travaux de démolition et de désamiantage.

MARS

- Présentation en Conseil d'administration de l'exécution à 100 % du budget 2021.
- « Le foncier au service du développement de la vallée de la Seine » : séminaire organisé à Rouen par les établissements publics fonciers de Normandie et d'Île-de-France.

AVRIL

- Orcod-IN de Mantes-la-Jolie : achèvement de la réhabilitation de la tour Neptune.
- Publication du premier rapport annuel du Réseau national des EPF d'État.

MAI

L'EPF Île-de-France, partenaire de la deuxième Biennale d'architecture et de paysage.

JUIN

Accueil de la délégation du Ghana conduite par le ministre des Travaux publics et du Logement.

JUILLET

Orcod-IN du Chêne Pointu à Clichy-sous-Bois : début des travaux de réparation et de sécurité.

AOÛT

Montreuil : nettoyage et évacuation des déchets du site des Murs à Pêches.

SEPTEMBRE

Participation au premier salon organisé par l'Association des maires du Val-de-Marne.

OCTOBRE

Clichy-sous-Bois : pose de la première pierre de deux bâtiments de logements sociaux.

NOVEMBRE

Protocole d'accord entre la Région Île-de-France, Action Logement et l'EPF Île-de-France pour le logement des travailleurs clés.

DÉCEMBRE

Colloque de l'EPF Île-de-France : « Crise du logement, des pistes pour en sortir ».



COLLOQUE DISPONIBLE
EN REPLAY

Opérateur foncier au service des projets des collectivités franciliennes et de l'État,

l'Établissement Public Foncier d'Île-de-France a pour mission de développer l'offre de logements, d'accompagner le développement économique et de lutter contre l'habitat indigne.

Aux côtés des acteurs

de la ville, l'EPF Île-de-France est au cœur des projets des collectivités et des opérateurs par ses analyses territoriales, sa mobilisation foncière, la requalification des sites qu'il acquiert, sa gestion de patrimoine et ses cessions au profit des acteurs de la ville, sans bénéfice ni rémunération.



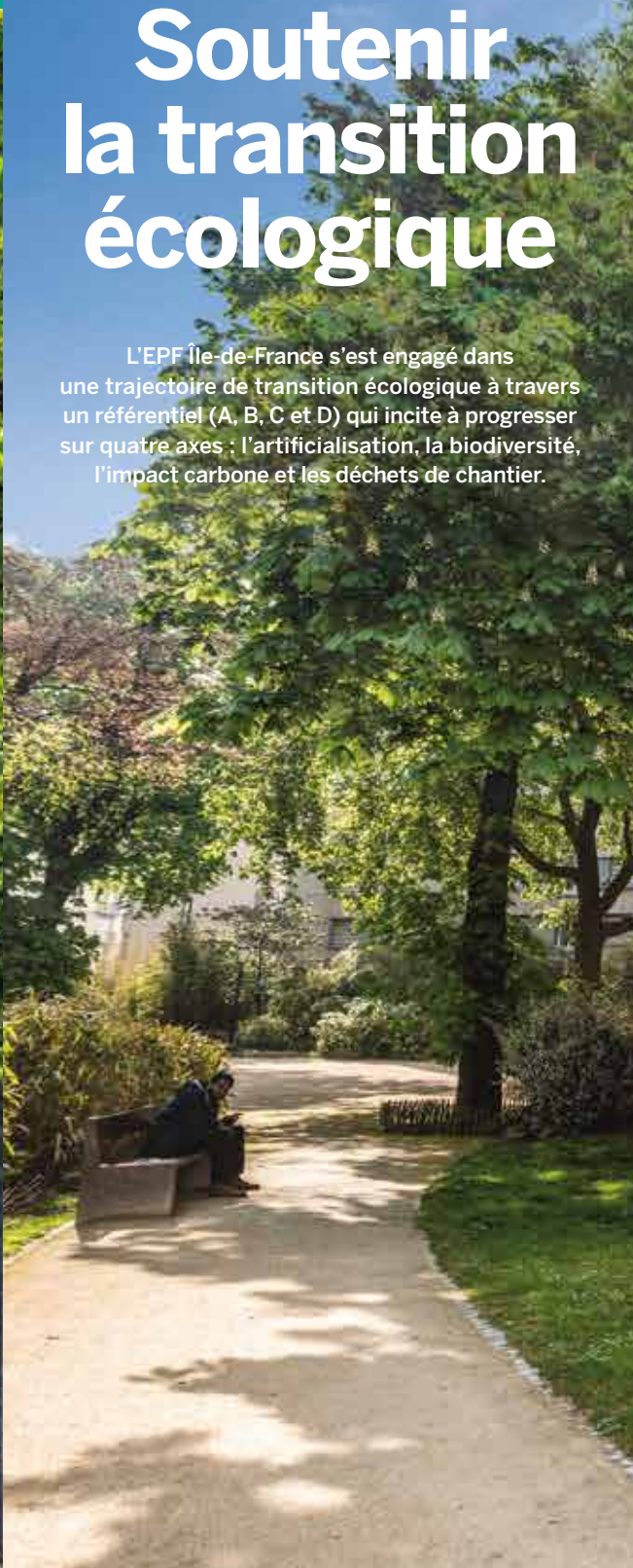
Soutenir le logement

L'EPF Île-de-France est à l'origine de plus d'un logement commencé sur dix en Île-de-France, soit 7160 logements en 2022, en accession sociale ou libre, en locatif social ou intermédiaire. 40 % sont des logements sociaux grâce au volontarisme des collectivités partenaires.



Soutenir la transition écologique

L'EPF Île-de-France s'est engagé dans une trajectoire de transition écologique à travers un référentiel (A, B, C et D) qui incite à progresser sur quatre axes : l'artificialisation, la biodiversité, l'impact carbone et les déchets de chantier.







Soutenir la relance

Au-delà de ses initiatives actuelles,
l'EPF Île-de-France s'est fixé pour objectif
de préparer des sites clés en main
pour favoriser la réindustrialisation.



Soutenir le mieux- vivre

Aux côtés des villes et du réseau partenarial, un aménagement global est engagé pour rénover ces quartiers dégradés. En 2022, plus de 55 000 habitants sont concernés par ces opérations. La requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national en Île-de-France est pilotée par l'EPF Île-de-France, qui entreprend sans attendre les rénovations pour sécuriser les bâtiments.





Une trajectoire à Contre-

Dans un contexte de raréfaction foncière et de ralentissement des projets de construction des collectivités, l'EPF Île-de-France continue de soutenir la production de logements de toute nature à prix abordable, en mobilisant ses capacités d'investissement pour débloquer des fonciers et en cédant des terrains au prix de revient pour contribuer à stabiliser le marché.



► Croissance

► Transformation

► Équilibres

Un budget d'intervention volontariste

GILLES BOUVELOT

Directeur général

« En 2022, les acquisitions et les cessions foncières ont atteint leur plus haut niveau depuis la création de l'EPF Île-de-France. Les promesses de vente de fonciers confirment la solidité de nos perspectives pour 2023. La forte progression de la réhabilitation, qui concerne près d'un tiers de nos opérations, témoigne de l'évolution de notre activité et de sa parfaite adéquation avec les politiques publiques en matière de transition écologique. »

Après le choc de la crise sanitaire, l'activité de l'EPF Île-de-France a nettement repris en 2022, notamment en fin d'année. Au premier semestre, les difficultés d'approvisionnement en matières premières ont partiellement affecté l'équilibre économique des opérations et retardé la mise en œuvre des nouveaux permis de construire déposés à la suite de l'entrée en vigueur de la RE2020.

L'Établissement a enregistré une forte demande des collectivités territoriales avec la signature de 95 nouvelles conventions, pour un potentiel de 14 000 logements et 650 000 m² d'activités, soit un engagement d'investissement de 695 millions d'euros. Avec un plafond cumulé d'engagement de 6,4 milliards d'euros, l'EPF Île-de-France accompagne les mutations urbaines autour des futures gares du Grand Paris Express, avec un potentiel d'acquisition de 2 milliards d'euros.

Toutes les interventions sont désormais concentrées sur des terrains déjà urbains et urbanisables, conformément à la stratégie de réduction de la consommation d'espace naturel, et concernent une proportion croissante d'immeubles à réhabiliter ou à transformer.

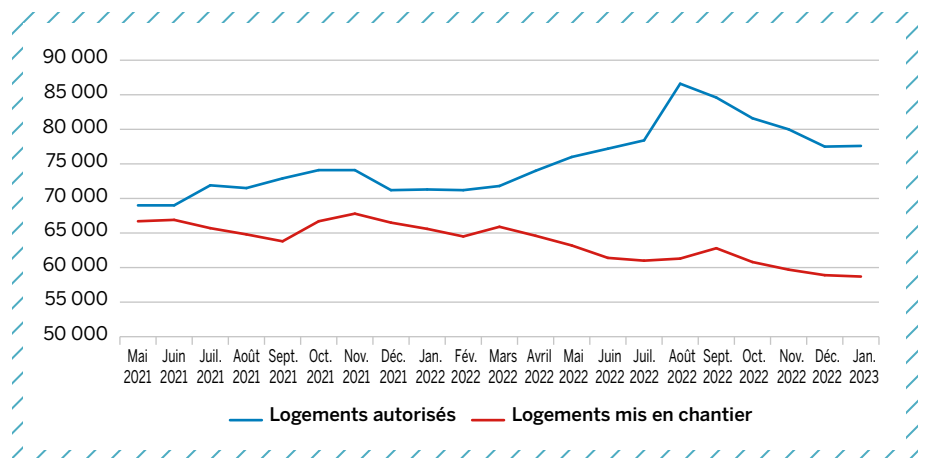
L'Établissement a également, au cours de l'année 2022, renforcé son soutien à la production de logements sociaux (représentant 41 % en 2022) grâce à la mise en œuvre du fonds de minoration (+ 4 %). Ce fonds vise à réduire la charge foncière des logements sociaux sur les terrains cédés.

En matière de requalification, le fonds friches, a permis de lancer de nouvelles opérations qui débloqueront à terme plus de 1 800 logements et 300 millions d'euros de travaux de construction pour l'ensemble de la filière.

Enfin, les recettes locatives de l'EPF Île-de-France ont connu une forte hausse (+ 36 %), ce qui a permis de limiter les frais de portage et de minorer les prix de revente pour abaisser les prix de revient des porteurs de projets désignés dans un contexte d'essoufflement du marché du logement francilien.

Deux budgets rectificatifs ont été adoptés en 2022, avec une augmentation de 50 millions d'euros pour les acquisitions et les cessions pour répondre à la demande croissante d'interventions foncières.

En 2023, le budget voté par le Conseil d'Administration prévoit des volumes supérieurs à ceux fixés dans la feuille de route stratégique pour la période 2021-2025. Les acquisitions passent de 500 millions d'euros à 580 millions d'euros (+ 16 %), tandis que les cessions augmentent de 365 millions d'euros à 400 millions d'euros (+ 10 %).



Des performances à la hauteur des enjeux

ACQUISITIONS FONCIÈRES

591,3 M€

+ 9 % VS 2021

La majorité des acquisitions foncières porte sur les communes accueillant une gare du Grand Paris Express, les communes carencées et des communes de grande couronne, pour des opérations de type « cœur de ville ».

CESSIONS FONCIÈRES

364 M€

+ 26 % VS 2021

Les cessions foncières ont généré 7160 logements (+3 %), dont 41 % de logements sociaux et 270 000 m² d'activités (+59 %). Les promesses de vente signées en 2022 représentent 320 M€ sur un volume global de 550 M€.

NOUVEAUX PROJETS

695 M€

En 2022, 95 conventions d'intervention foncière (ou avenants) ont été conclues à la demande de collectivités franciliennes, autant d'investissements de l'EPF Île-de-France qui favorisent le développement de nouveaux projets.

RECETTES LOCATIVES

41 M€

+ 24 % VS 2021

Ces recettes sont générées par la location de locaux d'activité à des entreprises via des conventions d'occupation précaire. Les locaux d'habitation peuvent être mis gracieusement à disposition des communes partenaires ou d'associations œuvrant pour l'hébergement, lorsque l'état du bâti le permet.

PORTFEUILLE D'ENGAGEMENT

6 592 M€

La convention d'intervention foncière signée avec la collectivité partenaire définit un périmètre, un montant d'investissement et une durée d'intervention.

PORTFEUILLE FONCIER

2,345 MDs€

Le patrimoine de l'EPF Île-de-France est composé à 90 % de terrains déjà bâtis.

JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Président du Conseil d'Administration

« L'EPF Île-de-France a maintenu sa trajectoire de croissance en 2022. Ces résultats témoignent du soutien apporté aux collectivités et aux opérateurs du marché du logement pour lancer de nouveaux projets dans un contexte plus complexe. La forte progression des demandes d'intervention des collectivités trace des perspectives très favorables au soutien de l'effort de construction en Île-de-France. »



Pierre-Antoine Molina, Secrétaire général aux politiques publiques de la préfecture de la Région Île-de-France,

a constaté, lors du Conseil d'Administration du 8 mars dernier, que les éléments présentés traduisaient une forte activité et une situation financière saine. Il a salué l'adéquation entre l'action de l'Établissement et les objectifs de politique publique de l'État, notamment sur les quartiers de gare, l'accompagnement des communes carencées, et de transition écologique.

Nous anticipons et accompagnons l'évolution de la ville

Face à une crise du logement qui s'accroît en Île-de-France, la question du logement est centrale pour accroître la mixité sociale et permettre à chacun de se loger dans de bonnes conditions. Mais en raison de la progression plus rapide de la population francilienne dans les centres urbains, l'accès au logement est de plus en plus complexe. La cherté des logements, leur production insuffisante pour répondre à la demande, le nombre de demandeurs de logements sociaux et les difficultés d'accès au financement sont autant de freins à la poursuite de parcours résidentiels pluriels.

Le développement d'une offre abordable en quantité suffisante et de qualité pour répondre à la demande ainsi que le développement d'une mixité sociale équilibrée sont des enjeux incontournables pour la Région Île-de-France. Ce sont deux axes de développement forts pour l'EPF Île-de-France depuis sa création. Par sa capacité d'investissement, l'Établissement est également un soutien aux collectivités locales dans un contexte de forte contraction de leurs ressources, pour accompagner la réalisation de nouveaux projets. Sa mobilisation vertueuse par la sobriété foncière qu'il met en œuvre, sans enchères sur le prix, est un appui solide à l'ensemble de la filière dans un contexte de ralentissement du marché et d'adaptation aux enjeux de la transition écologique.

Nouer des partenariats avec les collectivités, accompagner l'analyse de leurs enjeux urbains, mobiliser le foncier, le remembrer, le recycler et le mettre au service de nouveaux projets en apportant la force de frappe de sa capacité d'investissement aux collectivités, c'est le rôle de l'EPF Île-de-France, dont la contribution est devenue incontournable pour favoriser l'évolution de la ville.

Si le modèle de l'extension urbaine est dépassé, il nous faut nous adapter et anticiper l'évolution urbaine de nos villes à plus long terme. C'est toute l'ambition du SDRIF-E : où construit-on des logements et combien devons-nous en construire ? Quels espaces naturels devons-nous sanctuariser ? Comment redévelopper les activités économiques et assurer la réindustrialisation ? Comment recycler la ville en améliorant notre cadre de vie et en renforçant l'identité des territoires ? Comment insuffler une nouvelle dynamique urbaine en conjuguant nos interventions au service de la continuité territoriale, de la cohérence urbaine et de la transition écologique ? Nous devons expliquer et partager au sein de chaque territoire ces évolutions indispensables pour répondre collectivement à cette ambition.

Nous avons su faire de l'Île-de-France une région bâtisseuse et vertueuse grâce à l'effort continu et constant de construction de nouveaux logements, tout en tenant le pari de la sobriété foncière. L'ensemble des administrateurs soutiennent pleinement la mise en œuvre opérationnelle de la stratégie arrêtée en 2021, et l'EPF Île-de-France sera aux côtés de l'ensemble des collectivités et des acteurs de l'habitat.



JEAN-PHILIPPE DUGOIN-CLÉMENT

Président du Conseil d'administration

Nous intensifierons notre soutien au-delà de notre feuille de route

Loin de marquer un fléchissement de son activité comme le contexte aurait pu le laisser craindre, l'année 2022 a vu l'EPF Île-de-France établir un nouveau record, à la fois de cessions, à 367 millions d'euros, et d'acquisitions, à 531 millions d'euros auxquels il faut ajouter les interventions en copropriétés dégradées pour 60 millions d'euros.

Il a ainsi pleinement respecté sa trajectoire de croissance, telle que prévue par son plan stratégique 2021-2025, son Programme Pluriannuel d'Interventions. Il a en particulier étendu ses interventions auprès de 25 nouvelles communes et intercommunalités.

Et s'il a pleinement atteint ces objectifs – plus de 7 000 logements, dont 40 % de logements locatifs sociaux –, c'est sans transiger pour autant sur les enjeux qualitatifs et notamment sur sa trajectoire de transition écologique. Cette trajectoire va l'amener progressivement au « zéro artificialisation nette » en 2025 et à une réduction de 30 % de son impact carbone au même horizon.

En particulier, l'année 2022 a vu la montée en puissance de la transformation/réhabilitation d'immeubles en logements, qu'on retrouve, pour partie ou en totalité, dans un tiers des cessions de l'EPFIF en 2022.

L'année 2023, dans un contexte de retournement du cycle immobilier, propose un nouveau défi à notre établissement : soutenir la conjoncture avec des fonciers à prix maîtrisés, acquis et cédés sans enchères. Il entend en cela jouer pleinement son rôle d'entreprise à mission, outil keynésien au service du logement et du développement économique.

Je vous souhaite bonne lecture des pages qui suivent, qui illustrent cette stratégie au service des collectivités franciliennes.



GILLES BOUVELOT

Directeur général

Une gouvernance représentative de l'organisation institutionnelle francilienne

État, Conseil régional, départements franciliens, Métropole du Grand Paris et EPCI de grande couronne : toutes les strates du territoire sont représentées au Conseil d'administration de l'EPF Île-de-France. Il détermine les orientations stratégiques, approuve les conditions de financement, les comptes et l'affectation des résultats. Les administrateurs réunis en Bureau approuvent les conventions d'intervention foncière avec les collectivités. Leur participation à ces instances est bénévole.

PRÉSIDENT

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Vice-Président du Conseil régional
Président du Conseil d'Administration
Vice-Président de la communauté
de communes du Val d'Essonne
Maire de Mennecy
Suppléant : James CHÉRON, Vice-Président
de la Région Île-de-France

ADMINISTRATEURS DE L'ÉTAT

François ADAM

Directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages (DHUP)
Suppléante : Magali PINON-LECONTE,
Adjointe au Sous-Directeur de l'aménagement
durable (DHUP)

Élise CALAIS

Adjointe au Sous-Directeur
Direction du budget (écologie, logement, transports)
Suppléant : Ulric DE LA BATUT

Emmanuelle GAY

Directrice régionale et interdépartementale
de l'équipement et de l'aménagement
et des transports (DRIEAT)
Suppléant : Hervé SCHMITT,
Directeur régional adjoint de l'aménagement
et du développement durable
Membre du Bureau

Pierre-Antoine MOLINA

Secrétaire général aux politiques publiques
de la préfecture de la Région Île-de-France
Suppléante : Tiphaine PINAULT

ADMINISTRATEURS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Gilles BATTAIL

Président de la Commission logement
et aménagement
Membre du Bureau
Président de la Commission des marchés
Président de la SIFAE
Suppléante : Huguette FOUCHÉ,
Conseillère régionale

Bruno BESCHIZZA

Premier Vice-Président de l'EPFIF
Membre du Bureau
Conseiller régional. Président de Paris Terres d'Envol
Maire d'Aulnay-sous-Bois
Suppléant : Carl SEGAUD, Conseiller régional
Membre du Bureau

Adrien DELACROIX

Conseiller régional. Maire adjoint de Saint-Denis
Suppléant : Didier MIGNOT, Conseiller régional
Membre du Bureau

Pierre DENIZIOT

Délégué spécial à la promesse républicaine,
au handicap et à l'accessibilité
Membre du Bureau
Suppléant : Jean-Roger DAVIN, Conseiller régional

Laurent JEANNE

Délégué spécial en charge de la rénovation urbaine
Délégué spécial à la rénovation urbaine
et à la politique de la ville
Membre du Bureau
Suppléante : Christel ROYER, Conseillère régionale

Benoît JIMENEZ

Conseiller régional
Vice-Président de la communauté d'agglomération
Roissy Pays de France
Maire de Garges-lès-Gonesse
Suppléante : Charlotte LIBERT-ALBAN, Conseillère régionale

Hella KRIBI-ROMDHANE

Conseillère régionale
Suppléant : Kader CHIBANE, Conseiller régional

Jean-Baptiste MARLY

Conseiller régional
Suppléant : Laurent MORIN, Conseiller régional

Xavier MELKI

Conseiller régional
Suppléante : Carine MARTINI-PEMEZEC,
Conseillère régionale

Valérie PÉCRESSE

Présidente de la Région Île-de-France
Suppléante : Angela PASCOA DOS SANTOS,
Conseillère régionale

Raphaël QNOUCH

Conseiller régional
Suppléant : Maxime DES GAYETS,
Conseiller régional

Louis VOGEL

Conseiller régional
Président de la communauté d'agglomération
Melun Val de Seine (CAMVS)
Suppléant : Pierre-Jean BATY, Conseiller régional

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



ADMINISTRATEURS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Afaf GABELOTAUD

Conseillère métropolitaine,
Adjointe à la Maire de Paris
en charge des entreprises,
de l'emploi et du développement
économique
Suppléante : Sinda MATMATI,
Conseillère métropolitaine
Membre du Bureau

Denis CAHENZLI

Vice-Président de la Métropole
du Grand Paris
Suppléant : Pascal PELAIN,
Conseiller délégué de la Métropole
du Grand Paris

Djeneba KEITA

Vice-Présidente de la Métropole
du Grand Paris
Suppléant : Laurent RUSSIER,
Conseiller délégué de la Métropole
du Grand Paris

Patrick OLLIER

Président de la Métropole
du Grand Paris
Maire de Rueil-Malmaison
Suppléant : Éric CESARI,
Vice-Président de la Métropole
du Grand Paris

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANTS
DES EPCI DE GRANDE COURONNE**Éric BRAIVE**

Président de Cœur d'Essonne
agglomération
Suppléant : Stéphane RAFFALLI,
Vice-Président de la communauté
d'agglomération Grand Paris Sud
– Seine Essonne Sénart
Membre du Bureau

Jean-François DELESALLE

Président de la communauté
de communes des Deux Morin
Suppléant : Jean-Michel CAPELLE,
Vice-Président de la communauté de
communes du Gâtinais Val de Loing
Membre du Bureau

Philippe DESCROUET

Président de la communauté
d'agglomération Val d'Europe
Suppléant : Thierry CERRI,
Vice-Président de la communauté
d'agglomération Val d'Europe

Jacques MYARD

Vice-Président de la communauté
d'agglomération Saint-Germain
Boucles de Seine
Maire de Maisons-Laffitte
Suppléante : Anne CABRIT,
communauté d'agglomération
Rambouillet Territoires
Membre du Bureau

Patrick BELLOQ

Vice-Président de la Chambre
régionale de métiers
et de l'artisanat d'Île-de-France

Michel PLATERO

Représentant du CESER

Laurence FOURNIER

Représentante de la Chambre
régionale d'agriculture

Dominique MOCQUAX

Représentant de la Chambre
régionale de commerce
et d'industrie

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANTS DES DÉPARTEMENTS

Éric BERDOATI

Vice-Président du Conseil
départemental des Hauts-de-Seine
Suppléant : Rémi MUZEAU
Membre du Bureau

Michel BOURNAT

Vice-Président du Conseil
départemental de l'Essonne
Suppléant : Paolo DE CARVALHO,
Conseiller départemental
de l'Essonne
Membre du Bureau

Marie-Christine CAVECCHI

Présidente du Conseil
départemental du Val-d'Oise
Deuxième Vice-Présidente
de l'EPF Île-de-France
Suppléante : Agnès RAFAITIN-MARIN,
Conseillère départementale
du Val-d'Oise
Membre du Bureau

Yann DUBOSC

Conseiller départemental
de Seine-et-Marne
Suppléant : Olivier LAVENKA,
Vice-Président du Conseil
départemental de Seine-et-Marne
Membre du Bureau

Corentin DUPREY

Vice-Président du Conseil
départemental de Seine-Saint-Denis
Suppléant : Daniel GUIRAUD,
Vice-Président du Conseil
départemental de Seine-Saint-Denis
Membre du Bureau

Emmanuel GRÉGOIRE

Adjoint à la Maire de Paris
Suppléant : Ian BROSSAT,
Adjoint à la Maire de Paris
Membre du Bureau

Alexandra ROSETTI

Conseillère départementale
des Yvelines
Suppléant : Julien CHAMBON,
Conseiller départemental
des Yvelines
Membre du Bureau

Marie-Christine SÉGUI

Vice-Présidente du Conseil
départemental du Val-de-Marne
Suppléant : Michel DUVAUDIER,
Vice-Président du Conseil
départemental du Val-de-Marne
Membre du Bureau



Une trajectoire de ssance

► Transformation

► Équilibres

La feuille de route stratégique (PPI 2021-2025) définit des interventions foncières fortes et ciblées sur les territoires et sur la diversité de la production pour répondre aux besoins de l'Île-de-France. La mobilisation du foncier place l'EPF Île-de-France au cœur des enjeux urbains : recycler l'existant, s'adapter aux nouveaux usages et accompagner la transition écologique.

En ligne avec les choix de chaque territoire

POIDS DÉMOGRAPHIQUE
ET ÉCONOMIQUE DE
LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

18 %
de la
population
française

22 %
des emplois

32 %
du PIB

+100 000
habitants
par an

— Aux côtés des intercommunalités franciliennes

L'EPF Île-de-France accompagne massivement la territorialisation des grandes stratégies d'aménagement. Les 4 nouvelles conventions stratégiques conclues en 2022 avec des intercommunalités franciliennes portent leur nombre à 40. L'Établissement est par ailleurs partenaire de PPA (projets partenariaux d'aménagement) : Grand Orly, Argenteuil, Villeneuve-la-Garenne et la RN 20.

— Dans les quartiers du Grand Paris Express

L'Établissement est fortement engagé dans l'évolution urbaine des communes accueillant une gare du Grand Paris Express à travers des partenariats fonciers. En 2022, elles représentent les deux tiers de son activité, soit :

3 224 logements,
dont 26,8 % de logements sociaux et
140 000 m² d'activités, générés dans les
quartiers de gare.

2 618 logements,
dont 23 % de logements sociaux et près
de 140 000 m² d'activités, générés dans le
périmètre de 800 mètres autour des gares.

Avec 1,3 milliard d'euros de foncier en stock, le potentiel de production est estimé à 70 000 logements et près de 4 millions de m² d'activités dont une partie des engagements est déjà réalisée. Dans 4 communes sur 5, l'EPF Île-de-France contribue à maîtriser les prix du foncier en cédant ses terrains constructibles au prix de revient, sans bénéfice ni rémunération et sans répercussion de l'évolution des coûts du foncier.

— Au cœur des bourgs et des villages

L'EPF Île-de-France mobilise ses ressources et sa force de frappe opérationnelle pour encourager le polycentrisme régional en accompagnant le développement de territoires périurbains et ruraux.

Au titre du programme Action Cœur de Ville, 8% des cessions réalisées ont concerné des communes visées par ce dispositif.

Lancé en 2017, ce dispositif a pour objectif la revitalisation des villes moyennes, qui connaissent des difficultés d'attractivité avec des logements dégradés ou des commerces vacants.

Au titre du programme Petites Villes de Demain, l'EPF Île-de-France a mobilisé son fonds de minoration pour la construction de 110 logements dont 61 locatifs sociaux.

Lancé en 2020, le dispositif Petites Villes de Demain soutient les projets visant à améliorer la qualité de vie des habitants des petites villes et des territoires ruraux alentour.



POUR DES PETITES VILLES ATTRACTIVES

L'EPF Île-de-France met en place des interventions fines, basées sur une écoute attentive des petites communes, et capables de préserver les équilibres démographiques.

Diversifier l'offre pour améliorer la mixité

— Priorité aux logements sociaux

Près de 19 400 logements sociaux ont été générés par les cessions de l'EPF Île-de-France depuis 2016, avec une proportion toujours supérieure à 40 %. Cette programmation est définie par les collectivités partenaires de l'Établissement, qui choisissent l'opérateur sur la base de la qualité du projet et sans enchère sur le prix.

Sur les 49 communes carencées que compte l'Île-de-France, 44 sont partenaires de l'EPF Île-de-France via des conventions d'intervention foncière. Le déblocage en 2022 de 100 % de son fonds de minoration foncière, soit 20 millions d'euros, générera plus de 1 500 logements sociaux supplémentaires sur 55 opérations, répartis en 45 % de PLAI, 30 % de PLUS et 25 % de PLS.

**Plus de 40 %
de logements
sociaux en
moyenne sur
nos opérations**




— Des logements pour les travailleurs clés

La crise du Covid-19 a rappelé le rôle « essentiel » des travailleurs clés, notamment des personnels soignants, et la nécessité de les soutenir davantage. C'est dans ce cadre qu'une convention d'expérimentation a été signée avec Action Logement et la Région Île-de-France pour développer une offre de logements ciblée sur le territoire de 8 communes partenaires.

En Île-de-France, plus de 765 000 personnes exercent en présentiel 35 métiers clés pour répondre aux besoins fondamentaux ou vitaux de la population, dont près de la moitié dans les domaines de la santé et du médico-social.



Être un moteur de relance économique

— 1/3 de nos engagements

En sept ans, l'EPF Île-de-France a généré plus de 2 millions de m² d'activités, soit en moyenne 250 000 m² créés chaque année. L'accompagnement du développement économique représente environ un tiers des engagements de l'Établissement auprès des collectivités locales, avec un patrimoine mobilisable équivalent à 40% des surfaces de son portefeuille foncier.

**250 000 m²
d'activités générés
par an par l'EPF
Île-de-France**



— Accompagner la définition stratégique

L'Établissement participe désormais au cofinancement et au suivi des études stratégiques portées par les intercommunalités. Le volet foncier explore des sujets variés tels que l'identification des filières économiques souhaitées par les collectivités et les conditions de leur accueil; la création d'observatoires locaux des activités économiques; l'élaboration du schéma d'aménagement et de développement économique de l'intercommunalité; la stratégie de requalification et de valorisation de zones d'activité économique.

À fin 2022, les équipes de l'EPF Île-de-France accompagnaient 10 intercommunalités dans la conduite de telles études à portée économique, ainsi que 10 études préopératoires en vue de préparer l'action foncière de l'Établissement.

**695 M€
d'activités
générés
en 2022**

— Créer des activités et des emplois

En 2022, les cessions foncières de l'Établissement ont permis de créer plus de 260 000 m² d'activités, soit une hausse de 59% par rapport à l'exercice 2021 fortement impacté par la crise du Covid. Le potentiel foncier des nouveaux engagements de l'EPF Île-de-France a nettement progressé avec 650 000 m² d'activités pour un investissement de 695 millions d'euros, contre 460 000 m² pour 963 millions d'euros en 2021.

Dans le cadre de ses opérations de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national, l'Établissement mène une action foncière importante afin de faire muter les centres commerciaux vieillissants, peu attractifs, voire dégradés, et participer ainsi à la requalification urbaine et à la redynamisation commerciale des quartiers concernés.

Être un modèle de recyclage foncier

— Le levier du fonds friches

Le fonds friches permet de débloquent des opérations déficitaires qui n'ont pu trouver de solution opérationnelle et de lancer la requalification de fonciers artificialisés ou de friches polluées. En France, cela concerne 675 hectares et environ 1 million de m² de logements, dont près de 50 % de logements sociaux, selon le ministère de la Transition écologique et de la Cohésion des territoires. Début 2023, la pérennisation du fonds friches a été enclenchée par le Premier ministre, sous la dénomination « Fonds d'accélération de la transition écologique dans les territoires » ou « Fonds vert ». Il vise à renforcer la performance environnementale, l'adaptation des territoires au changement climatique et l'amélioration du cadre de vie, notamment dans le cadre du recyclage de friches. Pour sa part, le Conseil régional d'Île-de-France a porté à 30,7 millions d'euros la dotation de son appel à manifestation d'intérêt « Reconquérir les friches franciliennes », qui concerne des opérations situées dans le périmètre d'intervention de l'EPF Île-de-France.

— Un effet multiplicateur

Chaque million investi par le fonds friches dans une opération en 2022 a permis de réaliser 2 millions d'euros de travaux de requalification, soit 30 millions d'euros d'investissement au total.

**1800
logements**
**300 M€
de construction
pour l'ensemble
de la filière**



Agir pour rendre l'habitat digne...

L'EPF Île-de-France poursuit son intervention puissante et volontariste pour créer un habitat digne et réduire les fractures spatiales et sociales de l'Île-de-France.

Clichy-sous-Bois

1 093 logements acquis

435 relogements effectués,
dont 89 en 2022

Travaux prioritaires :
réparation et sécurité de l'Étoile
et du Chêne Pointu

Première opération de ce type

L'Orcod-IN de Clichy-sous-Bois lancée en 2015 est la première et l'une des plus importantes opérations avec plus de 10 000 habitants concernés et plus de 4 000 logements en copropriétés dégradées.

Le projet d'aménagement initié en 2018 a déjà permis le démarrage d'opérations de logements inaugurées en 2022, par le ministre délégué à la Ville et au Logement. Ces bâtiments contribueront au relogement d'une partie des familles dont les copropriétés sont destinées à la démolition.

Un programme de 113 logements verra le jour en 2024 et un autre de 120 logements sociaux a été lancé face à la station de tramway T4 et devrait être livré en 2025. Leur construction s'inscrit dans une démarche de développement durable garantissant le confort des habitants et la qualité d'usage. Le niveau de performance énergétique visé est la certification BEE+ (RT2012 – 20%) avec les labels E+C- niveau E2/C1 et Effinergie niveau BBC. En outre, la requalification des surfaces commerciales est engagée et l'Immobilière 3F a été désignée comme opérateur commercial des rez-de-chaussée du Bas-Clichy.





Grigny

855 logements acquis,
dont plus de 150 en 2022

Une scission de copropriété à valeur d'exemple

L'opération de Grigny 2 concerne 17 000 habitants dans 5 000 logements sur près de 60 hectares. La scission de la copropriété marque un tournant dans la requalification de ces copropriétés dégradées d'intérêt national.

Grigny 2 était précédemment coadministrée par un syndicat principal chargé de la voirie, des espaces verts, du chauffage et de l'eau, et par 27 syndicats secondaires qui assuraient la gestion des parties communes.

Pour combler le montant des impayés et assurer le paiement des fournisseurs, le syndicat principal a dû s'endetter. Suite à sa mise en liquidation, des ventes d'actifs, des abandons de créances des fournisseurs et le recouvrement d'impayés ont permis au syndicat de disposer fin 2022 d'une trésorerie excédentaire de 2 millions d'euros. Ils ont été redistribués aux copropriétaires concernés suite à la signature d'un protocole d'accord par le préfet de l'Essonne, le président du tribunal judiciaire d'Évry, Grand Paris Sud, la ville de Grigny, Immobilière 3F, le liquidateur et l'EPF Île-de-France.

Mantes-la-Jolie

47 logements
et 3 commerces acquis

13 copropriétés
de 1250 logements transformées

La renaissance

La démolition de la tour Jupiter, de l'îlot Ronsard et de l'ensemble de la dalle Ronsard est programmée à la suite de la concertation avec les habitants. Huit copropriétés bénéficient de plans de sauvegarde, pilotés par l'EPF Île-de-France. L'agence d'architecture Leclercq Associés a été désignée pour approfondir le projet des dalles centrales et plus globalement le projet du NPNRU du Val Fourré. Un appel à manifestation d'intérêt a été lancé et a permis de sélectionner un investisseur commercial qui accompagnera la définition du projet urbain concernant la restructuration du centre commercial. Des réflexions sur le réaménagement des espaces publics sont engagées sur la base d'un diagnostic des usages réalisé en 2022.



Villepinte

375 logements neufs,
dont 92 logements locatifs sociaux

185 logements recyclés

Démarrage opérationnel

Sur cette opération lancée en 2021, l'EPF Île-de-France coordonne les interventions de l'ensemble des partenaires publics tels que l'Anah, l'Anru et les bailleurs sociaux, aux côtés de la ville, de l'EPT Paris Terres d'Envol, du préfet de la Seine-Saint-Denis, du département et de la Région. Le projet a été élaboré et validé par les partenaires. Les habitants ont été associés dans le cadre de réunions publiques d'annonce du projet.



... et adapter les modes d'intervention

SIFAE : enrayer la division pavillonnaire

16 conventions partenariales

32 pavillons dégradés acquis,
dont plus d'une dizaine faisant
l'objet d'arrêtés d'insalubrité

SIFAE est une filiale conjointe de l'EPF Île-de-France et d'Action Logement. Sous la houlette de son président Gilles Battail, elle s'est fortement mobilisée dans la construction de partenariats avec les collectivités et dans une démarche d'identification, d'acquisition et de transformation de pavillons en logements sociaux ou intermédiaires.

Des conventions partenariales ont été signées avec les collectivités de Seine-Saint-Denis, du Val-d'Oise et du Val-de-Marne. 20 pavillons ont été acquis en 2022, avec un objectif annuel en vitesse de croisière d'une cinquantaine d'acquisitions annuelles. À Clichy-sous-Bois, 5 pavillons seront transformés en logements sociaux.

À Aulnay-sous-Bois, une promesse de vente a été signée en vue de transformer 6 pavillons en logements intermédiaires.

Des partenariats opérationnels ont été conclus avec l'Immobilière 3F, Sequens et la Foncière Logement, ainsi qu'avec la Coop foncière francilienne dans le but de développer l'offre d'accession sociale (BRS).



LE CENTRE DE RESSOURCES : PARTAGER NOTRE SAVOIR-FAIRE MULTIPARTENARIAL ET COLLABORATIF

En capitalisant le savoir-faire acquis en matière de traitement des copropriétés très dégradées, l'EPF Île-de-France a créé un centre de ressources. Il a vocation à accompagner techniquement les territoires et les acteurs confrontés à des problématiques de copropriétés dégradées. De nombreux contacts ont déjà été noués avec les territoires partout en France.

ACIF : accompagner le redressement des copropriétés

10 M€ de capital
1 000
logements portés à terme

L'ACIF est une filiale conjointe de l'EPF Île-de-France et de CDC Habitat Action Copropriétés. Créée en 2021, dans le cadre du plan Initiative Copropriétés, avec un capital de 10 millions d'euros, elle a pour mission d'assurer le redressement des copropriétés en difficulté, par acquisition et portage de près de 1 000 logements sur une dizaine de sites en Île-de-France.

Partager notre engagement écologique

En 2021, l'EPF Île-de-France a lancé une démarche très volontariste pour faire de l'action foncière un levier de la transition écologique. Désormais, l'activité opérationnelle s'inscrit dans la trajectoire du zéro artificialisation nette, contribue à l'amélioration de la biodiversité et au développement de la nature en ville, encourage des projets à faible impact carbone et à forte qualité environnementale, et valorise la quantité de déchets produits via le recyclage urbain.

— Équilibre entre création et consommation d'espaces de pleine terre

Les résultats de 2022 témoignent de l'intervention vertueuse de l'EPF Île-de-France en matière de renouvellement urbain. La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (Enaf) s'établit à moins de 20 hectares, comparée à plus de 100 hectares de terrains cédés en 2021. Cette consommation d'Enaf est liée quasi exclusivement aux opérations d'aménagement (18,4 hectares), plus particulièrement des projets de développement économique.

La consommation nette de pleine terre reste faible dans le diffus, limitée à 4,5 hectares pour 51 hectares de terrains cédés.

Dans la Métropole du Grand Paris, l'EPF Île-de-France est en passe d'atteindre l'équilibre entre la création et la consommation d'espaces de pleine terre.

Grâce à la reconquête d'espaces naturels et à la création d'espaces en pleine terre, la moitié des opérations cédées améliorent les conditions par l'analyse des coefficients de biotope.





— Abaisser au fil des productions l'impact carbone

L'EPF Île-de-France incite les opérateurs à adapter leurs projets pour réduire les émissions de gaz à effet de serre des opérations réalisées sur les fonciers cédés. En moyenne, les opérations cédées en 2022 présentent un bilan carbone réduit de près de 6 % par rapport à ce qu'il était en 2020.

Le bilan carbone des futurs projets doit continuer de s'améliorer grâce à la montée en puissance des logements créés dans le diffus en réhabilitant l'existant, plus vertueux que la construction neuve en matière de carbone. Ils représentent 12 % de la production totale en 2022, contre 10 % en 2021. Ces opérations portent quasi exclusivement sur la production de logements sociaux.

Cinq opérations sur des fonciers cédés en 2022 mettront en œuvre des matériaux biosourcés dans leurs constructions au travers du label Bâtiment Biosourcé.

**Réduire de
30 %
l'impact carbone
des opérations**

**90 %
des déchets
valorisés**

— Valoriser et réduire les déchets

Quatre opérations portées sur des terrains cédés par l'Établissement ont fait l'objet de travaux de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Île-de-France. Ces travaux ont permis d'atteindre plus de 90 % de valorisation, respectant une fois encore en 2022 l'objectif fixé par le PPI de valoriser plus de 75 % des matériaux de déconstruction générés par l'Établissement.



▲ Contre-cycle

▲ Croissance

Une trajectoire de Transfor

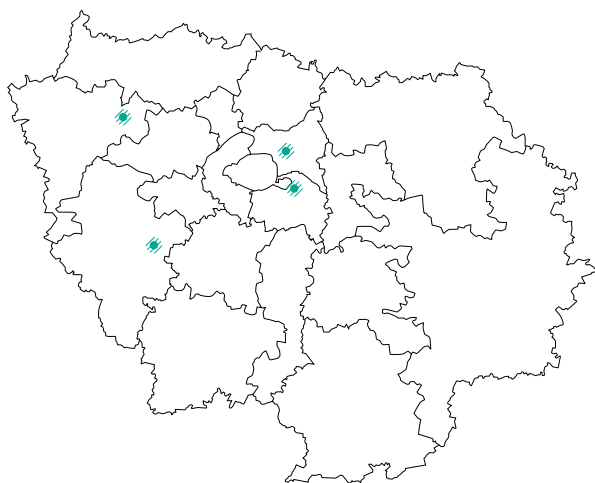
L'EPF Île-de-France cède des tènements fonciers pour permettre la réalisation de projets immobiliers de logements ou d'activité. Ce foncier est cédé prêt à l'emploi, autorisant alors un dépôt de permis de construire par les opérateurs désignés, soit en diffus, soit pour des opérations d'aménagement.



mation

De nouvelles manières de construire

De la désartificialisation des sols au traitement des déchets de chantier et par des labellisations en matière de matériaux biosourcés ou de performance énergétique, la construction de logements et d'activités amorce une transformation profonde de ses modes de faire.



Logements pour tous et pleine terre

À Aubergenville, la première phase du projet de la gare Eole est en cours de réalisation sur le site d'une ancienne cimenterie. La façade de la cimenterie sera conservée. Plus de 200 logements, dont une résidence seniors, seront créés, parfaitement insérés dans le tissu urbain, avec un quasi-doublement de la surface de pleine terre (6 500 m²). En raison d'importants travaux de démolition et de désamiantage, l'opération a bénéficié d'une subvention du fonds friches de l'État qui a rendu possible le projet initial.







Moins de carbone, plus de biodiversité

À Bobigny, rue Vallière, les terrains mobilisés par l'Établissement serviront à la réalisation d'un projet plus vaste de 192 logements, dont 44 logements sociaux, labellisés E3C1, NF Habitat HQE™ et BiodiverCity®.

À Issy-les-Moulineaux, le projet « Ôm » porté par Icade et retenu dans l'appel à projets « Inventons la Métropole du Grand Paris », prévoit la création de 111 logements, dont 29 logements sociaux, et environ 1200 m² d'activités répondant aux exigences de multiples labels : NF HQE™, Effinergie 2017, E+C- niveau E2C2, BBCA, BiodiverCity® et WELL.

Sur le flanc gauche de l'écoquartier de la ville de Pantin, l'opération est encore plus ambitieuse en raison de la qualité de sa conception et des labels environnementaux qu'elle affiche (labellisation RE2020 – équivalent E3C2). Le projet prévoit la création de 68 logements, dont 33 % de locatifs sociaux, 1100 m² d'équipements municipaux et 355 m² d'autres équipements, 1737 m² de surface végétalisée favorisant le développement de la biodiversité et une voie d'accès au futur parc de l'écoquartier.

Des logements pour le personnel soignant

À Joinville-le-Pont, un ancien immeuble et la maison en arrière-cour seront transformés en logements sociaux. Le projet mené comprend 20 logements dans l'immeuble et 4 dans la maison réhabilitée, 18 d'entre eux seront destinés au personnel soignant.



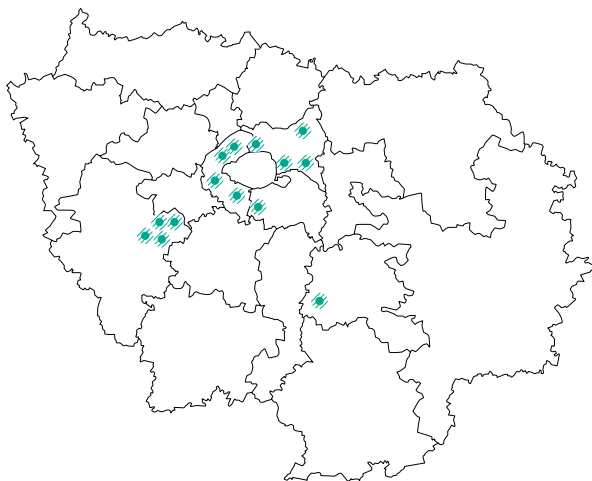
La deuxième vie des déchets de chantier

Les études urbaines menées par l'EPA Paris-Saclay (EPAPS) avec les villes de Saint-Quentin-en-Yvelines et Guyancourt ont conduit à la création de la ZAC Gare de Guyancourt – Saint-Quentin. Le vaste projet de recyclage foncier permettant de développer un quartier mixte autour du pôle gare est engagé. L'ex-terrain de Thales, acquis en 2015 par l'EPF Île-de-France, a été cédé à l'EPAPS. Une partie des terrains du Technocentre Renault ont été acquis par l'Établissement en 2022. Alors que sa feuille de route stratégique prévoit de valoriser plus de 75 % des matériaux de déconstruction, les travaux de démolition sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Île-de-France ont permis de valoriser 95 % des déchets, soit 32 450 tonnes.



Opérations de recyclage urbain en Île-de-France

Pour l'Île-de-France, déjà reconnue comme vertueuse en matière de sobriété foncière, les opérations de 2022 témoignent du renouvellement urbain volontariste et illustrent la rapidité d'adaptation des opérateurs à une meilleure prise en compte des enjeux écologiques.



Asnières-sur-Seine (92)

Le site, rue du Fossé-de-l'Aumône, acquis en 2008, a été cédé à l'opérateur désigné à la suite d'une consultation. Un programme de 122 logements est en cours de construction. L'immeuble en R+7 comportera 75 % de logements en accession, 25 % de logements sociaux et un commerce en rez-de-chaussée.





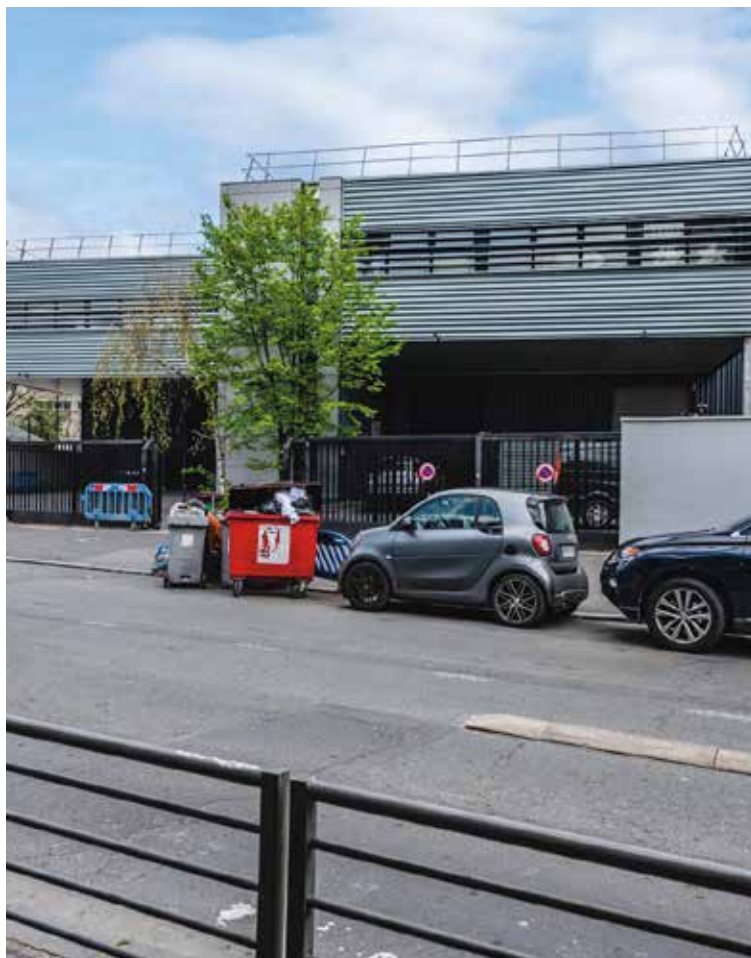
Aulnay-sous-Bois (93)

Sur l'ancien site PSA acquis en 2017, un dépôt temporaire de grande ampleur va être installé par les services de transport dans le cadre des Jeux olympiques et paralympiques de Paris 2024. Ce dépôt sera idéalement situé à proximité du Village olympique, du Village des médias et du Centre des médias.

Bagneux (92)

Au sein de l'écoquartier Rolland-Courbet, plus de 220 logements répartis sur 2 programmes, 1 000 m² de commerces en pied d'immeubles, une salle de spectacle et un parc de stationnement sont en cours de construction sur les terrains cédés.





Bois-Colombes (92)

Au sein du futur écoquartier Pompidou-Le Mignon, un premier programme d'environ 80 logements, dont 30 % de logements sociaux, avec des commerces et des activités, est en cours de réalisation sur les terrains cédés. Cet écoquartier s'étendra sur 4,6 hectares et comprendra 1200 logements et 10 000 m² d'activités et commerces. L'EPF Île-de-France a acquis les terrains sur ce secteur de 2008 à 2014.

Bagnolet (93)

Dans le quartier Gallieni-Robespierre-République, un immeuble abritant des entrepôts et des bureaux sur plus de 3000 m² va être transformé en résidence mixte de plus de 6300 m² comprenant 59 logements en accession et 32 sociaux, ainsi que 323 m² de rez-de-chaussée commerciaux.





Boulogne (92)

Le long d'une voie nouvelle créée par Grand Paris Seine Ouest, l'EPF Île-de-France a cédé plus de 3 500 m² pour la réalisation d'un programme de 121 logements, dont 34 % de logements sociaux et des cellules commerciales (585 m²).

Cachan (94)

L'EPF Île-de-France accompagne depuis 2016 la requalification d'un site de 12 hectares, en plein centre de Cachan, antérieurement occupés par l'École normale supérieure (ENS). L'EPF Île-de-France a progressivement cédé les emprises foncières aux nouvelles écoles supérieures qui se sont installées et conserveront la vocation universitaire du site. L'aménageur, la Sadev 94, a acquis des tènements fonciers d'une superficie totale de 5,7 hectares, composés d'un espace boisé, d'un bâtiment en entrée de site et du stade, pour réaliser un programme immobilier de 20 000 m², des voiries et des espaces publics. Le site concerné avait été acquis en 2019.





Chatou (78)

Dans le quartier République, les parcelles acquises entre 2015 et 2022 ont été cédées pour réaliser un programme de 142 logements, dont 50 logements locatifs sociaux et des commerces en pied des 4 immeubles, en cours de construction. L'ensemble des bâtiments seront articulés autour d'une place publique. Cette opération répond aux meilleures normes environnementales : E3C1 (RT2012 – 30%) et certification BEE+ pour les logements sociaux.





Le Chesnay – Rocquencourt (78)

À proximité de la route de la Reine, un îlot de petits collectifs dégradés en R+2 est en cours de restructuration après acquisition par l'EPF Île-de-France entre 2009 et 2021 en vue de créer 54 logements locatifs sociaux, affichant a minima les labels E2C1, Bâtiment Biosourcé niveau 1 et RE2020, et une activité commerciale en pied d'immeuble. Ce projet est identifié comme opération pilote dans la convention « travailleurs clés » signée entre Action Logement et le Conseil régional d'Île-de-France.



Poissy (78)

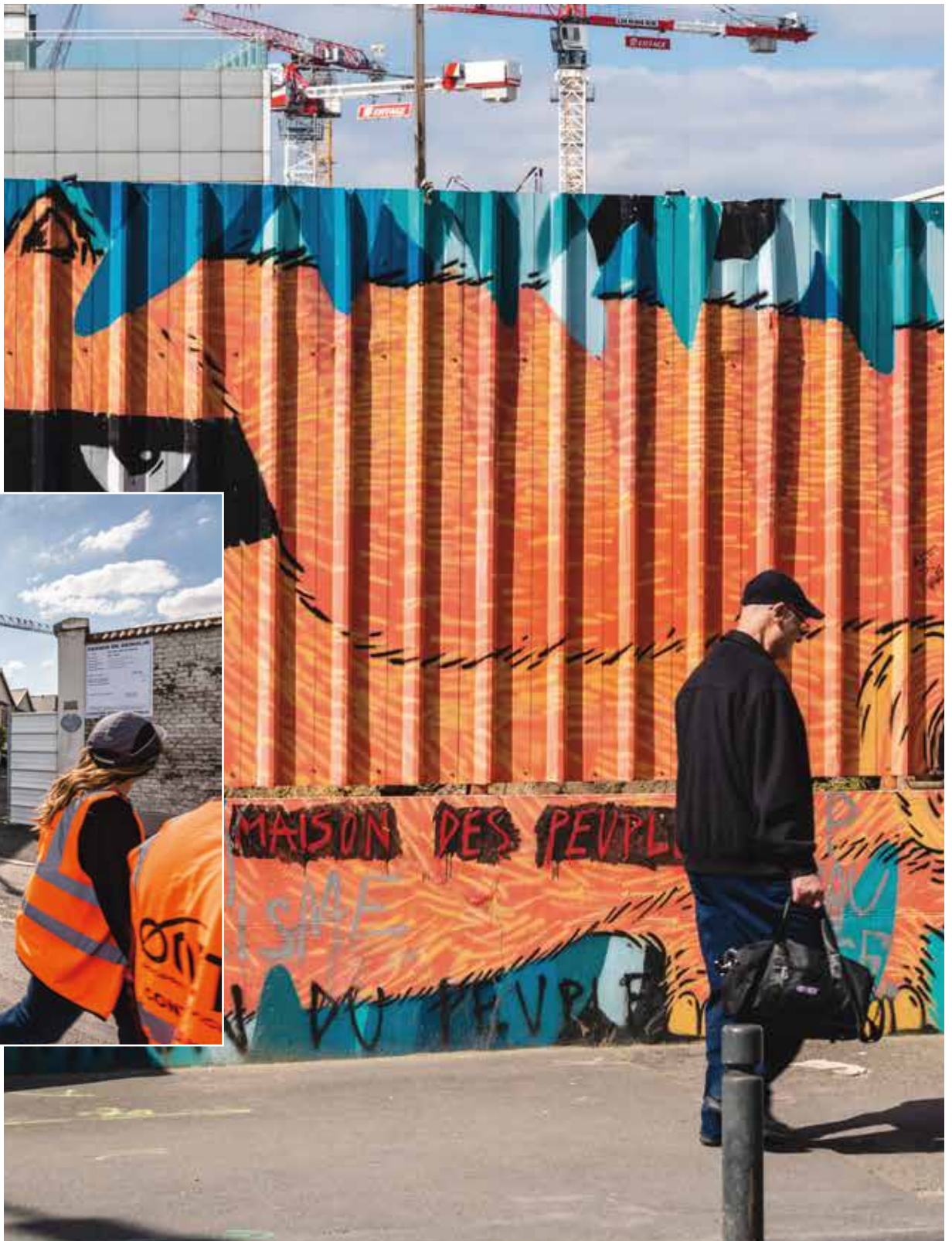
Au nord de Poissy, limitrophe de la commune d'Achères, une plateforme logistique d'environ 29 000 m² a été acquise dans le cadre de la restructuration du site PSA puis cédée à la SEM patrimoniale du département. Directement desservi par la route départementale D30, le site dispose d'un bassin de rétention et de chemins piétonniers, ainsi que des terrains de compensation de plus de 4 hectares.



Saint-Denis (93)

Le site Techniparc d'une superficie de 1,8 hectare, antérieurement composé d'entrepôts, de locaux techniques, de bureaux et d'habitations, a été cédé à l'aménageur SPL Plaine Commune Développement en vue de la démolition des bâtiments. Le projet est en cours de redéfinition.









Saint-Germain-en-Laye (78)

52 589 m² de surface de plancher dont 26 929 m² en logements, c'est l'ambitieux projet lancé sur le clos Saint-Louis à la suite de la cession à la ville des terrains portés par l'EPF Île-de-France. L'ancien hôpital de Saint-Germain va devenir un quartier de 400 logements, avec commerces, services, cinémas, une crèche et un Ehpad. La chapelle de l'hôpital sera sauvegardée et les châteaux d'eau datant des années 1930 seront transformés, l'un, en logements, et l'autre, en restaurant panoramique. Cette combinaison de bâtiments neufs et réhabilités contribuera à l'identité de ce nouveau quartier situé à proximité de la mairie et du château. Après l'opération de dépollution sous maîtrise d'ouvrage de l'EPF Île-de-France, les travaux de démolition et de terrassements ont commencé. Bilan : 85 % des déchets valorisés et la désartificialisation de 660 m² de terrain.

Un autre projet initié avant 2021 a été redéfini pour mieux répondre aux enjeux de la transition écologique. En partenariat avec la ville et Domnis, un AMO environnemental a été désigné pour optimiser les qualités durables, notamment les matériaux biosourcés. Le projet prévoit 28 logements sociaux répartis sur deux bâtiments reliés par une passerelle et un parking semi-enterré. Le fonds de minoration foncière de l'EPF Île-de-France a contribué à l'équilibre de l'opération.



Savigny-le-Temple (77)

L'EPIFIF intervient sur le centre commercial des Fontaines depuis 2014 et l'a acquis en 2016. La cession a eu lieu en octobre 2022 à l'opérateur désigné par la ville. L'intervention de l'Établissement dans cette opération « tiroir » complexe (transfert des commerçants de l'ancien centre commercial vers le nouveau) permettra à terme la réalisation de 310 logements dont 35 % locatifs sociaux et 1390 m² de commerces.

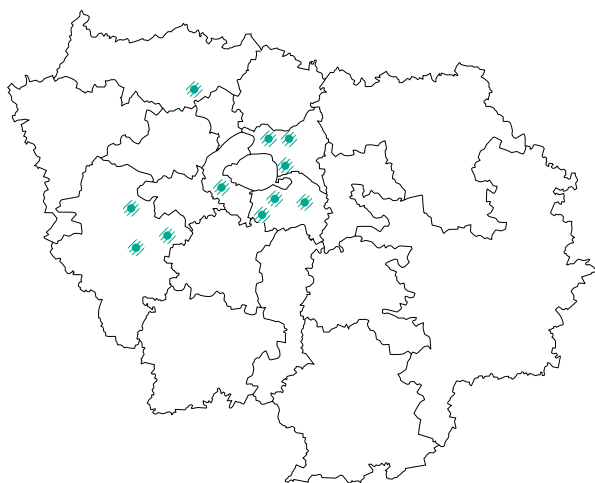


Romainville (93)

Au sein de la ZAC de l'Horloge, un terrain de 7000 m², longtemps occupé par des activités industrielles, a été acquis après réhabilitation par l'ancien propriétaire. Il permettra à terme la réalisation d'une opération de plus de 120 logements.

Futurs projets, projets du futur

L'EPF Île-de-France acquiert des emprises foncières dans le cadre de conventions d'intervention signées avec les collectivités locales. Il en assure le portage et, le cas échéant, la dépollution et la démolition, avant de les céder au porteur de projet désigné par la collectivité. Voici une sélection de projets initiés en 2022.



Alfortville (94)

Des locaux de bureaux, antérieurement dédiés aux activités de recherche et développement d'un grand groupe pharmaceutique et libres de toute occupation depuis 2020, ont été acquis à la demande de la commune et de l'EPT. Ce site avait déjà fait l'objet d'une consultation qui imposait de garder la maîtrise du futur projet et nécessitait une maîtrise publique.





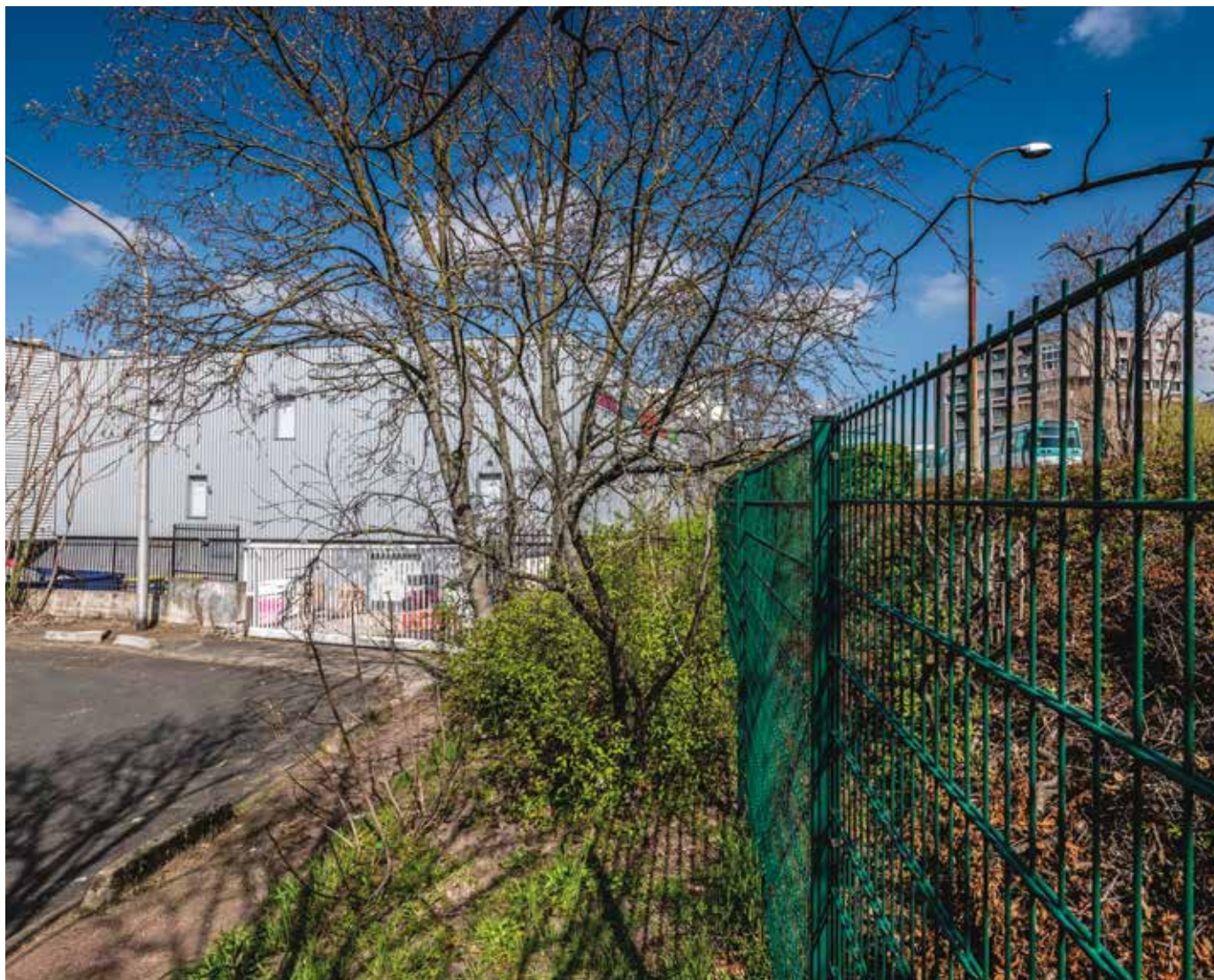
Bezons (95)

Une nouvelle dynamique s'engage dans la zone d'activité de Bezons Ouest, où des mutations de fonciers sont à prévoir à court, moyen et long terme. L'EPF Île-de-France s'est porté acquéreur d'une emprise de 8 433 m². L'intervention foncière de l'EPFIF s'inscrit dans un tènement foncier plus large (environ 17 hectares), permettant la réalisation d'un projet mixte associant activités économiques, logements et équipements. Ce projet vise à reconnecter la ville aux berges de Seine.

Boulogne (92)

Un immeuble mixte de commerces et d'habitation et un pavillon ont été acquis dans le secteur Rhin et Danube, entre la rue de Paris et la route de la Reine. Le programme de logements comprendra au moins 30 % de logements sociaux dans le cadre de l'accompagnement de cette commune carencée.





Créteil (94)

À proximité de la gare de l'Éclat, desservie par la ligne 8 et la future ligne 15, un terrain d'environ 5 000 m² a été acquis par l'Établissement. Une opération de plus de 250 logements, dont 20 % de locatif social et une résidence universitaire, sont programmées. Cette requalification accompagne le renouvellement urbain impulsé par le Grand Paris Express.

Dugny (93)

Acquis en 2020, le site accueillera à terme une opération de développement économique. Dans l'intervalle, une association de l'économie sociale et solidaire, spécialisée dans le retraitement des équipements sportifs va s'installer au titre d'occupant transitoire. Son objectif est de massifier les collectes en Île-de-France, de professionnaliser le tri et la réparation du matériel de sport de seconde main.







La Courneuve (93)

Dans le périmètre du futur atelier de maintenance de la ligne 7 de la RATP, à l'intersection de la RN 2 et de l'A 86, un entrepôt de stockage a été acquis par l'Établissement. Le bâtiment, livré en 1997, se compose d'un showroom et d'entrepôts occupant 80 % de sa surface, et de bureaux répartis sur deux niveaux.

La Verrière (78)

La ZAC Gare-Bécannes s'étend sur près de la moitié du territoire communal et comprend la gare, le parc d'activités de La Verrière et les secteurs habités d'Orly Parc. 1500 logements sont prévus sur cette zone. L'EPF Île-de-France a acquis une partie du site en mars 2022.



Montreuil (93)

En parallèle des études urbaines menées par la ville sur l'évolution du quartier Stalingrad au sud du territoire communal, l'EPF Île-de-France a acquis un entrepôt et des pavillons abandonnés. L'objectif est de créer à terme une opération mixte en conservant des locaux d'activité en pied d'immeubles.



Orgeval (78)

En anticipation d'une requalification de la zone d'activité à long terme, l'acquisition réalisée par l'EPF Île-de-France permet de maîtriser un actif stratégique, en percevant les recettes locatives qui viendront en déduction du prix d'achat au moment de la revente. La maîtrise foncière publique répond aux enjeux de ce territoire de la Vallée de la Seine.





Orly (94)

Dans le secteur du projet Sénia, rue des Oliviers, un immeuble, propriété d'une compagnie d'assurances, a fait l'objet d'une acquisition amiable par l'EPF Île-de-France. Le bâtiment, construit en 1974 sur un terrain de près de 3 hectares, offre une superficie de plus de 20 000 m², consacrés à plus de 80 % à des activités de stockage.



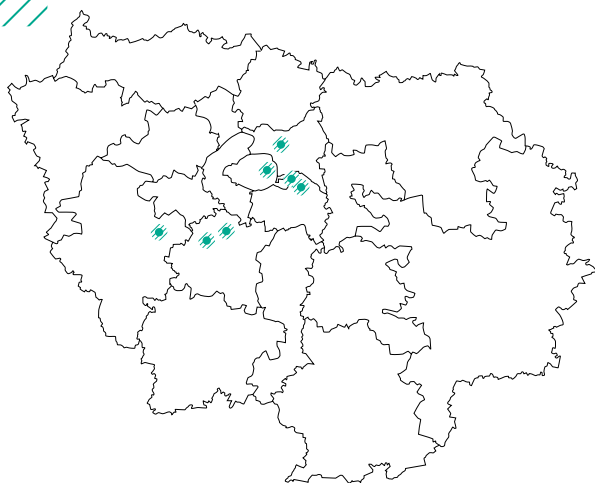
Trappes (78)

Suite au regroupement des activités tertiaires et à l'annonce de la restructuration du groupe Stellantis en 2022, l'EPF Île-de-France a acquis les sites Copernic et Einstein sur fonds AFDEY. L'acquisition du site adjacent permettrait de constituer une réserve foncière d'environ 16 hectares au cœur de la zone d'activité de Trappes-Élancourt et pourrait devenir, après démolition des bâtiments existants, un site clés en main. En 2024, la direction technique de l'Établissement mettra en œuvre la déconstruction du site, avec valorisation des déchets, afin de proposer un terrain prêt à l'emploi.



Zoom sur les opérations de réhabilitation

Un tiers des nouvelles opérations de logement sont des réhabilitations totales ou partielles, illustrant l'évolution de l'activité de l'Établissement en matière de renouvellement urbain. Les logements sociaux représentent près de 40 % des logements générés suivant une répartition définie par la collectivité, dans laquelle les PLAI et les PLUS sont majoritaires.



Champlan (91)

À proximité de la gare RER de Longjumeau et de la future gare du tram-train T12, l'arrêt d'activités industrielles a libéré une friche urbaine. Sa requalification permettra de créer 189 logements, dont 25 % de logements sociaux.



La Courneuve (93)

Le recyclage du site de Babcock, acquis en 2013, est un marqueur de l'ambition culturelle du territoire de Plaine Commune, avec 28 000 m² de surface mixte d'activités et de culture, un cinéma, des ateliers d'artistes, des espaces événementiels, sportifs et récréatifs. En 2017, un groupement d'opérateurs a été désigné lauréat du concours « Inventons la Métropole du Grand Paris » avec son projet de réhabilitation des halles en pôle d'activités culturelles, économiques et sportives, ainsi que la réalisation de près de 250 logements dont 30 % de logements sociaux.





Marcoussis (91)

Au nord-ouest de la commune, sur un nouveau périmètre d'intervention de 1,2 hectare appelé « la Ronce », l'EPF Île-de-France a cédé à l'Immobilière 3F les terrains acquis pour la réalisation de 95 logements sociaux, dont 21 en réhabilitation, après application d'une minoration foncière de l'ordre de 25% du coût global. Sur ce site acquis en 2021, la collectivité et l'EPF Île-de-France ont diligenté une mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage en aménagement et construction durable. Cette dernière a contribué à améliorer la qualité environnementale du projet, notamment sur le volet carbone (label Bâtiment Biosourcé niveau 1, E3C1).

Montigny-le-Bretonneux (78)

En partenariat avec les communes de Montigny-le-Bretonneux et de Saint-Quentin-en-Yvelines, l'EPF Île-de-France a acquis l'immeuble baptisé « Anneau Rouge » entre 2018 et 2022. Après la démolition de près de 9 000 m² de bureaux existants et la réhabilitation du bâtiment acquis par l'Établissement, le projet prévoit la création de 25 000 m² de bureaux et d'environ 2 000 m² de commerces.



Paris 20^e (75)

Le site de bureaux, acquis en 2022, va faire l'objet d'un projet de réhabilitation mené par Paris Habitat (pour faire 13 LLS) et la FTI dans le cadre d'un bail à construction. En raison de la qualité des locaux, une occupation précaire d'hébergement d'urgence est prévue.







Vincennes (94)

Dans un quartier résidentiel, un immeuble haussmannien composé de 16 logements et 3 commerces va faire l'objet d'une réhabilitation en vue de créer des logements sociaux.

Saint-Mandé (94)

Le bailleur social Immobilière 3F va engager la réhabilitation d'un immeuble de 6 étages, comprenant 12 logements.





▲ Contre-cycle

▲ Croissance

▲ Transformation

Une trajectoire d'Équili

L'ensemble de l'activité de l'EPF Île-de-France ne donne lieu à aucun bénéfice ni rémunération, les cessions sont réalisées au prix de revient sans répercussion de l'évolution des prix du marché foncier et sans enchères. Les capacités d'investissement de l'Établissement sont générées par la rotation de son patrimoine et par l'appui de l'État.



Un modèle au service de l'intérêt général

L'EPF Île-de-France accompagne l'évolution urbaine des collectivités pour répondre aux enjeux des villes, notamment la production de logements, la transition écologique, la relance et la réindustrialisation, et la lutte contre les fractures sociales et territoriales.

— Renouveler la ville

La croissance démographique francilienne impose de produire plus de logements en quantité et en qualité. Le renouvellement urbain, qui consiste à remplacer des immeubles vétustes par des projets adaptés aux nouveaux modes de vie et à reconvertir des tissus économiques obsolètes, permet d'éviter l'artificialisation des sols.

Ces mutations nécessaires permettent d'améliorer l'accès au logement des Franciliens par le développement d'une offre nouvelle, de redynamiser le tissu économique francilien et de mettre en œuvre la transition écologique des territoires. C'est tout l'enjeu que nous partageons avec les collectivités franciliennes dont nous sommes partenaire, et avec tous les opérateurs-acteurs de la ville : urbanistes, architectes, aménageurs, promoteurs et bailleurs sociaux.

Ce renouvellement urbain, qui répond aux stratégies des collectivités territoriales, nécessite de maîtriser les fonciers qui accueilleront les nouveaux projets en contre-carrant la hausse des prix. C'est le rôle de l'EPF Île-de-France, établissement public foncier : il acquiert, requalifie et cède les fonciers pour le compte des collectivités. Ces dernières fixent les grandes orientations du projet, désignent l'opérateur qui le réalisera et se portent garantes des investissements réalisés par l'EPF Île-de-France en cas de non-réalisation.





— Récrcrer la ville

Les opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-IN) est un dispositif doté de moyens exceptionnels associant les services de l'État aux principaux opérateurs publics.

Lutter contre l'habitat indigne est l'une des missions de l'EPF Île-de-France dans les Opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (Orcod-IN). Il pilote dans ce cadre un réseau partenarial unique associant :

- l'État dont notamment la préfecture de région, les préfectures de départements et les préfets à l'égalité des chances, l'Agence régionale de santé, la Région Île-de-France, les départements, les établissements publics territoriaux ;
- les collectivités de chaque ville ;
- de nombreux partenaires tels que l'Anah, l'Anru, l'Aorif, l'Agence nationale de la cohésion des territoires, la Caisse des Dépôts, l'Epareca ;
- des bailleurs sociaux, des aménageurs concessionnaires et bientôt des opérateurs immobiliers.

Un engagement collectif au service du renouvellement urbain et de la dignité de l'habitat.

— Accompagner la vie urbaine

Sans stratégie foncière ambitieuse, à l'appui des stratégies urbaine et sociale des collectivités et en amont de l'aménagement opérationnel et de la construction, la région Île-de-France serait marquée par des déséquilibres pesant sur la vie quotidienne de ses habitants. Le rapport de 2014 qui a conduit à la création de l'EPF Île-de-France relevait déjà ces enjeux qui se sont renforcés et élargis, notamment à l'urgence climatique.

Pour répondre aux évolutions de la vie urbaine, l'État et la Région Île-de-France ont fixé le cap de l'EPF Île-de-France dans le programme pluriannuel d'interventions 2021-2025, qui constitue notre feuille de route stratégique :

- produire jusqu'à 12 000 logements par an d'ici à 2025, soit une hausse de 30 % ;
- contribuer à la relance économique et à la réindustrialisation ;
- être un levier de la transformation écologique de l'Île-de-France ;
- réduire les fractures sociales et territoriales.

Ces missions et ces objectifs constituent notre raison d'être.

Une structure financière solide

BILAN SIMPLIFIÉ

En k€

	2022	2021	2020
Total actif net	2 798 693,59	2 591 754	2 484 874
TOTAL ACTIF IMMOBILISÉ	97 241,61	84 892	103 633
TOTAL ACTIF CIRCULANT (HORS TRÉSORERIE)	2 622 421,50	2 465 794	2 339 610
dont portefeuille foncier	2 391 782,95	2 283 165	2 119 417
dont créances	230 609,21	182 587	220 167
Trésorerie	79 030,52	41 068	41 632
Total passif	2 798 693,59	2 591 754	2 484 874
Capitaux propres	2 052 967,16	1 939 263	1 827 358
Dont résultat	150 377,37	103 720	119 695
Provisions	2 847,10	3 101	6 354
Dettes	480 746,54	411 766	399 259
Dettes non financière	262 132,79	237 624	251 903

L'augmentation de 30 % de l'activité opérationnelle témoigne du dynamisme de l'EPF Île-de-France. Le ratio d'endettement de 23 % traduit la bonne santé financière de l'Établissement et sa capacité de portage foncier à long terme. Le recours maîtrisé à des financements à taux fixe limite les charges financières à 1,2 % du chiffre d'affaires.

La solidité financière de l'EPF Île-de-France, son réseau partenarial de plus de 350 collectivités franciliennes conventionnées et son portefeuille foncier de plus de 2 milliards d'euros sont autant d'éléments clés permettant une collaboration solide et durable avec les principaux partenaires bancaires tels que la Banque des Territoires, La Banque Postale, la Caisse d'Épargne Île-de-France, le Crédit Agricole, le Crédit Foncier de France, Arkéa, LCL et la Société Générale.

CHARGES

En k€

	2022	2021	2020
Acquisitions	588 617,3	532 262	413 301
Variation de stock	10 329,7	10 160	-141 412
Autres charges	4 285,8	30 281	16 146
Charges de fonctionnement	20 626,7	19 489	18 764
Dotations aux amortissements et provisions	45 387,4	38 596	53 608
Charges financières	4 384,4	3 240	3 584
Résultat de l'activité	150 377,4	103 720	119 695
Total charges	824 008,6	737 748	483 686

PRODUITS

En k€

	2022	2021	2020
Cessions	347 201,3	268 768	265 692
TSE	143 311,4	142 401	192 041
Autres produits de fonctionnement	96 573,1	55 686	-
Produits d'activité et autres produits	236 783,7	270 893	25 941
Produits financiers	139,1	-	12
Total produits	824 008,6	737 747,6	483 686

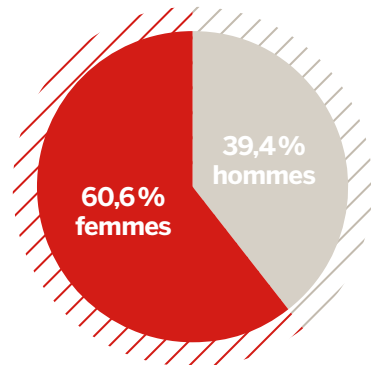
**COMMENTAIRE DES COMMISSAIRES AUX COMPTES
AU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 MARS 2023**

Valérie Riou, Commissaire aux comptes, associée de Mazars, a précisé que les travaux des Commissaires aux comptes ont notamment porté sur les stocks, avec un zoom sur les Orcod-IN et les trois filiales. Les conditions d'intervention se sont révélées très satisfaisantes. Il convient de remercier les équipes qui ont confectionné les états financiers et aidé les Commissaires aux comptes dans leur mission. Les comptes 2022 de l'EPF Île-de-France sont certifiés sans réserve.

Des équipes mobilisées, compétentes, plurielles



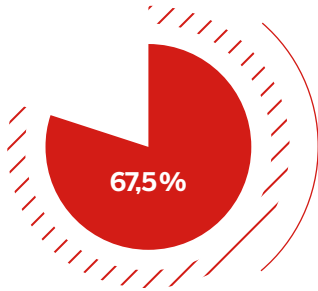
249 agents
151 femmes / **98** hommes



INDEX ÉGALITÉ
DE RÉMUNÉRATION FEMMES/HOMMES

94/100
(+ 2 points)

65 cadres supérieurs et cadres
dirigeants (cat. 4 à 5.2 + HC)
9 alternants et **21** stagiaires



SUR LE TERRAIN

168 agents opérationnels

40 agents Orcod (23,8 %)
91 agents opérationnels (54,2 %)
7 agents développement (4,1 %)
30 agents PSR (17,9 %)

NOUVEAUX ACCORDS

- **Nouvel accord télétravail et travail nomade** instaurant le passage à 2 jours maximum de télétravail par semaine ainsi qu'une indemnité TLT à 2,88 euros/jour télétravaillé (2022-2027)
- **Renouvellement de l'accord sur l'intéressement** (2022-2024)
- **Instauration d'un plan de sobriété énergétique** (octobre 2022)

Nos expertises à toutes les étapes d'un projet urbain ou immobilier

— Partenariats avec les autorités locales

DÉVELOPPEMENT, ÉTUDES ET PARTENARIATS



— Accompagnement de l'élaboration du projet

AGENCES OPÉRATIONNELLES & ORCOD



— Acquisitions/Cessions

**AGENCES OPÉRATIONNELLES & FONCIÈRE PUBLIQUE
DIRECTIONS ORCOD-IN & SIFAE**



— Gestion du patrimoine

**RELOGEMENT, MISE AUX NORMES, PLANS DE SAUVEGARDE, SÉCURISATION,
LOCATIONS TEMPORAIRES, URBANISME TRANSITOIRE**



— Démolition, dépollution, viabilisation, réemploi

DIRECTION TECHNIQUE



Liste

des sigles et acronymes

AFDEY

Action foncière pour un développement équilibré des Yvelines

AMO

Assistance (assistant) à maîtrise d'ouvrage

ANAH

Agence nationale de l'habitat

ANRU

Agence nationale pour la rénovation urbaine

BRS

Bail réel solidaire

CESER

Conseil économique, social et environnemental régional

DNID

Direction nationale des interventions domaniales

DRIEAT

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement, de l'aménagement et des transports

EPA

Établissement public d'aménagement

EPAMSA

Établissement public d'aménagement du Mantois Seine Aval

EPCI

Établissement public de coopération intercommunale

EPT

Établissement public territorial

GPSEO

Grand Paris Seine et Oise

IMGP

Inventons la Métropole du Grand Paris

NPNRU

Nouveau programme national de renouvellement urbain

OIN

Opération d'intérêt national

OPAH

Opération programmée d'amélioration de l'habitat

ORCOD-IN

Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national

ORF

Observatoire régional du foncier en Île-de-France

PLAI

Prêt locatif aidé d'intégration

PLS

Prêt locatif social

PLUS

Prêt locatif à usage social

POPAC

Programme opérationnel de prévention et d'accompagnement des copropriétés

PPA

Projet partenarial d'aménagement

PPI

Programme Pluriannuel d'Interventions

RIVP

Régie immobilière de la Ville de Paris

SDP

Surface de plancher

SDRIF-E

Schéma directeur de la Région Île-de-France – environnemental

SPL

Société publique locale

SRU

Solidarité et renouvellement urbain

TSE

Taxe spéciale d'équipement

ZAC

Zone d'aménagement concerté

ZAE

Zone d'activité économique

Direction de la Communication EPFIF

Publication : juin 2023

Crédits photo :

Philippe Stroppa, droits réservés

Conception et réalisation :

HAVAS PARIS

Imprimé en France sur du papier certifié FSC





**Acteur majeur
des territoires**

SIÈGE

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

www.epfif.fr

[@EPF_IDF](https://twitter.com/EPF_IDF)

**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 du Grand-Siècle
78000 Versailles
01 39 20 28 10