

GRAND EPF

OPERATEUR FONCIER DE L'ILE-DE-FRANCE



ACQUISITION

PORTAGE

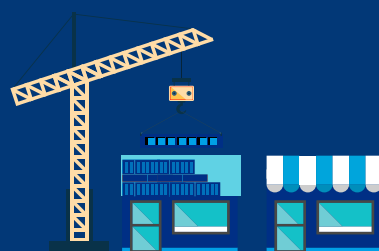
REQUALIFICATION

CESSION

=



LOGEMENTS



DEVELOPPEMENT
ECONOMIQUE



ORCOD-IN

Répondre aux enjeux de l'Ile-de-France

CONTRIBUER À LA RELANCE DU SECTEUR DU LOGEMENT EN ILE-DE-FRANCE : AGIR SUR LE FONCIER

Pour soutenir la construction de logements, favoriser la croissance et lutter contre les inégalités territoriales en ouvrant de nouvelles perspectives de développement, il faut lancer de nouveaux projets immobiliers et, pour y parvenir, agir sur le foncier en mettant sur le marché des emprises foncières constructibles à prix maîtrisés.

Il a une triple mission : Anticiper, réguler et requalifier.

- **Anticiper** : assurer la maîtrise d'emprises foncières le temps de la définition des projets des collectivités locales et en amont des mouvements de spéculation liés à l'évolution du droit des sols ou du lancement de grandes opérations d'aménagement.
- **Réguler** : mener des acquisitions ciblées sur des territoires de projet lorsque des tensions peuvent apparaître en raison de surenchères spéculatives.
- **Requalifier** :
 - contribuer au renouvellement urbain par la transformation d'emprises foncières en foncier constructible prêt à l'emploi ;
 - piloter, financer et mettre ne œuvre la requalification de copropriétés dégradées.

PRINCIPES D'INTERVENTION

Définition du projet avec la collectivité sur la base d'un périmètre précis, d'un calendrier et d'un engagement financier de l'Etablissement appuyés par des études pré-opérationnelles visant à analyser un territoire urbain, ses potentialités et la nature des projets potentiels.

Acquisition des terrains à l'amiable, ou par voie de préemption avec l'accord des communes, très en amont de leur aménagement et de l'évolution du droit des sols.

Portage dynamique. Pendant toute la durée de portage nécessaire à la définition du projet, l'EPF Ile-de-France dépollue, viabilise et rend constructibles les terrains achetés. Ces derniers sont à 90% bâtis, et leurs locations temporaires viennent en déduction des prix de cession.

Pas d'enchères sur le foncier cédé. L'opérateur n'est pas choisi pour le prix des charges foncières mais pour la qualité du projet qu'il propose de sorte de ne pas alimenter l'inflation des prix du foncier. L'EPF Ile-de-France a aussi vocation à constituer des réserves foncières à long terme, au-delà de dix ans, notamment dans le cadre du périmètre des Gares du Grand Paris.

Ni bénéfice, ni rémunération. Les cessions sont réalisées au prix de revient, sans plus-value, pour créer de nouvelles références de prix plus basses et contrer la spéculation.



Adapter sa stratégie aux territoires

En complément de ces modalités d'intervention, le Grand EPF a mis en place des outils complémentaires pour mieux s'adapter aux particularités de ses territoires d'intervention.

Baux emphytéotiques : dans le cadre de sa stratégie d'anticipation, l'Etablissement constitue des réserves foncières à long terme, acquises par l'intermédiaire de véhicules de portage commun avec la collectivité locale.

Minoration foncière : Pour faciliter le développement de logements sociaux, le Grand EPF a mis en place un mécanisme de minoration foncière pour les communes carencées en rattrapage (SRU) et les communes bâtiesseuses.

Maîtrise d'œuvre de développement économique : Pour favoriser le développement économique, un dispositif d'accompagnement, en amont de la phase opérationnelle, a été mis en place pour faciliter le maintien des activités économiques et l'implantation de nouvelles activités.

SOUTENIR LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

1/3

des engagements du Grand EPF porte sur le développement économique (bureaux, locaux d'activité, commerces).

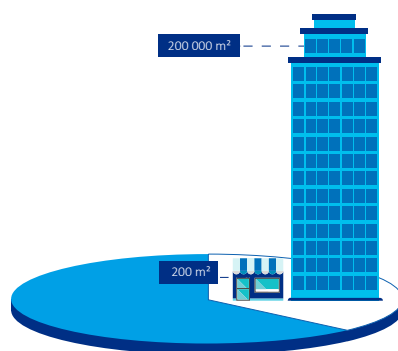
La programmation s'échelonne :

de 200 m²

Commerces en pied d'immeubles

à 200 000 m²

Parc d'activité



Afin de faciliter l'installation de nouvelles activités, le Grand EPF a pour missions de :

- **Acquérir et gérer des terrains** qui seront plus tard aménagés par la collectivité ou un opérateur mandaté.
- **Anticiper le phasage des travaux** pour faciliter le maintien de l'emploi sur la zone le plus longtemps possible
- **Faire réaliser les transformations nécessaires et les études préalables** afin que le terrain soit livré prêt à l'emploi.



Agir sur le long terme

INVESTIR AUX CÔTÉS DES COLLECTIVITÉS LOCALES

La « Foncière Commune » est une filiale de portage long terme d'actifs immobiliers stratégiques, notamment les gares du Grand Paris Express. Elle est dotée d'un capital social de 10 millions d'euros, majoritairement détenu par l'EPF Ile-de-France et dont la Collectivité est actionnaire par l'intermédiaire de sa SEM Plaine Commune Développement.

La « Foncière Commune » assure le portage des actifs immobiliers sur une durée d'au moins dix ans et en assure l'exploitation durant cette période. Le rendement locatif permet de prendre en charge le remboursement des emprunts, le paiement des frais financiers, de faire face à d'éventuels travaux à la charge du propriétaire et in fine les frais d'éviction éventuels. Les modalités de ce portage à long terme permettent d'écraser les valeurs foncières au moment de la revente. D'autres véhicules de portage sont en cours d'étude.

REQUALIFIER LES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

En cas de difficultés exceptionnelles, l'Etat peut intervenir et déclarer une ORCOD d'intérêt national dont le pilotage est confié à un EPF d'Etat.

En raison de son expertise sur les acquisitions et l'accompagnement de nouveaux projets urbains, l'EPF Ile-de-France a été désigné pilote des opérations de requalification des copropriétés dégradées (ORCOD-IN) à Clichy-sous-Bois et à Grigny. De nouvelles opérations à Argenteuil et Mantes-la-Jolie sont également programmées.

La première opération de ce type a démarré le 28 janvier 2015, à Clichy-sous-Bois (quartier du Chêne Pointu et de l'Etoile).

Elle pourrait s'étaler sur 10 à 15 ans.

Désigné par l'Etat, l'EPF IDF pilotera tout le processus. Y sont associés la Région, le Conseil d'Agglomération de Clichy-Montfermeil, la Ville de Clichy-sous-Bois, la Caisse des dépôts et consignations, l'agence Régionale de Santé, l'Agence Nationale de l'Habitat et l'Agence de Renovation urbaine.

Faire baisser les prix et produire plus :

- **Intervention foncière** (acquisition et portage des lots)
- **Relogement et accompagnement social**
- **Plans de sauvegarde**
- **Portage** tout au long de la définition du projet
- **Elaboration et mise en oeuvre** du projet d'aménagement

L'opération concerne 30 % de la population du Bas Clichy, soit 10 000 personnes (1 500 logements).

Elle sera complétée par un projet d'aménagement urbain qui concerne aussi le Bas Clichy, soit un total de 5 000 logements.



Une ambition nouvelle et une vision de long terme

LE CONTEXTE, LES ENJEUX

En Ile-de-France, la pression immobilière augmente et le prix de l'immobilier a doublé en dix ans.

Les ménages rencontrent de plus en plus de difficultés à se loger. La crise du logement persiste et s'approfondit. La France est désormais l'un des pays d'Europe où l'achat immobilier coûte le plus cher.

L'accès à un logement social va de trois ans en Seine Saint-Denis, Val-de-Marne, Seine-et-Marne, Yvelines, Essonne et Val-d'Oise. Quatre ans dans les Hauts-de-Seine et entre six et dix ans à Paris en fonction de la typologie du logement.



En 10 ans

OPÉRATIONNEL, STRATÈGE ET INNOVANT

Par fusion des Etablissements publics franciliens, l'EPF Ile-de-France est désormais le seul établissement en Ile-de-France avec une triple ambition : une efficacité renforcée, une meilleure cohérence avec les grandes orientations d'aménagement et la mise en place de montages innovants.

A terme, Le « Grand EPF » produira du foncier pour 12 000 logements par an, soit 20% de plus que la somme des quatre feuilles de routes actuelles fixée à 10 000 unités.

L'objectif de cette fusion est la cohérence à l'échelle de la région et à l'heure du Grand Paris. Les grandes orientations à horizon 2030 sont écrites, avec le schéma directeur, le réseau du Grand Paris express et la Métropole du Grand Paris qui se met en place ; elles nécessitent de développer une vision de long terme.

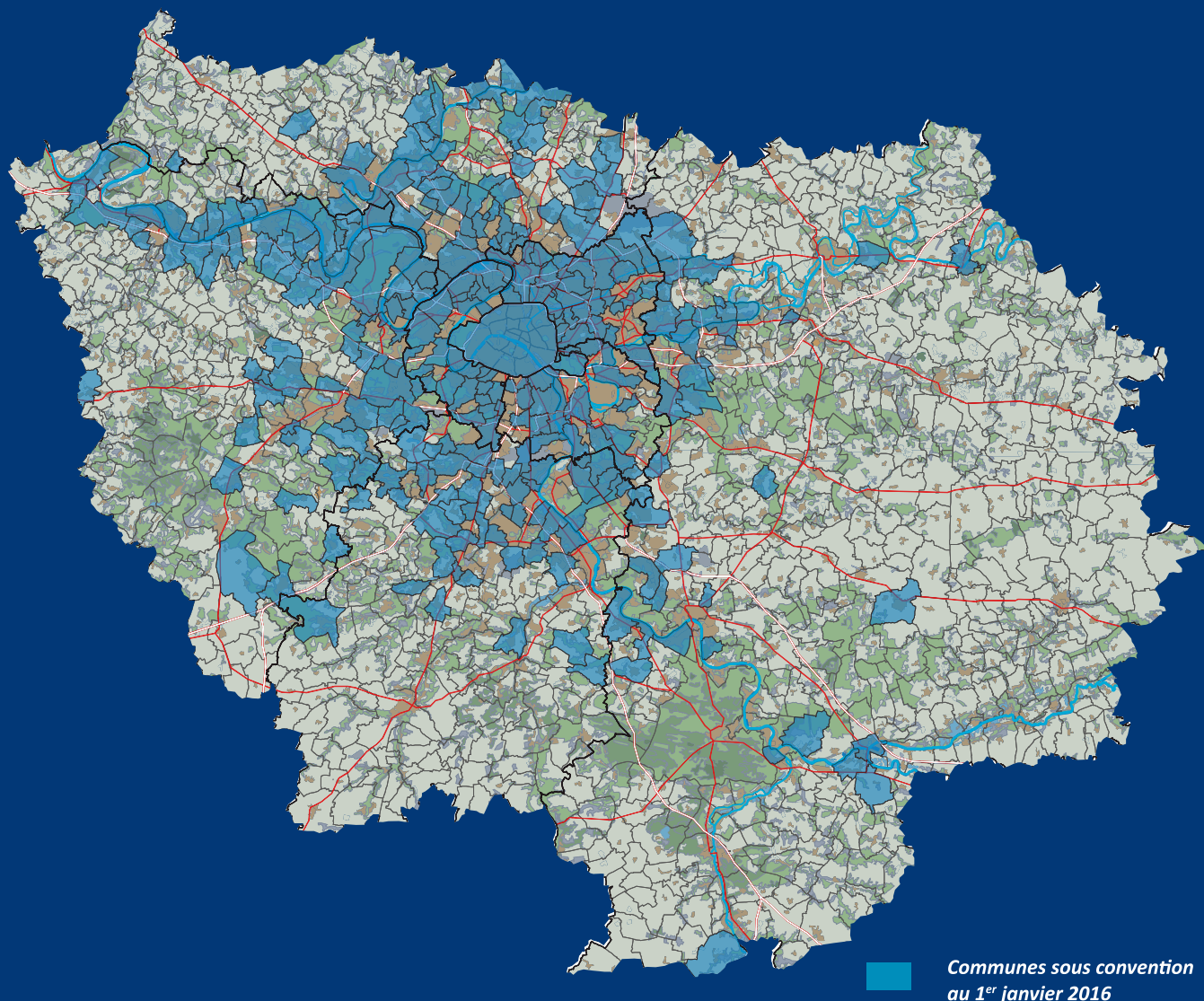
LES OBJECTIFS

Faire baisser les prix et produire plus

Le Grand EPF est une mutualisation des moyens humains, financiers et opérationnels à l'échelle de l'Ile-de-France pour avoir une action renforcée et cohérente à l'échelle de la région.

Opérateur foncier de l'Etat au service des collectivités locales d'Ile-de-France, le Grand EPF mobilise le foncier, le transforme et le valorise.





3,7 milliards d'euros d'engagements
auprès de plus de 350 communes et intercommunalités

Un opérateur foncier de l'Île-de-France proche des collectivités :

- **Paris** : 4/14 rue Ferrus, 75 014 Paris - **01 40 78 90 90**
- **Cergy** : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95 031 Cergy-Pontoise cedex - **01 34 25 18 88**
- **Versailles** : 2 esplanade grand siècle, 78 000 Versailles - **01 39 20 28 10**

Site web : <http://www.epfif.fr> **twitter** : @EPF_IDF