




Acteur majeur
des territoires

Trajectoires — à contre-cycle

Adaptation
Transformation
Équilibre

RAPPORT D'ACTIVITÉ
2023



**Plus que jamais, l'EPF
Île-de-France est mobilisé
pour accompagner
le secteur du logement
dans un contexte
de crise sectorielle.
Grâce à ses interventions,
les acteurs de la ville
réalisent de nouveaux
projets immobiliers
avec un foncier
à coûts maîtrisés.**



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 renforcer 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.

Faits marquants 2023

JANVIER 2023

- Cérémonie des vœux de l'EPF Île-de-France, avec Olivier Klein, ministre délégué chargé de la Ville et du Logement
- Signature d'un protocole entre Est Ensemble et la SIFAE

FÉVRIER 2023

- Réunion publique de présentation des avancées de l'ORCOD-IN aux habitants de Grigny
- Signature d'une convention de partenariat entre la Coop francilienne et la SIFAE pour préserver une offre de logements abordables en zone pavillonnaire

MARS 2023

- Poursuite de la croissance d'activité de l'EPF Île-de-France (résultats 2022)
- Plus de 10 opérations éligibles au fonds friche en 2022
- Liquidation judiciaire du syndic de copropriété principal de l'ORCOD-IN de Grigny
- Inauguration des travaux du square Surcouf à Grigny
- Signature du projet partenarial d'aménagement PPA RN20

AVRIL 2023

- Rencontre avec la délégation de l'Établissement public foncier de Mayotte
- Cérémonie de plantation du premier arbre à Mantes-la-Jolie, programme d'habitation privée
- Inauguration d'une résidence étudiante à Saint-Ouen-sur-Seine au sein du village olympique (premier bâtiment)

MAI 2023

- Première pierre de la ZAC Chemin des Carrières à Orly pour deux nouveaux projets
- Signature du projet partenarial d'aménagement du Mont d'Est

JUIN 2023

- Signature de la convention de partenariat avec la Métropole du Grand Paris
- Inauguration des travaux de la tour Neptune à Mantes-la-Jolie
- Accueil de la délégation du Costa Rica
- Lancement des travaux de la ZAC Thiais-Orly " Parcs en Scène "

JUILLET 2023

- Île-de-France objectif 2040 : le projet de SDRIF-E est arrêté en séance plénière

AOÛT 2023

- Signature du projet partenarial d'aménagement de Courtabœuf

SEPTEMBRE 2023

- Inauguration d'une résidence sociale à Saint-Maurice
- Lancement du programme de transformation des zones commerciales par Olivia Grégoire, ministre déléguée au Commerce

OCTOBRE 2023

- Jean-Philippe Dugoin-Clément, Président de l'EPF Île-de-France est élu Vice-Président de la FNAU
- Publication du rapport annuel des EPF d'État : les acquisitions réalisées par les établissements publics fonciers d'État en 2022 représentent un équivalent de plus de 28 000 unités, traduisant une intensification sensible de la production de logements par les EPF d'État dans les années à venir
- Signature de la convention de partenariat entre les ESH et le réseau national des EPF d'État

NOVEMBRE 2023

- Budget 2024 : L'EPF Île-de-France maintient sa trajectoire à contre-cycle et en soutien au secteur du logement
- Inauguration d'une résidence sociale à Sceaux

DÉCEMBRE 2023

- Colloque de l'EPF Île-de-France : « Foncier et territoire : comment sortir de la crise du logement ? »
- Inauguration à Argenteuil d'un programme d'habitation

A light blue map showing a residential area with buildings and streets.

**Trajectoire
à contre-cycle**

08

A light blue map showing a residential area with buildings and streets.

**Trajectoire
d'adaptation**

12

A light blue map showing a residential area with buildings and streets.

**Trajectoire
de transformation**

22

A light blue map showing a residential area with buildings and streets.

**Trajectoire
d'équilibre**

68

Tous mobilisés aux côtés des maires bâtisseurs

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT

Président du Conseil d'administration

Alors que le secteur du logement s'enfonce dans la crise, l'EPF d'Île-de-France continue de soutenir les projets des collectivités par ses investissements à hauteur d'un demi-milliard chaque année. Les nouveaux projets sont facilités grâce aux cessions faites à des prix maîtrisés.

Lorsque le Conseil d'administration a voté le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025, nous étions loin d'imaginer, qu'au sortir du Covid, nous devrions affronter les conséquences d'un conflit aux portes de l'Europe, ainsi que le quadruplement des taux d'intérêt. Pourtant, les équipes de l'Établissement, menées par Gilles Bouvelot ont réussi à tenir la trajectoire de performance voulue par ses administrateurs. Mais au-delà des chocs récents qui ont précipité la chute de la construction de logements en France, la gravité de la crise que nous connaissons résulte avant tout d'insuffisances structurelles de l'offre. Dans ces conditions, il semble illusoire de considérer que la crise du logement se réglera d'elle-même. Je souhaite que l'État, dont c'est le rôle, prenne toutes les mesures nécessaires, non seulement pour relancer la production (dont le ralentissement pénalise la croissance française) mais aussi la solvabilité de la demande. Beaucoup de propositions ont déjà été avancées et les établissements publics peuvent être un socle de ce relèvement.

Il faut redonner aux maires l'envie de construire autour d'un pacte de confiance, et trouver des ressources dont la suppression de la taxe d'habitation les a privés. Comment financer les énormes enjeux de la transition écologique ? Comment prendre le risque de la construction sans visibilité sur les recettes futures pour financer des services publics, déjà insuffisamment assurés sur tout le territoire ? Comment expliquer qu'il faut poursuivre le développement d'une ville à des habitants déjà insatisfaits de leurs conditions de vie ?

À l'échelle de la Région Île-de-France, le vote du SDRIF-E permettra de modifier le droit des sols de tous les territoires franciliens, il lance en Île-de-France une nouvelle ambition collective par un aménagement durable de la « région capitale ».

Les opérateurs attendent le signal du redémarrage, et ils sauront saisir les opportunités de développement. La ville qui se renouvelait hier par le biais de grandes opérations d'aménagement se recycle principalement désormais autour des nouvelles infrastructures. Mais pour que les élus osent l'aménagement, pour qu'ils osent prendre le risque de bâtir, ils doivent être soutenus. Les métiers et les pratiques sont requestionnés et amenés à évoluer, pour mieux maîtriser l'évolution des prix de sortie et répondre aux enjeux de la transition écologique. Lorsque près de 3 millions de Français sont en attente d'un logement, construire est un acte social, et proposer des parcours résidentiels diversifiés n'est pas une option mais un devoir.



Anticiper la reprise

Gilles bouvelot

Directeur général



C'est au cœur de la tempête que l'on mesure la solidité du navire. Cet adage vaut aussi et même surtout pour les outils publics, porteurs d'une mission d'intérêt général.

En 2023, l'EPF Île-de-France a maintenu son cap en délivrant quasiment autant de logements que les années précédentes, 6700 très exactement, dont près de 40% de logements sociaux. Cette mission d'acteur de soutien contracyclique a été menée à bien avec pragmatisme mais sans renoncer aux ambitions environnementales qui sont les nôtres, comme en témoignent les éléments de bilan indiqués ci-après, notamment en matière de maîtrise de l'artificialisation et de valorisation des déchets. Mais, au-delà, l'EPF Île-de-France, outil d'anticipation, s'est aussi attaché à préparer l'avenir avec des prises de positions foncières sur de nouveaux sites et surtout en développant sa présence territoriale, avec désormais 350 communes partenaires.

Les gisements fonciers des politiques urbaines de demain – et déjà d'aujourd'hui – ce sont toujours les friches urbaines, les sites des grands projets de gares, mais aussi, et de plus en plus, les immeubles à transformer, les entrées de ville commerciales, les territoires d'industrie, etc. L'EPF Île-de-France est résolument engagé sur ces nouveaux enjeux, en complétant et en diversifiant son expertise pour répondre à des problématiques de plus en plus complexes.


Je vous souhaite une bonne lecture des pages qui suivent et qui vous permettront d'en découvrir la diversité.

Une gouvernance représentative, mobilisée et attentive

Le Conseil d'administration détermine les orientations stratégiques, approuve les conditions de financement, les comptes et l'affectation des résultats. Le Bureau approuve les conventions d'interventions foncières avec les collectivités. La participation des administrateurs à ces instances est bénévole.

COMPOSITION DE LA GOUVERNANCE AU 11 MARS 2024.

PRÉSIDENT

Jean-Philippe DUGOIN-CLÉMENT  Vice-Président du Conseil régional d'Île-de-France, Vice-Président de la communauté de communes du Val d'Essonne, Maire de Mennecy (91).

ADMINISTRATEURS DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE

Gilles BATAIL

Conseiller régional d'Île-de-France,
1^{er} Vice-Président de Melun Val-de-Seine,
Maire de Dammarie-les-Lys (77).

Bruno BESCHIZZA

Conseiller régional d'Île-de-France,
Président de Paris Terres d'envol,
Maire d'Aulnay-sous-Bois (93).

Adrien DELACROIX

Conseiller régional d'Île-de-France,
Conseiller territorial de Plaine Commune,
Maire-adjoint de Saint-Denis (93).

Pierre DENIZIOT

Conseiller régional d'Île-de-France,
Délégué spécial,
Adjoint au Maire de Boulogne-Billancourt (92).

Laurent JEANNE

Conseiller Régional d'Île-de-France,
Délégué spécial,
Vice-président du Territoire Paris-Est-Marne et Bois,
Maire de Champigny-sur-Marne (94).

Benoît JIMENEZ

Conseiller régional d'Île-de-France,
Délégué spécial,
Vice-Président de la communauté
d'agglomération Roissy Pays de France,
Maire de Garges-lès-Gonesse (95).

Hella KRIBI-ROMDHANE

Conseillère régionale d'Île-de-France,
Conseillère de la communauté
d'agglomération Paris-Saclay,
Conseillère municipale de Massy (91).

Jean-Baptiste MARLY

Conseiller régional d'Île-de-France.

Xavier MELKI

Conseiller Régional d'Île-de-France,
1^{er} Vice-Président de l'agglomération Val Parisis,
Maire de Franconville (95).

Valérie PÉCRESSE

Présidente de la Région Île-de-France.

Raphael QNOUCH

Conseiller régional d'Île-de-France.

Aurélie TAQUILLAIN

Conseillère régionale d'Île-de-France,
Conseillère territoriale de l'EPT Paris
Ouest La Défense (POLD),
Conseillère municipale de Courbevoie (92).

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANT LES DÉPARTEMENTS

Éric BERDOATI

Vice-Président du Conseil
départemental des Hauts-de-Seine,
Vice-Président de l'Établissement
public territorial Paris Ouest La Défense,
Maire de Saint-Cloud (92).

Michel BOURNAT

1^{er} Vice-Président du Conseil
départemental de l'Essonne,
Maire honoraire de Gif-sur-Yvette (91).

Marie-Christine CAVECCHI

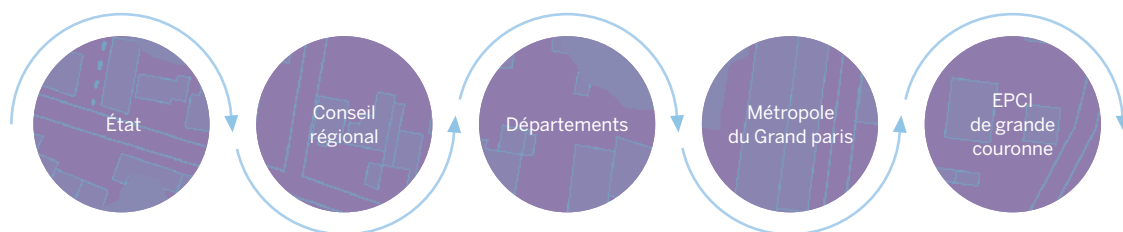
Présidente du Conseil
départemental du Val-d'Oise,
Conseillère communautaire
de la communauté d'agglomération
du Val Parisis,
1^{re} adjointe au Maire de Franconville (95).

Yann DUBOSC

Conseiller départemental de Seine-et-Marne,
Vice-Président de la communauté
d'agglomération de Marne et Gondoire,
Maire de Bussy-Saint-Georges (77),
Président du Conseil d'administration
d'EpaMarne.

Suppléants : Angéla PASCOA DOS SANTOS-AVOND, Carl SEGAUD, Jean-Roger DAVIN, Christel ROYER, Huguette FOUICHE, James CHERON, Charlotte LIBERT-ALBANDEL, Carine MARTINI-PEMEZEC, Kader CHIBANE, Didier MIGNOT, Maxime DES GAYETS, Pierre-Jean BATY, Laurent MORIN

COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION



ADMINISTRATEURS DE LA MÉTROPOLE DU GRAND PARIS

Denis CAHENZLI

Vice-président de la Métropole du Grand Paris,
Adjoint au Maire d'Aulnay-sous-Bois (93).

Afaf GABELOTAUD

Conseillère de la Métropole du Grand Paris,
Adjointe à la Maire de Paris,
Conseillère de Paris élue dans
le 18^e arrondissement (75).

Djeneba KEITA

Vice-présidente de la Métropole
du Grand Paris,
Adjointe au Maire de Montreuil (93).

Patrick OLLIER

Président de la Métropole du Grand Paris,
Maire de Rueil-Malmaison (92).

Suppléants : Eric CESARI, Pascal PELAIN, Laurent RUSSIER, Sinda MATMATI

ADMINISTRATEURS REPRÉSENTANT LES EPCI

Éric BRAIVE

Président de Cœur d'Essonne Agglomération,
Maire de Leuville-sur-Orge (91).

Philippe DESCROUET

Président de Val d'Europe agglomération,
Maire de Serris (77).

Jacques MYARD

Vice-président de la communauté
d'agglomération Saint-Germain Boucles de Seine,
Maire de Maisons-Laffitte (78).

Suppléants : Thierry CERRI, Anne CABRIT, Stéphane RAFFALLI, Jean-Michel CAPELLE

ADMINISTRATEURS DE L'ÉTAT

Pierre-Antoine MOLINA

Préfet, Secrétaire général
aux politiques publiques de la préfecture
de la région d'Île-de-France.

Damien BOTTEGHI

Directeur de l'habitat, de l'urbanisme
et des paysages (DHUP).

Élise CALAIS

Adjointe au sous-directeur chargé des budgets
des transports, de l'écologie, du développement
et de l'aménagement durables de la transition
énergétique, de l'égalité des territoires,
et du logement et de la ville.

Emmanuelle GAY

Directrice régionale et interdépartementale
de l'environnement, de l'aménagement
et des transports (DRIEAT).

Suppléants : Magali PINON-LECONTE, Hervé SCHMITT, Ulric de la BATUT, Tiphaine PINAULT.

Corentin DUPREY

Vice-Président du Conseil départemental
de Seine-Saint-Denis,
Vice-Président de Plaine Commune,
Adjoint au Maire de Saint-Denis (93),
Président du Syctom.

Emmanuel GRÉGOIRE

Premier adjoint à la Maire de Paris,
Conseiller de Paris élu dans
le 12^e arrondissement (75),
Conseiller de la Métropole du Grand Paris.

Alexandra ROSETTI

Vice-Présidente de Saint-Quentin-en-Yvelines,
Maire de Voisins-le-Bretonneux (78).

Marie-Christine SEGUI

Vice-Présidente du Conseil
départemental du Val-de-Marne,
1^{re} Vice-Présidente de l'Établissement public
territorial T11 Grand Paris Sud Est Avenir,
Maire d'Ormesson-sur-Marne (94).

Suppléants : Jacques BAUDRIER, Olivier LAVENKA,
Julien CHAMBON, Paolo DE CARVALHO,
Rémi MUZEAU, Daniel GUIRAUD, Michel DUVAUDIER,
Agnès RAFAITIN-MORIN



Trajectoire_

à contre-cycle

La croissance de l'activité de l'EPF Île-de-France connaît un ralentissement mais reste en ligne avec les prévisions du PPI 2021-2025 (feuille de route stratégique).

Budget 2024 : L'EPF Île-de-France, un outil de soutien au secteur du logement

Préparer la reprise

Si l'EPF Île-de-France est fortement dépendant du contexte que connaissent ses partenaires, l'impact sur les cessions foncières reste limité, principalement en raison de la qualité des terrains proposés, des projets sélectionnés et de la fiabilité des opérateurs choisis par les collectivités.

Attentif aux difficultés du secteur, L'EPF Île-de-France a pleinement joué son rôle contracyclique au cours de l'année 2023, en maintenant à haut niveau ses interventions et en préparant les conditions de la reprise. La solidité de son activité est assurée par le volume de promesses de vente déjà signées.

Vigilant aux évolutions de prix du foncier, l'EPF Île-de-France se tient prêt à acheter massivement en bas de cycle pour préparer la relance dans des conditions saines.



510 M€
pour les acquisitions
et frais liés
(dont 75 M€ à 80 M€
pour les ORCOD-IN)

Intensifier les acquisitions

En matière de lutte contre l'habitat indigne, la montée en puissance des ORCOD-IN va se renforcer en 2024 avec une nette accélération des acquisitions, nécessaire pour permettre la mise en œuvre du nouveau projet urbain.

380 M€
en recettes
(340 M€ pour
les cessions
et 40 M€ pour
les recettes
locatives)

Des résultats en ligne avec les prévisions



L'activité de l'Établissement a résisté au choc conjoncturel qui affecte tout le secteur depuis 2022.

ACQUISITIONS FONCIÈRES 468,7 M€

Les acquisitions de l'EPF Île-de-France se concentrent sur des fonciers déjà urbains et urbanisables (87% du stock en valeur) avec une prédominance de fonciers dans les quartiers de gares ; l'action directe de l'EPF Île-de-France est renforcée par sa filiale Foncière publique Île-de-France. En raison de la signature d'un grand nombre de conventions conclues récemment avec des communes de grande couronne concernées par les dispositifs de type Cœur de ville ou Petites villes de demain, les interventions foncières vont se développer dans ces villes et bourgs. Enfin, les opérations de réhabilitations totales ou partielles représentent déjà plus du tiers de l'activité.

CESSIONS FONCIÈRES 283 M€

6700 logements ont été générés par les cessions foncières, soit un retour aux niveaux de performance d'avant-crise (2021). La part de logements sociaux est de 50% pour les communes carencées et de 30% pour les autres communes. L'activité se contracte de 37% à 170 000 m² créés, en raison de la baisse d'activité des aménageurs.

NOUVEAUX PROJETS 600 M€

Les nouveaux engagements de l'EPF Île-de-France sont principalement concentrés sur les quartiers de gares. L'établissement accompagne également la territorialisation des grandes stratégies d'aménagement avec des conventions stratégiques conclues avec les EPCI, et des conventions d'intervention foncière avec les communes nouvellement carencées pour la période de 2023-2025.

RECETTES LOCATIVES 41 M€

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.

PORTEFEUILLE D'ENGAGEMENT 6,4 Mds€

Le portefeuille d'engagement regroupe l'ensemble des engagements conventionnels et représente un potentiel de 177 416 logements et 7,3 millions de m² d'activités. En 2023, 13 nouvelles conventions ont été signées et 17 renouvelées. Les engagements nouveaux représentent 608 M€.

PORTEFEUILLE FONCIER 2463 M€

Le patrimoine de l'EPF Île-de-France est très majoritairement composé de terrains déjà bâtis.



Trajectoire_

d'adaptation

En dépit de la conjoncture, les objectifs à trois ans de l'EPF Île-de-France sont atteints dans la droite ligne de sa feuille de route stratégique.

Accélérer le renouvellement urbain

Les 4 axes de notre mission



AXE 1

Soutenir
le logement



AXE 2

Accompagner
le développement
économique

Lutter— contre l’habitat indigne

AXE 3



AXE 4

Poursuivre— la transition climatique

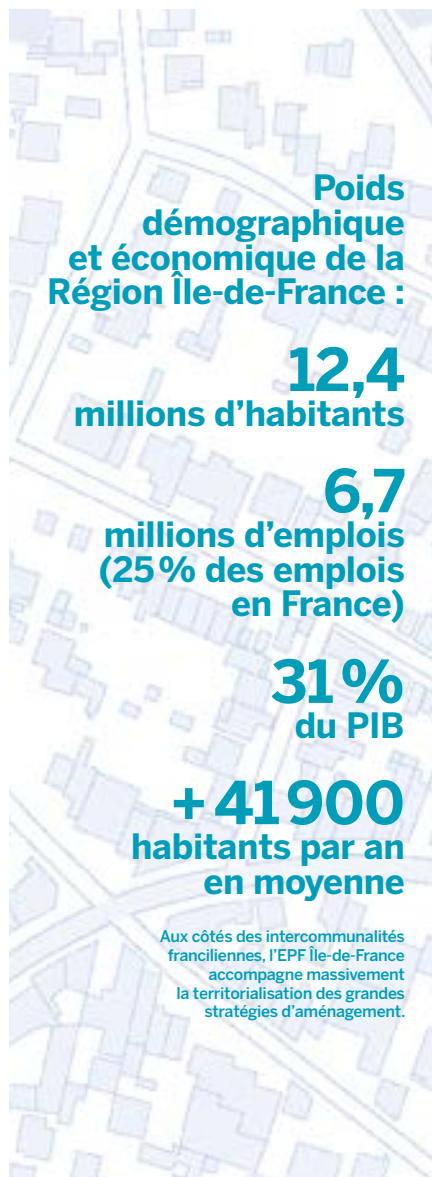


Produire du foncier pour répondre aux besoins en logement de tous les Franciliens

Avec plus de 350 collectivités partenaires, l'EPF Île-de-France couvre les territoires de résidence de 75 % de la population francilienne.

Adaptation aux évolutions du marché

En raison du repli, en volume et en valeur, du secteur du logement, l'activité de l'établissement se diversifie et s'adapte. Les opérations diffuses en réhabilitation/transformation se sont fortement accélérées et représentent désormais, un tiers de l'activité. Si la mise en œuvre de ces opérations nécessite des volumes d'investissement supérieurs, elles répondent mieux aux attentes de villes en matière de sobriété foncière. La réalisation de ces projets permet de générer de nouveaux logements plus rapidement que les opérations d'aménagement de grande envergure qui continuent de représenter un quart des cessions de l'EPF Île-de-France. À la suite de la mise en œuvre de l'appel à projets du dispositif Entrées de ville, les interventions foncières pour remodeler les zones commerciales concernées s'accroissent et constitueront un soutien à l'activité dans les années à venir.



Recyclage urbain avec le Fonds vert

En raison des coûts de requalification de certains fonciers, l'État et la Région ont mis en place des dispositifs qui permettent de rendre possible et d'accélérer les mutations urbaines nécessaires. Les subventions du Fonds vert ont représenté 23 millions d'euros en 2023 et permis la réalisation de plus de 3400 logements et de 350 millions d'euros de travaux de construction pour l'ensemble de la filière.

Anticiper les évolutions urbaines

L'EPF Île-de-France accompagne massivement la territorialisation des grandes stratégies d'aménagement, au niveau des intercommunalités notamment. L'Établissement a conclu en 2023, trois nouvelles conventions stratégiques, portant leur nombre à 43. Il est par ailleurs partenaire de plusieurs PPA (projets partenariaux d'aménagement) pour le Grand ORLY, Argenteuil, Villeneuve-la-Garenne, RN20, Mont d'Est/Noisy-le-Grand et Courtabœuf tout en étant associé à l'élaboration de plusieurs autres.



Accompagner les mutations urbaines des futurs quartiers de gares

La feuille de route stratégique de l'EPF Île-de-France (PPI 2021-2025) met l'accent sur des politiques publiques territoriales qui appellent des interventions foncières fortes et ciblées, en particulier dans les territoires à enjeux structurants.

Dans les quartiers de gares, particulièrement ceux du réseau du Grand Paris Express, les interventions foncières représentent la moitié des acquisitions et 40 % des cessions ; l'Établissement étant présent par convention sur 85 % des communes concernées.

Renforcer la mixité sociale

L'accompagnement des communes déficitaires et carencées, deuxième enjeu fort du PPI, s'est poursuivi en 2023 avec 50 communes partenaires (+5) sur un total de 64 communes carencées.

L'EPF Île-de-France a mobilisé les ressources de son fonds de minoration foncière en mobilisant 11 millions d'euros pour permettre la réalisation de 950 logements sociaux. Les quatre cinquièmes des aides du Fonds SRU vont vers les communes déficitaires ou carencées.



Les interventions de l'EPF Île-de-France :

3/4
de projets de logement

1/4
de projets d'accompagnement du développement économique



Contribuer au développement économique et à la relocalisation d'entreprises

Associer logements et commerces

L'accompagnement du développement économique est le deuxième pilier de la feuille de route stratégique 2021-2025. À ce titre, il représente le quart des interventions de l'EPF Île-de-France.

Les résultats obtenus l'année 2023 confirment la stabilité des programmations commerciales (commerces en pied d'immeuble), pour partie corrélées à la production de logements, ainsi que la poursuite des requalifications de friches industrielles ou tertiaires telle que la reconversion de l'ex-site Yoplait à Argenteuil, l'Anneau rouge à Saint-Quentin-en-Yvelines ou la ZAC des Belles Vues à Arpajon-Ollainville.



En 2023,
les engagements
d'investissements
représentent
400 000 m²
constitués de :
48% activités,
30% bureaux,
11% commerces,
9% autres,
2% entrepôts

Contribuer à la prévention et à la lutte contre l'habitat indigne

Une expertise multiple

L'EPF Île-de-France est désormais pleinement opérationnel sur la feuille de route fixée (PPI 2021-2025). Aux quatre ORCOD-IN désormais opérationnelles, s'ajoute la montée en puissance des filiales spécialisées qui complète les interventions de l'Établissement.

La SIFAE, filiale spécialisée pour les secteurs pavillonnaires, a réalisé ses premières cessions en 2023, moins de deux ans après sa création.

L'ACIF spécialisée sur les copropriétés dégradées engage une première opération à Argenteuil.

Le centre de ressources créé en 2022 dont l'objectif est de partager les nouveaux savoir-faire acquis dans le cadre des opérations de requalification d'intérêt national, irrigue désormais un réseau de partenaires sur l'ensemble du territoire, dont notamment le réseau des EPF d'État.

Redynamiser les quartiers

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.

3 000
logements en
cours de recyclage
(démolition ou
transformation en
logements sociaux)

Environ
1,5 million
de logements sont
situés dans des
copropriétés fragiles
ou dégradées

Un dispositif légal renforcé

La loi du 9 avril 2024 visant à l'accélération et à la simplification de la rénovation de l'habitat dégradé et des grandes opérations d'aménagement, les copropriétés dégradées pourront réaliser les travaux de rénovation grâce à la création d'une nouvelle facilité d'emprunt et au renforcement des outils à disposition des élus et des opérateurs pour mener des grands projets de réhabilitation. Les sanctions contre les marchands de sommeil, qui profitent de la dégradation de l'habitat et en aggravent les conséquences, seront durcies.



Poursuivre nos efforts en matière de transition écologique

Des résultats qui témoignent de l'adaptation de l'activité opérationnelle

L'EPF Île-de-France poursuit sa stratégie visant à faire de l'Établissement, un levier de la transition écologique. Sa stratégie ne constitue pas une norme mais une trajectoire d'amélioration permanente, pour la période 2021-2025, qui se décline sur quatre axes :
A (comme lutte contre l'artificialisation),
B (comme préservation de la biodiversité),
C (comme réduction de l'empreinte carbone),
D (comme recyclage des déchets).

Artificialisation maîtrisée

L'ensemble des opérations qu'il engage s'inscrit désormais dans la stratégie de « zéro artificialisation nette », définie dans la loi climat et résilience d'août 2021. Les résultats de l'année 2023 témoignent à nouveau de l'intervention prépondérante de l'Établissement en renouvellement urbain : la consommation d'espaces agricoles naturels et forestiers (ENAF) a drastiquement baissé. Elle est de 0,87 hectare soit moins de 2% des surfaces cédées en 2023, concourant ainsi à la baisse du rythme de consommation d'espaces en France, constatée depuis 2011 par l'Observatoire national de l'artificialisation des sols. Cette baisse se constate encore récemment avec 20 276 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommés en France en 2022, soit 5% de moins qu'en 2021.



< 2%
des surfaces cédées
sont artificialisées

≥ 0
Coefficient de
biodiversité
positif ou nul sur
nos opérations

Biodiversité préservée

Pour la troisième année consécutive, plus de la moitié des opérations dans le diffus présentent un CBS (coefficient de biotope par surface) positif ou nul, et maintiennent ou favorisent le développement de la biodiversité par rapport à l'état initial des terrains acquis.

Impact carbone plus faible

La trajectoire d'adaptation de la production de carbone par opération confirme les évolutions favorables, avec 65% des opérations de logements neufs dans le diffus cédées en 2023 (représentant 79% de la SDP cédée), au-delà des attentes de la RE2020. Le niveau d'émission carbone moyen s'est établi à 1252 kgCO₂e/m², soit une diminution de 9% par rapport à celui constaté en 2022. En dépit d'une conjoncture sectorielle défavorable, les opérateurs urbains maintiennent leurs objectifs de décarbonation des opérations. 16 opérations portées sur les fonciers cédés en 2023 se sont engagées au travers du label Bâtiment Biosourcé à employer des matériaux biosourcés dans leurs constructions. Parmi celles-ci, 9 opérations se sont engagées à atteindre le niveau 2 du label, soit 18% de la SDP cédée.

– 9 %
de nos émissions
carbone



Déchets recyclés

Les travaux engagés par l'EPF Île-de-France ont généré 15 589 tonnes de déchets dont plus de 91% ont fait l'objet d'une valorisation (recyclés, réutilisés ou réemployés). Ainsi, l'objectif de valoriser plus de 75% des matériaux de déconstruction générés par l'EPFIF est atteint à nouveau en 2023 pour les travaux menés en direct par l'Établissement.

91 %
des déchets générés
par les travaux
engagés par l'EPF
Île-de-France ont été
recyclés, réutilisés
ou réemployés

« Notre objectif et notre responsabilité collective sont de produire plus, mieux et pour tous. Nous poursuivons notre trajectoire au service des villes et des Franciliens. »

Jean-Philippe Dugoin-Clément,
Président de l'EPF Île-de-France.

« L'activité résiste au retournement du marché en raison du niveau de prix des fonciers cédés (à prix coûtant et sans enchères) et des opérateurs choisis par les collectivités sur des critères de crédibilité et de qualité. »

Gilles Bouvelot,
Directeur général de l'EPF Île-de-France.

Trajectoire

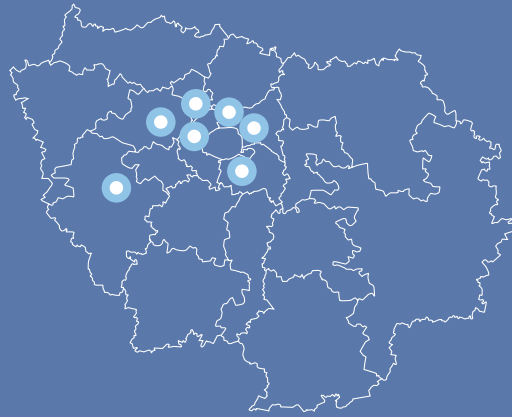




de transformation

En dépit d'une conjoncture très dégradée, les équipes de l'EPF Île-de-France ont réussi à maintenir la trajectoire d'activité définie par sa feuille de route stratégique pour la période 2021-2025. La part des logements générés par l'EPF Île-de-France représente près d'un logement construit sur cinq en 2023.

PARTIE 3



De grands projets de renouvellement urbain



Argenteuil (95)

Reconversion de friches industrielles

Dans le cadre du projet global de renouvellement urbain du secteur Porte Saint-Germain – Berges de Seine, l'EPF Île-de-France a acquis l'ancienne friche Yoplait d'une superficie de 2,8 hectares et composé de 11000 m² de bâtiments logistiques. Le site a été revendu dans son ensemble à la collectivité en 2023. L'EPF Île-de-France a apporté son appui aux initiatives publiques d'aménagement innovant, conformément au PPI; le projet initial ayant été retenu par IMGP 2.



Carrières-sous-Poissy (78)

Écoquartier

En moins de dix ans, près de 2 000 logements dont 436 logements locatifs sociaux ont été générés sur la ZAC Nouvelle Centralité. Pour le lancement de la troisième phase, l'EPAMSA a acquis auprès de l'EPF Île-de-France les emprises foncières nécessaires à la réalisation de 313 logements dont 63 logements locatifs sociaux. La finalisation des cessions sur cette troisième tranche sera achevée en 2025. Carrières Centralité est l'un des projets d'aménagement d'envergure du territoire Grand Paris Seine & Oise, piloté par l'EPAMSA, en partenariat avec la ville de Carrières-sous-Poissy et la communauté urbaine. L'objectif de cet écoquartier de 47 hectares, ouvert sur la Seine et la nature, est de concevoir une ville dense, animée autour d'une nouvelle centralité.





Courbevoie (92)

Futur écoquartier

À proximité du quartier d'affaires de La Défense, l'écoquartier Village Delage prend forme dans la zone d'activités de près de 15 hectares dans laquelle se situaient, au début du xx^e siècle, les usines automobiles Delage. Objet d'une mutation urbaine sans précédent, le quartier se transforme progressivement en un ensemble de logements, commerces, bureaux, équipements publics et îlots de verdure. Le projet de la première cession doit permettre la réalisation d'une résidence en co-living de 1597 m² SDP, équivalent 55 chambres. La seconde cession a été opérée au profit de la SGP, pour l'implantation d'une future base chantier jusqu'en 2031.





Le Blanc-Mesnil (93)

Opération d'Intérêt Métropolitain

Dans le périmètre de la ZAC de la Molette, l'EPF Île-de-France a acquis 4 parcelles d'une superficie de 2572 m² pour permettre la réalisation de logements en accession libre. Les biens se situent dans le périmètre de la future ZAC qui fait l'objet d'études pré-opérationnelles et qui a été déclarée d'Intérêt Métropolitain par la Métropole du Grand Paris. Le parc d'activité de la Molette (d'une superficie d'environ 20 hectares), initialement dédié à l'industrie lourde, concentre aujourd'hui une majorité d'activités logistique, de stockage et de bureaux actuellement en perte de dynamisme.





Saint-Denis (93)

Grand projet aux portes de Paris

Dans le secteur de veille foncière de la porte de la Chapelle, l'EPF Île-de-France a acquis un ensemble immobilier composé de trois bâtiments d'une superficie totale d'1,3 hectare dont près de 6 000 m² bâtis. L'objectif de la requalification consisterait à réaliser une opération mixte, combinant des activités logistiques pour 12 000 m² et quatre bâtiments de logements pour plus de 11 000 m². La superficie totale du projet aux portes de Paris représenterait près de 24 000 m².

Thiais-Orly (94)

Intervenir dans les territoires à enjeux structurants

Le projet Parcs en Scène, situé sur l'ancienne zone d'activité Senia dans le Val-de-Marne, prévoit la construction de plus de 2 500 logements à Orly et Thiais. Porté par Linkcity et CDC Habitat, ce quartier mixte comprendra des espaces verts ainsi qu'une « scène digitale » dédiée à l'e-sport. En plus des logements, le projet comprend des équipements tels que des écoles, une crèche et un centre médical. Le projet vise à transformer une grande partie de la zone bitumée en espaces verts, représentant 65% de la superficie totale. Le lancement de la construction du premier immeuble en décembre 2023, marque le début de la transformation de la zone et la création d'emplois associés. La cession de la phase 2 conduira à la réalisation de plus de 1 200 logements en accession, locatifs intermédiaires et sociaux, d'activités, de commerces et d'équipement de quartier (crèche, maison de santé, etc.).





Saint-Denis (93)

Reconversion de friches industrielles

Dans le cadre de la réflexion menée par la ville sur la réappropriation des berges de Seine, l'EPF Île-de-France a acquis en 2017 un site de 2,7 hectares antérieurement occupé par des entreprises chimiques et un garage. L'objectif à terme consiste à créer, sur une emprise plus large que la parcelle acquise par l'EPFIF, 80 000 m² dédiés au logement, à la réalisation d'un ensemble scolaire, d'un équipement dédié à l'accueil de la petite enfance et d'un parking silo. Le bien a été cédé en 2023 à la SPL Plaine Commune.



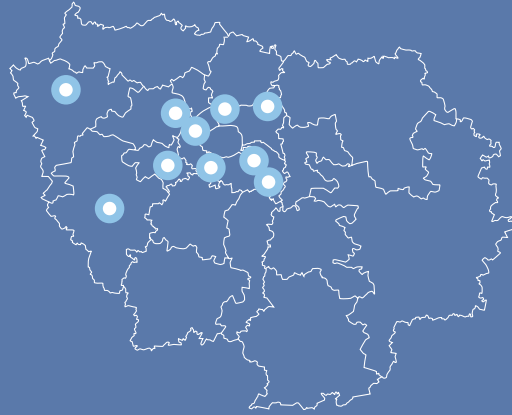


Saint-Germain-en-Laye (78)

Recyclage urbain d'un ancien hôpital

Après une importante opération de dépollution, la construction du quartier du Clos Saint-Louis est entrée depuis plusieurs mois en phase opérationnelle. La livraison des différentes phases du nouveau quartier, d'une surface de 4 hectares et 49 000 m² de plancher, s'étalera entre 2025 et 2028. Les opérateurs désignés ont acquis les terrains auprès de la ville, après un portage financier par l'Établissement public foncier d'Île-de-France. La cession de la troisième des cinq phases prévues a été finalisée en 2023 pour la réalisation de la construction d'un immeuble de 70 logements locatifs et d'un centre de radiothérapie.





Renforcer l'offre de logements



Aulnay-sous-Bois (93)

Nouveau projet de logements en accession

Sur l'îlot Louise-Michel, un projet de 122 logements dont 61 locatifs intermédiaires et 61 en accession libre, sont en cours de réalisation à la place d'anciens locaux associatifs, de pavillons et d'un garage pour poids lourds. L'acquisition de ce site a eu lieu entre 2020 et 2022 sur la totalité de la superficie de plus de 5 000 m². Le site a été cédé au profit du porteur de projet désigné par la Ville et se trouve en limite du secteur de la gare. Le projet prévoit d'importants espaces verts.





Joinville-le-Pont (94)

Recyclage urbain pour contribuer à développer l'offre de logements

À la place d'un ensemble immobilier hétérogène composé de maisons individuelles et d'entrepôts, l'opérateur désigné par la Ville va réaliser un projet de près de 100 logements, composé de 70 logements locatifs intermédiaires, de 24 logements sociaux et de 610 m² de commerces.





Le Pecq (78)

Recyclage de bureaux en logements

À la suite de la convention d'intervention foncière avec la commune du Pecq en 2018, portant sur le secteur « Rue de Paris », l'EPF Île-de-France a acquis au cours des années 2020 et 2021 l'ensemble des surfaces de bureaux, en vue de permettre leur transformation en logements.

Cette opération s'opère avec la filiale de transformation immobilière, conformément au PPI qui prévoit d'articuler ses interventions avec les nouveaux véhicules « investisseurs » de la sphère publique.

Le projet actuel prévoit de réaliser près de 125 logements dont 70 % pour des logements sociaux étudiants et un centre médical.



Le Plessis-Robinson (92)

Recyclage de bureaux en logements

À la place d'un ancien centre de formation, un projet de plus de 120 logements va être développé dans le quartier de la gare. La commune du Plessis-Robinson est partenaire de l'Établissement depuis 2017 sur plusieurs périmètres dont un secteur de veille foncière pour 1,5 hectare, objet de la cession intervenue en 2023.







Mantes-la-Jolie (78)

Reconquérir les berges de Seine

Sur un site en bordure des berges de Seine initialement destiné à devenir un projet de 175 logements, le département des Yvelines s'est porté acquéreur de terrains partiellement bâtis et occupés, d'une superficie de 1,8 hectare, en vue de l'implantation d'un équipement public.





Saint-Ouen (93)

Recyclage de bureaux et d'entrepôts

Sur une superficie d'environ 1,2 hectare, des bâtiments anciens et un entrepôt vont céder la place à un projet de réaménagement sur la ZAC des Docks à Saint-Ouen. Antérieurement occupé par des studios de cinéma, le site, qui fait face à la pointe sud de l'Île-Saint-Denis et qui doit accueillir la Tony Parker Adéquat Academy. L'aménageur Séquano va réaliser un projet de 210 logements en accession libre, 60 logements sociaux, une crèche privée et un internat de 160 chambres.





Bry-sur-Marne (94)

Une nouvelle offre d'activité aux portes de Paris

Labellisés dans le cadre de l'appel à projets national « La Grande Fabrique de l'image », les studios de Bry engagent leur modernisation avec l'ambition de doubler le nombre de studios. Le total des investissements pourrait s'élever, à terme, à environ 150 millions d'euros. Parallèlement, le projet de l'INA (Institut national de l'audiovisuel), situé en face des studios de Bry, a, lui aussi, été labellisé, avec l'ambition de créer dix écoles représentant tous les métiers du cinéma, du maquillage au numérique. Le bien possédé par l'EPF Île-de-France a été cédé à sa filiale conjointe avec la Banque des territoires, pour un portage de long terme.

Maisons-Laffitte (78)

Recyclage urbain pour revitaliser le tissu économique local et contribuer à préserver le patrimoine de la ville

À la suite de l'annonce de la fermeture prochaine de l'hippodrome de Maisons-Laffitte, l'EPF Île-de-France en a fait l'acquisition à la demande de la Ville. Pour engager sa reconversion future, une partie du site a été cédée à la Ville, ouvrant la voie à sa rénovation et à la relance des courses hippiques. La partie « tribunes » a fait l'objet d'une promesse de vente au profit de l'opérateur désigné. De nouvelles initiatives privées pourraient voir le jour, telle que la création d'un centre de remise en forme pour équidés avec des installations de pointe et un campus de formation axé sur la biodiversité et le changement climatique. Ces perspectives ouvrent de nouvelles opportunités de revitalisation pour Maisons-Laffitte, alliant préservation du patrimoine équestre et innovation environnementale.



Un demi-milliard d'euros investi chaque année

Les acquisitions foncières qui détermineront les cessions ultérieures représentent chaque année un potentiel de plus de 10 000 logements. Les acquisitions sont désormais concentrées sur des fonciers déjà urbains et urbanisables, en lien avec la stratégie de réduction de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Il s'agit très majoritairement de terrains déjà bâtis, avec une proportion croissante d'immeubles à réhabiliter et/ou à transformer qui constituent désormais un « gisement » foncier significatif (28 % des engagements). Les acquisitions dans les quartiers de gares restent très importantes, l'action directe de l'EPFIF étant désormais renforcée par celle de sa filiale, la Foncière Publique Île-de-France.



**Jean-Philippe
DUGOIN-CLÉMENT**
Président de l'EPF
Île-de-France

« Dans un contexte immobilier dont les perspectives se dégradent, la stratégie de développement et de soutien au recyclage urbain, votée par le Conseil d'administration en 2021, est plus que jamais d'actualité. L'Établissement public foncier d'Île-de-France continuera d'être aux côtés des collectivités locales et des acteurs de la Ville pour faire face à la brutalité du choc conjoncturel que nous connaissons. »



**Gilles
BOUVELOT**
Directeur général
de l'EPF Île-de-France

« Nous resterons vigilants pour maintenir la solidité de notre structure financière et poursuivre le recyclage urbain si nécessaire en Île-de-France pour produire du logement, accompagner l'activité économique et faire reculer l'habitat indigne. »



Montigny- le-Bretonneux (78)

Répondre aux besoins en immobilier de bureaux en zone dense

Partenaire de l'EPF Île-de-France depuis plusieurs années, Saint-Quentin-en-Yvelines, propriétaire d'une partie du site de l'Anneau rouge, et la commune de Montigny-le-Bretonneux ont mandaté l'Établissement pour acquérir la totalité des lots et laisser la place à un projet neuf de réhabilitation de bureaux. Celui-ci prévoit de créer trois ensembles immobiliers distincts pour une superficie totale de 25 000 m².





Rambouillet (78)

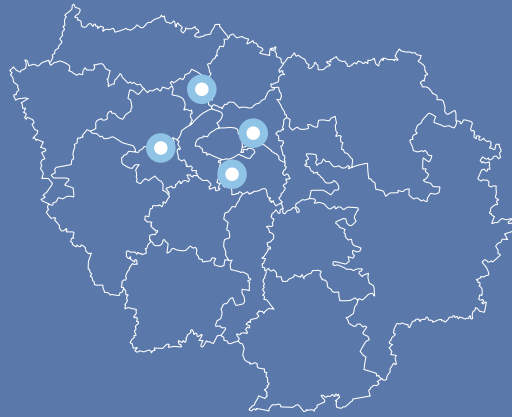
Constitution de réserves foncières

Le nouvel hôpital de Rambouillet (Yvelines) ne verra pas le jour avant quelques années, mais le projet a franchi une étape importante. Le site pressenti en centre-ville, de 4,8 hectares vient d'être acquis et se trouve à proximité de deux périmètres d'intervention de l'Établissement.

L'emprise foncière concernée est celle de l'actuelle Smartcity Campus, anciens locaux industriels de Continental. Ces locaux accueillent aujourd'hui des start-up et proposent des locations de bureaux en coworking. À l'exception du bâtiment logistique, les constructions datent d'après-guerre et sont de conception ancienne et économe. D'autres sociétés occupent également le site dont la libération complète est programmée en 2026.

Le temps que la Ville et la communauté d'agglomération accompagnent la relocalisation d'entreprises sur des sites proches.





Requalifier les entrées de ville





Bezon (95)

Requalification de l'entrée de ville

À quelques centaines de mètres des quais de Seine, à l'entrée de la ville de Bezon, l'EPF Île-de-France vient d'acquiescer une emprise foncière de plus de 6 000 m² antérieurement occupée par une concession automobile. La Ville a lancé des études urbaines en vue de permettre la réalisation d'un projet mixte intégrant notamment un groupe scolaire, dont les locaux sont vétustes. Le site permettra la réalisation de 15 000 m² (SDP).

Cachan (94)

Requalification de l'entrée de ville

À la demande de la Ville, l'EPF Île-de-France finalise les acquisitions sur le secteur de veille foncière « Saussaies-Lunain », plus de 16 000 m², pour requalifier le linéaire bâti le long de l'avenue Gabriel-Péri, à proximité immédiate de L'Hay-les-Roses. La programmation est en cours d'étude.





Montreuil (93)

Anticipation foncière du renouvellement urbain de l'entrée de ville

L'OPH Est Ensemble Habitat, désigné par la Ville, a lancé une étude de faisabilité urbaine pour la réalisation d'un projet comprenant des logements en BRS ainsi qu'un jardin public sur 20% de la surface de l'opération. L'EPF Île-de-France a acquis cette emprise foncière d'une superficie de près de 6 700 m² qui abrite un immeuble d'habitation et un entrepôt.

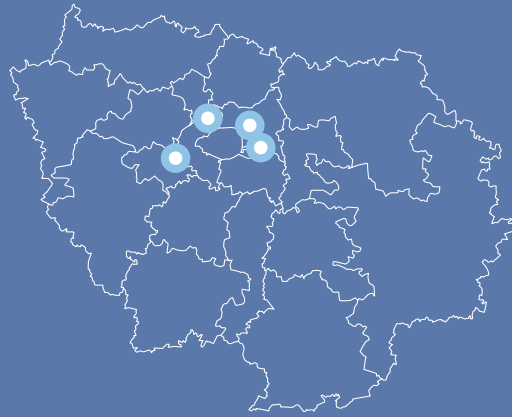


Noisy-le-Roi (78)

Grand projet en entrée de ville

Au sud de la RD307, le secteur Chaponval fait l'objet d'une veille foncière en partenariat avec la Ville depuis 2011 en lien avec la révision du PLUi. Des études de stratégies urbaines en vue de définir un schéma d'aménagement sont en cours afin de définir un projet urbain. L'EPF Île-de-France maîtrise totalement les 26 hectares dont la moitié est constituée par une zone naturelle non urbanisable. Sur les espaces susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions, 67% sont déjà artificialisés par une friche horticole. En raison du faible taux de logements sociaux de la commune, le projet comprendra des logements sociaux.





Renforcer la mixité



Les Lilas (93)

Opération 100 % sociale

Pour réaliser une opération de réhabilitation, l'EPF Île-de-France a acquis un immeuble de rapport en R+5. Des travaux d'isolation seront notamment nécessaires pour cet immeuble de 15 logements par l'opérateur désigné, ICF Habitat, déjà propriétaire de logements sociaux sur la parcelle voisine.





Levallois-Perret (92)

Opération 100 % sociale

Sur un territoire carencé en logements sociaux, l'EPF Île-de-France intervient en acquisition et en portage sur 3 immeubles à usage de commerce et d'habitation. L'opération 100 % sociale prévoit la réalisation de 33 logements collectifs et d'un local commercial. Elle bénéficiera d'une subvention du fonds de minoration foncière.



Vincennes (94)

Accompagner les communes carencées

À la demande de la Ville, l'EPF Île-de-France est intervenu dans le cadre d'une vente à la découpe d'un immeuble de 20 appartements, pour l'acheter en bloc. L'immeuble qui a été cédé à l'IF, désigné par la Ville, comprendra 20 logements sociaux (PLS).





Saint-Mandé (94)

Accompagner les communes carencées

Au premier trimestre 2023, l'Établissement a cédé un immeuble de rapport en R+6 qui fait l'objet d'une opération de réhabilitation par I3F pour réaliser 15 logements, dont deux tiers seront du locatif social, le tiers restant, des logements intermédiaires.

En raison du dynamisme de construction sur son territoire, la commune de Saint-Mandé a récupéré l'instruction des permis de construire sur son territoire. Cette commune est partenaire de l'Établissement jusqu'en 2026, pour une veille générale sur la totalité du territoire communal.

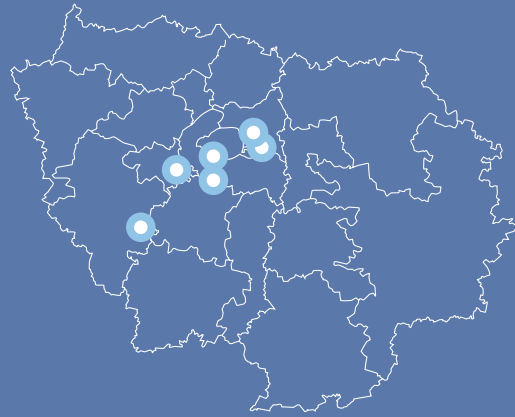




Jouy-en-Josas (78)

Logements sociaux et accession sociale

Dans le secteur du Petit Robinson, un ancien immeuble de bureaux de près de 5 000 m² va être transformé en logements. Le projet consiste à réaliser 75 logements sociaux, intermédiaires et BRS. Une implantation d'un centre médical est en cours d'étude. Les BRS seront directement traités par l'OFS du département, les logements sociaux par I3F. Cette réhabilitation correspond au déploiement de dispositifs innovants, de la transformation de bureaux en logements à l'articulation des interventions avec les nouveaux véhicules « investisseurs » de la sphère publique.



Recyclage urbain aux abords des quartiers de gares





Antony (92)

Intervention sur les territoires à enjeux structurants (ligne 18)

Antonypole, qui sera desservi par la ligne 18 du Grand Paris Express à l'horizon 2026, a engagé une profonde transformation de son territoire, avec un projet de 49 hectares répondant aux dernières normes environnementales. Dans le cadre de ce vaste réaménagement, l'EPF Île-de-France a cédé à la commune une emprise foncière de 1,1 hectare pour le lancement de la phase 1 avec un projet de 150 logements dont 43 logements locatifs sociaux et 107 logements intermédiaires portés par In'li.





Fontenay-sous-Bois (94)

Renouvellement urbain dans le quartier de gare

Dans le cadre d'une opération d'aménagement confié à la SPL Marne-au-Bois, l'EPF Île-de-France s'est porté acquéreur d'une emprise foncière de près de 4300 m². Situé à proximité de la gare du RER A et E et de l'A86, le site était antérieurement occupé par une imprimerie. Le projet global prévoit la réalisation de près de 90 000 m² (SDP), qui se répartirait entre des opérations de logement pour un tiers de la surface et des activités économiques pour les deux tiers de l'opération d'aménagement.



Montreuil (93)

Requalification avec le prolongement de la ligne 1

À l'entrée de la ville de Montreuil (rue Stalingrad), un local d'activité d'une superficie de près de 2000 m² a été acquis à la demande de la Ville. Le site, encore en activité, a vocation à conserver des activités économiques. Une étude urbaine est engagée. Le prolongement de la ligne 1 à proximité directe du site pourrait inciter au développement d'une opération mixte.



Orsay / Gif-sur-Yvette (78)

Requalification du quartier de gare
Sur la ZAC de Moulon (870 000 m² de SDP répartis de façon équilibrée entre programmes scientifiques, habitat, développement économique et services), l'EPF Île-de-France s'est porté acquéreur d'un terrain de 11 466 m² dont 3 100 m² bâtis à proximité directe de la gare de la future ligne 18 du métro. Le site est actuellement occupé par une activité de football en salle qui sera localisée au sein du projet.





Montrouge (92)

Requalification du quartier de gare

Dans la perspective de l'arrivée de la ligne 15 à la station Châtillon-Montrouge, le renouvellement urbain du futur quartier de gare est engagé. Il a pour objectif de faire émerger un nouveau secteur d'entrée de ville, d'ampleur métropolitaine. Le programme actuellement envisagé par la collectivité comprendrait des espaces publics dont un grand parc urbain, des équipements publics culturels et de loisirs, une maison de santé, un cinéma, des commerces de proximité, des logements et des bureaux. L'îlot concerné est d'une superficie de 0,69 hectare et se trouve en limite communale de Malakoff et de Châtillon, au sein duquel l'EPF Île-de-France a acquis plusieurs lots de copropriété et un immeuble de plus de 1200 m².



Viroflay (78)

Requalification du quartier de gare




À 200 m de la gare de Viroflay-Rive Gauche et à moins de 1 kilomètre de la gare Viroflay-Rive Droite, l'EPF Île-de-France a cédé l'immeuble qu'il avait acquis en 2022. Le projet prévoit la réhabilitation de l'immeuble pour réaliser 16 logements locatifs sociaux après d'importants travaux de rénovation énergétique, de ravalement et de réfection de toiture.



Agir pour rendre l'habitat digne

Quatre quartiers à Clichy-sous-Bois, Grigny, Mantes-la-Jolie et Villepinte font l'objet d'une opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

Ce dispositif inédit s'adosse sur un réseau partenarial réunissant tous les acteurs de l'habitat indigne et déploie des moyens exceptionnels. Les partenaires des opérations peuvent ainsi intervenir d'urgence sur la requalification de ces quartiers : le Chêne-Pointu et l'Étoile du Chêne-Pointu, à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis), Grigny 2 dans l'Essonne, le Val Fourré, à Mantes-la-Jolie (Yvelines) et le Parc de la Noue à Villepinte en Seine-Saint-Denis. Construits dans les années 1970, ces quartiers de copropriété dits « barres d'immeubles » sont aujourd'hui considérés comme quasi insalubres.





Grigny (91)

Villepinte (93)



Clichy-sous-Bois (93)



Mantes-la-Jolie (78)

Clichy-sous-Bois

Assurer la sécurité des habitants

Sur les copropriétés du Chêne-Pointu et de l'Étoile du Chêne-Pointu, les travaux de réparation et de sécurisation achevés à l'automne 2023 permettent d'assurer la sécurité et d'améliorer le confort de vie des occupants dans l'attente de leur relogement et de la démolition des immeubles. La Ville a lancé une consultation relative au choix du mode chauffage urbain qui devrait faire l'objet d'une délégation de service public et pourrait bénéficier aux copropriétés dégradées.

Livraison des premiers immeubles neufs

Un premier chantier de logements locatifs sociaux portés par ICF La Sablière a été livré en décembre (l'immeuble Ronsard : 46 logements). La tour Victor-Hugo, l'une des plus hautes de ce quartier difficile de Clichy, a été rénovée. Sur l'avenue desservie par le T4, l'ancien centre commercial des Genettes a cédé la place à un immeuble de 67 logements ; l'objectif est d'implanter des commerces en pied d'immeubles le long de cette artère de circulation structurante. Une autre opération de 118 logements en programme mixte LLS et accession est engagée par I3F.

1340
logements acquis
565
relogements

Décret n° 2015-99

du 28 janvier 2015 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier dit « du Bas-Clichy ».

Déclaration d'utilité publique de la ZAC du Bas-Clichy :

septembre 2019





Grigny

Plans de sauvegarde

Le travail d'élaboration des 27 plans de sauvegarde est en cours. Des études ont été lancées afin d'étudier les conditions de réhabilitation qui peuvent être mises en œuvre pour les copropriétés en redressement. Pour les copropriétés en recyclage, des plans de sauvegarde sont déployés pour garantir un niveau de sécurité suffisant aux habitants et permettre la mise en application des rachats progressifs et de relogement qui sont programmés.

Avant-projet urbain

Pour répondre aux avancées rapides de cette opération de long terme, les partenaires des équipes projet vont être sélectionnés par appel d'offres dans le but d'avancer sur l'avant-projet et le dossier de réalisation de ZAC. Des appels d'offres de maîtrise d'œuvre urbaine ainsi qu'un marché d'AMO développement durable seront opérationnels au 3^e trimestre 2024.



1040
logements acquis
565
relogements

L'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD) du quartier Grigny 2 à Grigny (Essonne) est déclarée d'intérêt national, par un décret paru au JO du 27 octobre 2016.



50 logements acquis dont 25 au sein de la Tour Jupiter

L'opération de requalification de copropriétés dégradées (ORCOD)
Décret n° 2020-8 du 6 janvier 2020
déclarant d'intérêt national l'opération
de requalification de copropriétés
dégradées du quartier du Val Fourré,
à Mantes-la-Jolie.

Mantes-la-Jolie

À Mantes-la-Jolie, dans les Yvelines, le projet de requalification du quartier du Val Fourré prévoit de reconstruire près du tiers du parc de logement et de mener la réhabilitation du reste du parc. Avec un bâti vieillissant, la rénovation de la dalle centrale et de ses abords constitue une priorité pour ce quartier de ville qui accueille plus de 20 000 habitants. La tour Neptune a fait l'objet d'une rénovation.

39 logements acquis et 6 locaux commerciaux

Décret n° 2021-638

du 20 mai 2021 déclarant d'intérêt national l'opération de requalification de copropriétés dégradées du quartier du « parc de la Noue », à Villepinte.

Création de ZAC

Villepinte

Des études préalables à la transformation du centre commercial de la dalle Clemenceau sont en cours, en articulation avec le projet à l'échelle du NPNRU.

Les huit copropriétés en redressement et en plan de sauvegarde enclenchent la phase opérationnelle de leur projet de rénovation. L'année 2024 sera consacrée à la définition des programmes, à la stabilisation des plans de financement, et au vote des travaux en Assemblées générales, en vue du démarrage des travaux à compter de 2025.

La ZAC du parc de la Noue est en cours de création. Le programme global des constructions prévoit la réalisation d'environ 33250 m² SDP (87% dédiés à l'habitat et 13% dédiés aux commerces, locaux d'activité et équipements publics). Une première opération doit être développée par un groupement d'opérateurs. L'objectif est de construire 295 logements dont 12% de logements sociaux; ces logements pourraient accueillir les ménages relogés à la suite des démolitions qui sont programmées. De même, les locaux commerciaux et tertiaires qui vont être créés permettront de transférer des activités présentes sur le centre commercial du parc de la Noue, voué à la démolition.





Trajectoire_



d'équilibre

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.

Des équipes mobilisées, compétentes et plurielles

EFFECTIFS AU 31 DÉCEMBRE 2023

251
agents

156
femmes
soit 62%

95
hommes
soit 38%

67
cadres supérieurs
et cadres dirigeants
(cat. 4 à 5.2 + HC)

INDEX ÉGALITÉ DE RÉMUNÉRATION
FEMMES/HOMMES

94/100

166
agents
opérationnels

INSERTION DES JEUNES
EN 2023

11 alternants

- 37 agents ORCOD (22,3%)
- 92 agents fonciers (55,5%)
- 7 agents développement (4,2%)
- 30 agents Stratégie et ressources (18%)

27 stagiaires

NOUVEAUX ACCORDS

**Accord
abondement
PEE**

**Accord
proche aidant
mai 2023**



SONDAGE RPS/QVT
RÉALISÉ EN DÉCEMBRE 2023

80% des agents
recommanderaient à un proche
de venir travailler à l'EPFIF
dans leur service

85% sont satisfaits
de la nature et du contenu
de leur travail

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



Partenariats avec
les autorités locales
**DÉVELOPPEMENT, ÉTUDES
ET PARTENARIATS**



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



Accompagnement
de l'élaboration du projet
**AGENCES
OPÉRATIONNELLES
& ORCOD**



Démolition, dépollution,
viabilisation, réemploi
DIRECTION TECHNIQUE



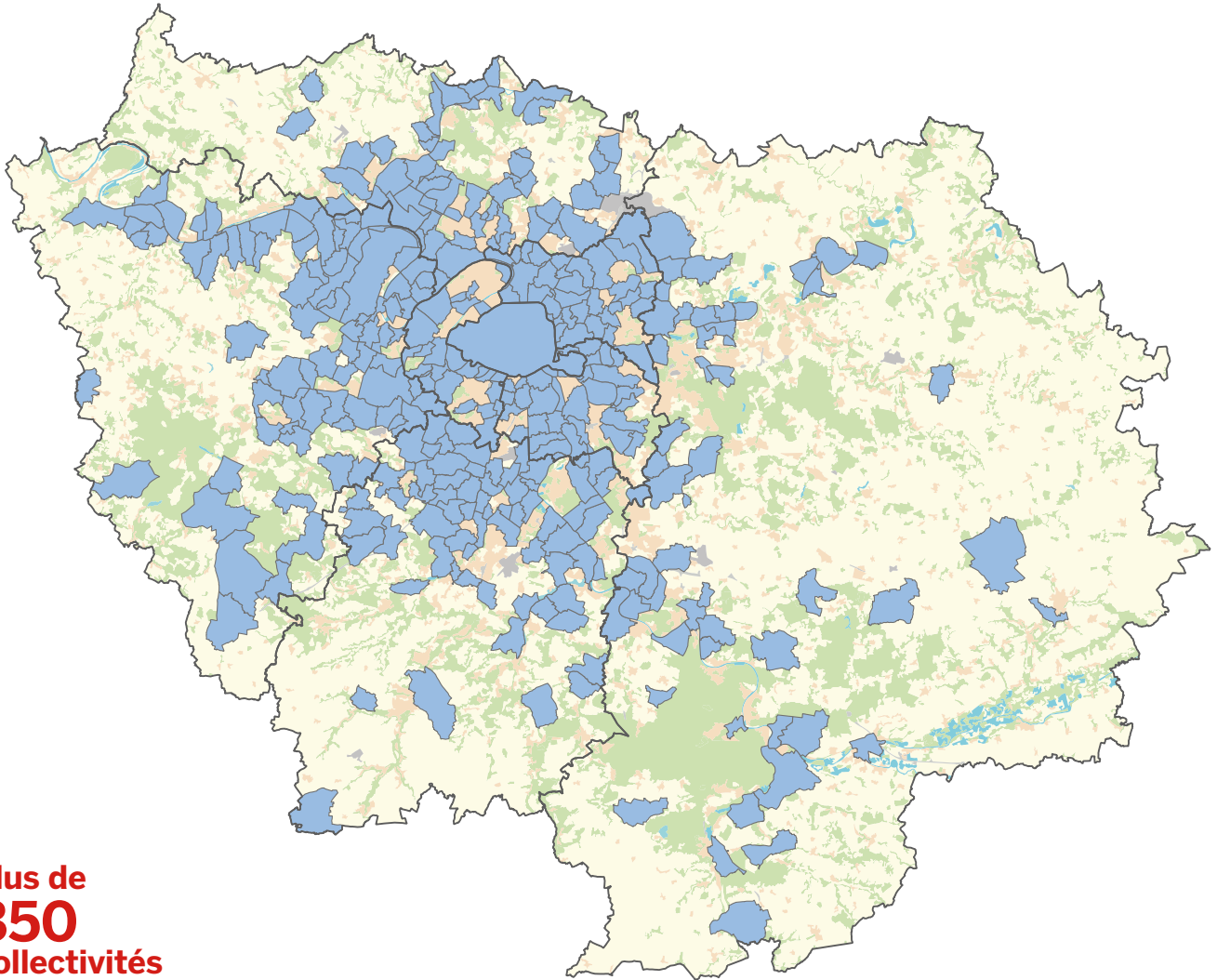
Acquisitions/Cessions
**AGENCES
OPÉRATIONNELLES
& FONCIÈRE PUBLIQUE
DIRECTIONS ORCOD-IN
& SIFAE**

Une structure financière solide

BILAN DE L'EXERCICE	2023	2022
ACTIF		
Actif immobilisé	113 484 645,18 €	97 241 608,17 €
Actif circulant	2 685 884 741,18 €	2 622 421 459,86 €
dont stock	2 463 244 248,42 €	2 391 782 951,92 €
Total actif circulant	2 685 884 741,18 €	2 622 421 459,86 €
Disponibilités	39 022 599,76 €	79 030 524,63 €
Total actif	2 838 391 986,12 €	2 798 693 592,66 €
PASSIF		
Fonds propres	2 137 087 220,30 €	2 052 967 163,78 €
Provisions pour risques et charges	2 255 406,00 €	2 847 097,77 €
Dettes financières	457 488 117,58 €	480 746 538,53 €
Dettes non financières	219 853 154,80 €	262 132 792,58 €
Trésorerie	21 708 087,44 €	- €
Total passif	2 838 391 986,12 €	2 798 693 592,66 €

COMPTE DE RÉSULTAT DE L'EXERCICE	2023	2022
CHARGES		
Acquisitions	432 980 284,15 €	588 617 252,88 €
Variation de stock	8 299 315,68 €	10 329 732,66 €
Autres charges de fonctionnement	29 543 421,78 €	24 912 539,63 €
Dotations aux amortissements et provisions	59 112 437,80 €	45 387 389,95 €
Charges financières	10 501 042,02 €	4 384 369,34 €
Résultat de l'exercice	84 117 401,82 €	150 377 367,83 €
Total charges	624 553 903,25 €	824 008 652,29 €
PRODUITS		
Produits sans contrepartie directe	189 547 068,66 €	239 884 486,74 €
Cessions	264 463 645,80 €	347 201 335,37 €
Autres produits de gestion	46 060 550,91 €	47 661 852,61 €
Production stockée et immobilisée	112 259 560,89 €	157 908 026,57 €
Reprise sur amortissements et provisions	12 222 826,99 €	31 213 844,20 €
Produits financiers	250,00 €	139 106,80 €
Total produits	624 553 903,25 €	824 008 652,29 €

Communes sous convention avec l'EPFIF en janvier 2024



plus de
350
collectivités
partenaires

0 10 20 km

■ Commune sous convention

Source : EPFIF / IGN / DGCL. Réalisation : DSPE - Service SIG - Février 2024

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 d'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'Intervention

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

Sommaire

Faits marquants 2023	2
Message du Président du Conseil d'administration.....	4
Message du Directeur général	5
Une gouvernance représentative, mobilisée et attentive	6
PARTIE 1 Trajectoire à contre-cycle.....	8
Budget 2024 : l'EPF Ile-de-France maintient sa trajectoire à contre-cycle.....	10
Des résultats en ligne avec les prévisions.....	11
PARTIE 2 Trajectoire d'adaptation	12
Accélérer le renouvellement urbain.....	14
Produire du foncier pour répondre aux besoins en logement de tous les Franciliens.....	16
Contribuer au développement économique et à la relocalisation d'entreprises	18
Contribuer à la prévention et à la lutte contre l'habitat indigne	19
Poursuivre nos efforts en matière de transition écologique.....	20
PARTIE 3 Trajectoire de transformation.....	22
De grands projets de renouvellement urbain	24
Renforcer l'offre de logements	32
Un demi-milliard d'euros investi chaque année	41
Requalifier les entrées de ville.....	44
Renforcer la mixité.....	50
Recyclage urbain aux abords des quartiers de gares	56
Agir pour rendre l'habitat digne.....	62
PARTIE 4 Trajectoire d'équilibre.....	68
Des équipes mobilisées, compétentes et plurielles.....	70
Nos expertises à toutes les étapes d'un projet urbain ou immobilier	71
Une structure financière solide	72
Communes sous convention	74
Liste des sigles et acronymes	75

Direction de la Communication EPFIF

Publication : juin 2024

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



/company/epf-ile-de-france



/EPFIF



@epf-ile-de-france



@epfiledefrance

**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