2007 – 2015

HUIT ANS D'INTERVENTION FONCIÈRE EN VAL D'OISE

epf val d'oise

2007 – 2015

HUIT ANS D'INTERVENTION FONCIÈRE EN VAL D'OISE

epf val d'oise

À la veille de fusionner ses activités avec celles de l'EPF d'Île-de-France, le 1er janvier 2016, l'EPF du Val d'Oise revient sur les 8 années durant lesquelles il a été l'interlocuteur privilégié des collectivités du département. Un bilan qui est aussi l'occasion de rappeler les enjeux de l'action foncière publique, et d'illustrer la diversité des situations rencontrées.

François Scellier
Président
de l'EPF du Val d'Oise
de décembre 2006
à juin 2008

La création de l'Établissement public foncier du Val d'Oise, fin 2006, avait suscité chez nombre d'élus une certaine perplexité. Non pas tant sur les principes d'une action foncière de grande ampleur, car chacun était conscient de l'impératif qu'elle constituait pour notre département, que sur le choix, pour la mener, d'un nouvel organisme administratif, dirigé de surcroît selon un principe de co-gouvernance avec l'État. La lecture de cette brochure montre que ce choix s'est avéré le bon : l'EPF a fait la preuve, au fil des ans, de sa capacité à soutenir de nombreuses initiatives locales de dimensions très variées, dans un vrai dialogue avec les territoires. Puisse la nouvelle institution dans laquelle il va se fondre à partir de 2016 demeurer dans les mêmes dispositions, au service du territoire.

Didier Arnal
Président
de l'EPF du Val d'Oise
de juin 2008
à juin 2011

Une offre de logements diversifiée et écologique, mais aussi une mobilisation au service du développement économique et de l'emploi dans notre territoire ; c'est cette ambition qui m'a animé pour l'Établissement public foncier. Ambition que j'espère pérenne dans sa nouvelle configuration. Ce n'était pas acquis, mais au fil des années, l'EPF a su conserver l'essence de son action dans un contexte institutionnel mouvant et être un partenaire utile et pro-actif, notamment aux côtés des collectivités, pour un développement durable, équilibré, d'un territoire qui a la particularité d'incarner une « mini-France », comme on l'aime.

Arnaud Bazin
Président
de l'EPF du Val d'Oise
de juin 2011
à décembre 2015

Avec une palette d'interventions qui s'est progressivement enrichie, l'EPF du Val d'Oise a su convaincre une bonne soixantaine de partenaires locaux de son utilité et de la pertinence de son rôle d'accélérateur de projets ; cela grâce aux moyens financiers dont il disposait, certes, mais aussi à la qualité de ses approches dans son domaine propre et à sa capacité à proposer des solutions en aval de l'action foncière, dans une position de médiation, parfois exigeante, entre les orientations nationales et les attentes locales. Sur les enjeux du développement économique, primordiaux pour l'avenir du département, il est intervenu à des échelles très diverses, allant de très vastes zones d'activité à des réalisations plus modestes, mais indispensables localement, soutenant ici la réimplantation de locaux d'entreprise dans le tissu urbain, ailleurs le recyclage de friches ou d'îlots délaissés, et favorisant, dans les quartiers d'habitat en renouvellement, le transfert ou l'inclusion d'activités et de commerces.

Nombre de collectivités territoriales ont été ainsi sensibilisées aux avantages d'une action foncière inscrite dans la durée. Il leur appartient de la poursuivre et de l'approfondir, dans le dispositif de l'établissement foncier régional désormais étendu à l'ensemble de l'Île-de-France. Je forme en tout cas le vœu que l'équipe qui continuera, en agence, de servir notre territoire, témoigne de la même implication et de la même capacité d'initiative.

Denis Loudenot
Directeur général
de l'EPF du Val d'Oise
de juin 2007
à décembre 2015

Huit ans d'action foncière, c'est peu et c'est beaucoup.

Trop court pour que ce qui a été accompli se traduise en de nombreuses réalisations immobilières d'importance. Suffisamment long pour que soit effectivement concrétisée de façon visible, en de nombreux sites, la mission de l'Établissement public foncier du Val d'Oise : livrer des terrains « prêts à aménager » ou « prêts à construire ». Mais suffisamment long aussi pour que, à l'aval des opérations foncières, on perçoive les difficultés que rencontrent des projets majeurs, freinés, sinon compromis, dans leur déploiement.

Les opérations de maîtrise foncière convenues avec les collectivités locales se sont avérées plus variées et plus étoffées qu'il n'était envisagé à l'origine. Près de 50 %, en valeur ou en surface, des acquisitions à conduire ont été réalisées à ce jour, dont une grande partie reste à valoriser et à céder. Pour mener à bien ces développements, l'EPF, s'accommodant mieux d'un climat de stabilité, comme bien des acteurs du monde de l'aménagement, a dû composer avec une activité législative prolixe et imaginative, faisant alterner prescriptions nouvelles et mesures dérogatoires, et avec un niveau général des prix fonciers contraignant, même en Grande Couronne. Sa capacité à rapprocher, dans une recherche d'optimisation partagée avec les collectivités, le souhaité et le possible, lui a néanmoins gagné une confiance croissante de leur part.

L'objectif de cette brochure est ainsi de présenter une rétrospective de ces réalisations, détachant quelques opérations jugées emblématiques, ou, tout au contraire, singulières, et dégageant un bilan où coexistent des réussites incontestables et des zones de risque. Certains s'en inspireront pour engager la mise en œuvre des intentions dont ils sont porteurs, dans une action foncière partenariale prochainement renouvelée et amplifiée. D'autres en retiendront la nécessité de mettre en adéquation, sur certains grands projets, l'ambition des objectifs avec la réalité des ressources disponibles.

À tous, je souhaite bonne lecture.

RÔLE ET MISSIONS

RÔLE ET MISSIONS

Partenaire des collectivités locales, l'Établissement public foncier du Val d'Oise les accompagne dans leurs stratégies de développement et facilite la réalisation de leurs projets d'aménagement.

UN OPÉRATEUR FONCIER AU SERVICE DU DÉVELOPPEMENT LOCAL

Créé en 2006, l'Établissement public foncier du Val d'Oise (EPF) fait partie des 13 EPF d'État intervenant sur le territoire national. Sa mission est d'offrir aux collectivités une capacité d'action foncière et un accompagnement stratégique et opérationnel dans ce domaine.

L'EPF du Val d'Oise est habilité, sur l'ensemble du territoire départemental, à procéder à toutes acquisitions foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens du code de l'urbanisme. Les biens acquis sont destinés à être cédés soit à des collectivités publiques, soit à des aménageurs ou opérateurs immobiliers, l'EPF lui-même n'étant pas aménageur.

Par son intervention, l'EPF accélère la mobilisation du foncier au bénéfice du développement économique et résidentiel local. Il joue un rôle important d'assembleur, en acquérant de différents propriétaires des parcelles, souvent bâties, dont la réunion rendra possible une action urbaine cohérente.

En tant qu'établissement public à caractère industriel et commercial (EPIC), l'EPF est doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière.

L'EPF est également habilité à réaliser ou co-financer des études et des travaux de remise en état des terrains. Il veille à minimiser le prix de revient du foncier pour ouvrir largement le champ des possibles en matière de construction immobilière, en particulier en y insérant le logement social que le seul jeu du marché pourrait exclure.

Ses ressources propres, assises sur la taxe spéciale d'équipement (TSE) prélevée sur les entreprises et les ménages du Val d'Oise, lui permettent d'assurer ses missions de manière autonome, sans contribution complémentaire de la collectivité départementale.

Afin d'assurer la convergence des politiques nationales et locales, l'action de l'EPF est placée sous la gouvernance conjointe de l'État et des collectivités du territoire. Son conseil d'administration est composé très majoritairement d'élus locaux, issus du conseil départemental, des établissements de coopération intercommunale ou des communes du Val d'Oise.

+
Ses ressources propres, assises sur la taxe spéciale d'équipement, lui permettent d'assurer ses missions de manière autonome.

DES INTERVENTIONS ENCADRÉES PAR UN DOCUMENT STRATÉGIQUE

Conformément aux textes législatifs qui régissent son fonctionnement, l'EPF élabore sa stratégie et la fait adopter par son conseil d'administration sous la forme de programmes pluriannuels d'intervention (PPI). Deux programmes successifs ont ainsi été adoptés depuis sa création.

2008-2010
La mise en place de l'action

Le premier PPI s'est inspiré des orientations précédemment adoptées par le conseil général dans son projet de développement « Horizon 2015 ». Les élus du département en ont proposé, pour l'EPF,

une traduction appliquée à l'aménagement et à l'action foncière, dont trois axes ont été retenus :

- L'augmentation et la diversification de l'offre de logements
- Le développement économique
- Le développement urbain autour des pôles multimodaux et des infrastructures lourdes de transport.

Les priorités d'action sont modulées en fonction des profils respectifs, très contrastés, des six territoires qui composent le département : l'agglomération de Cergy-Pontoise, les rives de Seine, la vallée de Montmorency, la Plaine de France, soit quatre territoires d'urbanisation discontinue, et le Pays de France et le Vexin français, au caractère rural marqué. La présence de parcs naturels régionaux, mais aussi de secteurs touchés par les plans d'exposition au bruit des aéroports du Bourget et de Roissy contraint assez fortement les possibilités de développement sur une large partie du département.

L'EPF du Val d'Oise, soulignant par là sa mission de soutien opérationnel aux collectivités, pose dans ce premier PPI ce qui restera un principe fondamental de son action : le projet comme base du partenariat. L'EPF n'ayant pas vocation à constituer des réserves foncières à moyen ou long terme, il conditionne ses acquisitions à l'existence d'un projet ou *a minima* d'intentions explicites d'aménagement ou de renouvellement urbains.

L'EPF du Val d'Oise pose dans ce premier PPI ce qui restera un principe fondamental de son action : le projet comme base du partenariat.

Le montant de la TSE est fixé à une somme équivalente à 10 € par habitant, le produit en résultant étant réparti entre les ménages et les entreprises, et le choix est fait d'un recours limité à l'emprunt. Ce premier PPI vise un volume d'acquisitions effectives de 50 M€ sur 3 ans.

2011-2015
La montée en puissance

Sur la base d'un bilan positif du premier PPI, le second donne à l'EPF les moyens d'amplifier son action en portant à 190 M€ le volume prévisionnel d'acquisitions, sur une période de 5 ans.

Une nouvelle géographie prioritaire

L'action de l'EPF est rapportée à de nouveaux enjeux territoriaux, en phase avec les orientations d'aménagement du territoire alors en gestation dans les instances de l'État et de la région (futur schéma de développement de la région Île-de-France (SDRIF), projet métropolitain et loi du Grand Paris).

Une orientation plus nette en faveur du logement

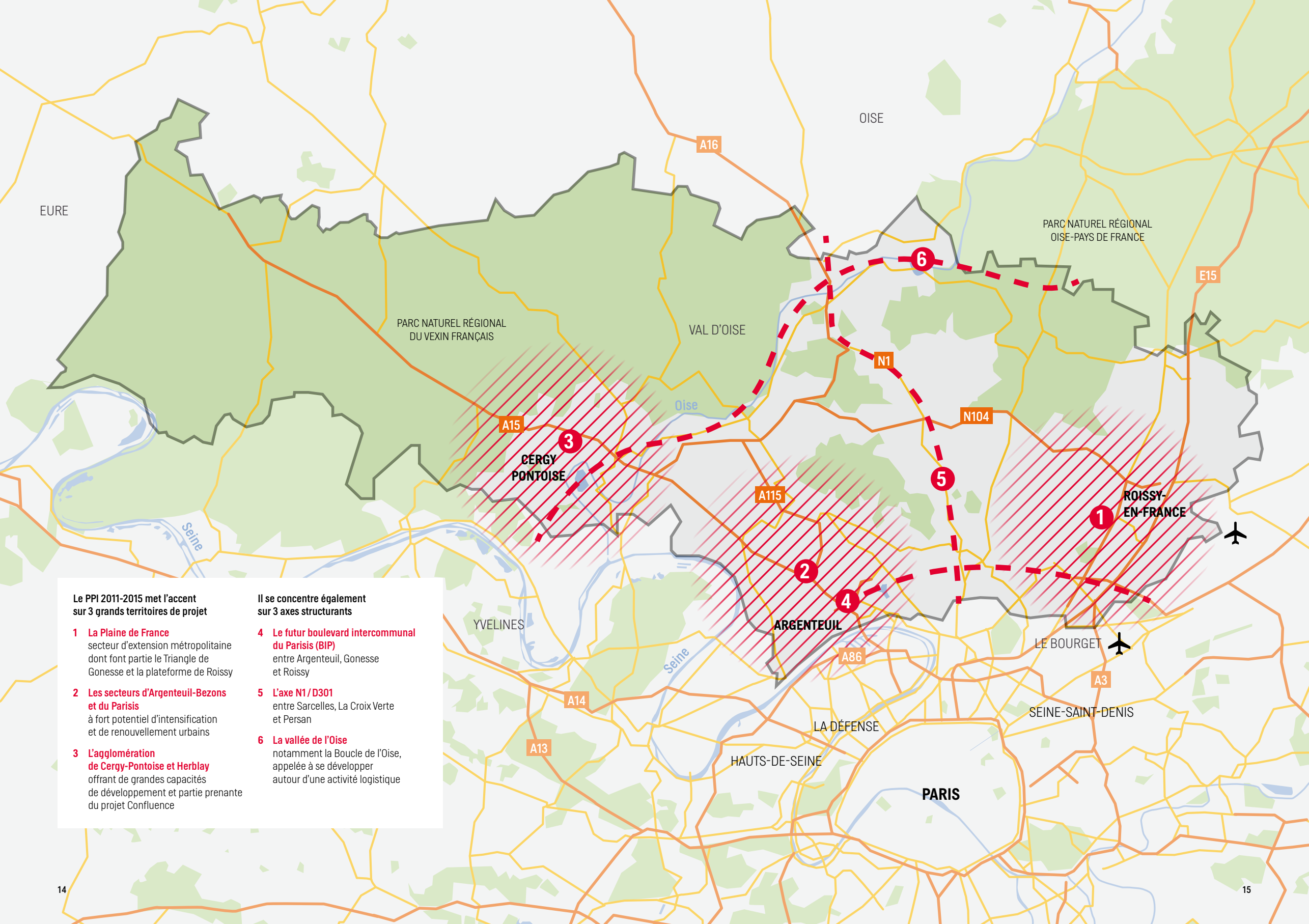
Les discussions alors en cours au sein de l'État et des collectivités régionales, qui aboutiront peu après à l'objectif de création de 60 000 à 70 000 logements par an en Île-de-France jusqu'en 2030, sont intégrées à la réflexion de l'EPF quant à la définition de ses propres objectifs. Le PPI prend ainsi acte de la nécessité, pour le département du Val d'Oise, de construire entre 5 300 et 6 900 logements par an sur son territoire entre 2010 et 2020. La production annuelle s'étant située en moyenne au voisinage de 4 000 logements entre 1990 et 2005, le PPI souligne l'importance de l'effort à accomplir et la part significative que l'EPF doit y prendre, sans toutefois lui fixer d'objectifs quantitatifs.

Le rôle d'appui de l'EPF à la création de logements sociaux est réaffirmé.

Le rôle d'appui de l'EPF à la création de logements sociaux est également réaffirmé. Des règles sont introduites qui imposent un taux obligatoire de logements sociaux, variable selon la part qu'ils occupent déjà dans l'ensemble des résidences principales des communes, dans tous les projets pour lesquels son intervention est sollicitée. Des dispositions nouvelles permettent aussi à l'EPF de soutenir les efforts en faveur du logement des personnes défavorisées, par des subventions accordées à des projets comportant une part importante de logements financés en PLAI, ou par la participation à des opérations de résorption de l'habitat indigne.

Le développement économique, pour un meilleur équilibre emploi-habitat

L'EPF est invité à prolonger les actions entreprises dès sa constitution en faveur de la création de ZAE, et à y adjoindre une attention aux perspectives de recyclage des friches industrielles.



Le PPI 2011-2015 met l'accent sur 3 grands territoires de projet

1 **La Plaine de France**
secteur d'extension métropolitaine dont font partie le Triangle de Gonesse et la plateforme de Roissy

2 **Les secteurs d'Argenteuil-Bezons et du Parisis**
à fort potentiel d'intensification et de renouvellement urbains

3 **L'agglomération de Cergy-Pontoise et Herblay**
offrant de grandes capacités de développement et partie prenante du projet Confluence

Il se concentre également sur 3 axes structurants

4 **Le futur boulevard intercommunal du Parisis (BIP)**
entre Argenteuil, Gonesse et Roissy

5 **L'axe N1 / D301**
entre Sarcelles, La Croix Verte et Persan

6 **La vallée de l'Oise**
notamment la Boucle de l'Oise, appelée à se développer autour d'une activité logistique

Un objectif transversal, le développement durable

Autre volet essentiel du second PPI, le développement durable devient le fil rouge des interventions de l'EPF. Son action doit notamment contribuer à la préservation des espaces naturels et agricoles et à la limitation de l'étalement urbain. Les collectivités signataires de conventions avec l'EPF doivent désormais s'engager à inscrire le projet concerné dans une démarche de développement durable. Dans les opérations d'extension urbaine, un seuil minimal de 35 logements à l'hectare, aligné sur les prescriptions du futur SDRIF, est également exigé. Enfin, les compétences de l'EPF en matière de dépollution sont élargies.

AU-DELÀ DU PORTAGE FONCIER, UN RÔLE DE CONSEIL ET D'ACCOMPAGNEMENT

Au-delà de sa mission première d'acquisition et de portage, l'EPF du Val d'Oise met son expertise des questions foncières au service des collectivités partenaires. Autour de plusieurs registres de compétences, elle leur offre de multiples possibilités d'accompagnement, tant dans la réflexion stratégique que dans la mise en oeuvre opérationnelle de leurs projets.

Les conventions

L'EPF intervient principalement sous 4 formes :
- L'acquisition de terrains
- Le proto-aménagement : remise en état des terrains, dépollution, désamiantage, démolition
- La cession des biens aux porteurs de projets
- Une assistance en conseil, ingénierie et expertise.

L'EPF intervient dans le cadre de conventions passées avec les collectivités ou établissements publics porteurs de projets. Ces contrats définissent notamment les engagements des parties en termes de périmètre d'intervention ou de listes de biens à acquérir, d'enveloppe financière et de durée du portage, durée au terme de laquelle la collectivité (ou les collectivités en cas de signataires multiples) s'engagent à racheter les biens acquis s'ils n'ont pas trouvé de sortie opérationnelle.

Les collectivités s'y engagent également à respecter un certain nombre de critères dans la mise en œuvre de leur projet : nombre de logements, taux de logements sociaux, densité et mesures de développement durable principalement.

+ L'EPF intervient dans le cadre de conventions passées avec les collectivités ou établissements publics porteurs de projets.

Les durées de portage, limitées à 10 ans pour les projets structurants à long terme, sont généralement arrêtées en regard du temps nécessaire au montage des projets et à la mise en conformité du PLU.

La vie de la convention est jalonnée de contacts très fréquents entre la collectivité et les équipes de l'EPF, qui permettent à ce dernier de faire valider les principes des interventions avant exécution, de faire état des difficultés rencontrées, de proposer des évolutions pour y remédier et plus généralement d'échanger avec ses partenaires sur l'avancement de ses missions et celui des projets d'aménagement.

De l'acquisition à la cession des terrains

Les acquisitions

L'EPF acquiert généralement les biens à l'amiable. Il lui est possible en outre d'intervenir en préemption, par délégation du titulaire de ce droit qui est généralement la commune, l'établissement effectuant alors un suivi des déclarations d'intention d'aliéner (DIA) sur des périmètres critiques. Nombre de conventions le rendent également bénéficiaire de déclarations d'utilité publique (DUP) ouvrant voie à de possibles expropriations. La DUP est souvent nécessaire pour acquérir de vastes emprises très morcelées, pour régler des indivisions ou des successions particulièrement complexes, ou encore pour faciliter les évictions commerciales.

L'EPF du Val d'Oise reste un acteur trop peu important sur le marché foncier du département pour peser effectivement sur le niveau des prix d'acquisition. Il sait toutefois faire jouer sa bonne connaissance du marché et sa capacité à acquérir les biens sans conditions suspensives, à la différence d'un promoteur, et en amont du montage des opérations immobilières ; il peut ainsi jouer un réel rôle modérateur dans ses périmètres d'intervention.

La gestion des biens acquis

Durant la période de portage, l'EPF met souvent les biens acquis à la disposition de la collectivité contractante, qui en assure alors la gestion. Pour une moitié environ de son patrimoine, l'EPF est toutefois amené à gérer lui-même ces biens, souvent des parcelles bâties, veillant à leur bonne conservation, à leur sécurisation ou encore à la libération des lieux à l'heure due.

Ces responsabilités, qui visent notamment les locaux économiques et les logements occupés, donnent lieu à de multiples tâches et frais de gestion locative, d'entretien et de mise en sécurité des biens. Le maintien des occupants ou la location à titre temporaire des biens libres détenus produisent des recettes locatives que l'EPF peut affecter à l'opération et qui participent ainsi à l'amélioration de son équilibre financier.

+

L'EPF cède les fonciers acquis à leur prix de revient, sans rémunération ni marge.

Les travaux

L'EPF pourra dans certains cas assurer la maîtrise d'ouvrage de travaux de démolition, remise en état des sols ou requalification des biens acquis, pré-paysagement ou « proto-aménagement », avant leur cession. En présence de terrains pollués, il réalise généralement tout ou partie des analyses et études préalables, afin de tenir compte des coûts de dépollution dans la négociation des prix du foncier. En revanche, il n'exécute les travaux de dépollution qu'à titre exceptionnel, ceux-ci nécessitant déjà une connaissance très précise du projet et incombant plutôt à l'aménageur. L'EPF pourra y participer financièrement, pour faciliter des opérations d'habitat, et sans déroger au principe « pollueur – payeur ».

Les cessions

L'EPF cède les fonciers acquis à leur prix de revient, sans rémunération ni marge. Les biens sont revendus à un aménageur ou à un opérateur immobilier désigné par la collectivité signataire de la convention, laquelle s'engage, à défaut, à les racheter pour son propre compte. Ce rachat par la collectivité, très rare, se produit lorsqu'elle réalise l'aménagement en régie ou lorsque le projet ne s'est pas engagé dans les délais du fait de sa propre décision ou de son inaction.

Le prix de revient est le prix d'acquisition complété des frais annexes (frais d'actes, d'agents immobiliers) et des frais directs supportés pendant la période de portage (travaux, impôts fonciers, actes et consultations juridiques, indemnités d'éviction, frais divers diminués des recettes éventuelles). S'y ajoute une actualisation au taux de 1,5 % l'an, censée refléter l'évolution générale des prix.

Les études et le conseil

Si l'utilité de l'EPF tient largement aux financements qu'il peut apporter, sa vocation est aussi d'accompagner les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de stratégies d'action foncière dans la durée, cohérentes avec les orientations de son PPI. Ses conseils et les études qu'il réalise ou fait réaliser apportent une valeur ajoutée à ses missions d'acquisition et de portage fonciers *stricto sensu*.

Les analyses foncières

Un inventaire régulièrement mis à jour avec les services de l'État permet à l'EPF de disposer d'une base de données foncières à l'échelle communale sur les territoires à enjeux du département du Val d'Oise. Cet « observatoire » s'avère utile dans le cadre de diagnostics fonciers, pour nourrir la réflexion des collectivités sur la traduction opérationnelle des documents de planification (SCOT, PLU, PLH), ou pour préparer une convention de maîtrise foncière. Certaines études sont menées à l'échelle des îlots, afin notamment d'anticiper les situations complexes (propriétaires multiples et indivisions, locataires en place, activités).

+

Outre l'ingénierie foncière, l'EPF s'est doté d'utiles compétences en matière d'aménagement urbain et de programmation immobilière.

Le conseil opérationnel

Outre l'ingénierie foncière, l'EPF s'est doté d'utiles compétences en matière d'aménagement urbain et de programmation immobilière. Au fil du temps, il s'est acquis dans ces domaines la confiance des collectivités, souvent elles-mêmes faiblement pourvues en ressources d'ingénierie de projet. Le conseil opérationnel procuré par l'EPF dans le cadre des conventions vise notamment à adapter le cadre juridique d'une opération d'aménagement à la dimension du projet et à définir un processus réservant des phases de négociation et de concertation. Il permet également d'améliorer le bilan d'aménagement par des études préalables qui évaluent la capacité des terrains en termes de construction, les coûts de remise en état des sols et la réceptivité des marchés immobiliers aux typologies envisageables. L'objectif est d'affiner la programmation, dans le respect des attentes de la collectivité, de manière à optimiser les recettes foncières au regard de l'affectation des espaces et du financement des équipements publics.

EXEMPLES D'OPÉRATIONS

TRIANGLE DE GONESSE

VASTE DÉVELOPPEMENT D'INTÉRÊT RÉGIONAL AVEC MAINTIEN D'UNE AGRICULTURE PÉRIURBAINE

Le Triangle de Gonesse occupe sur près de 1 000 ha une position charnière entre les aéroports de Roissy et du Bourget, à 20 min de Paris. Les contraintes du PEB de Roissy le rendent majoritairement impropre à l'habitat. L'EPA Plaine de France doit y aménager un premier secteur d'activités à forte composante tertiaire, et un second voué aux fonctions commerciales et ludiques, l'ensemble s'articulant autour de la gare, à créer, d'interconnexion du RER D et du Grand Paris Expresss. Afin de préserver les exploitations agricoles, dont un carré de 400 ha sur le flanc nord du projet, les espaces à urbaniser se concentrent sur 280 ha.

En 2011, l'EPA et la ville de Gonesse signent avec l'EPF une convention de veille et de maîtrise foncière de huit ans visant à libérer les terrains destinés aux opérations d'aménagement tout en assurant le maintien de surfaces agricoles exploitables.

L'EPF doit négocier avec des propriétaires et exploitants inquiets des réductions d'espaces cultivables comme des perspectives d'enserrement des emprises préservées dans de nouvelles infrastructures. Il met sa connaissance des contraintes agricoles au service d'un redécoupage pertinent des parcelles et d'un remembrement des contrats d'exploitation. Des solutions de déplacement sont étudiées et proposées aux professionnels concernés avec l'appui de la SAFER.

La maîtrise foncière de la première phase, portant sur 118 ha, est achevée en 2015. De premières rétrocessions ont été réalisées en vue de la création d'une ligne de BHNS reliant Villiers et Gonesse à villepinte et Roissy, sous la maîtrise d'ouvrage du département du Val d'Oise. Enfin, une ZAC est en cours de création.

À retenir

Importance d'une prise en compte fine des contraintes d'exploitation agricole

CERGY-LES-LINANDES

MAÎTRISE AMIABLE D'UN GRAND NOMBRE DE PARCELLES AGRICOLES

Élément majeur de l'un des pôles de développement du Grand Paris, la Confluence Seine-Oise, la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise (CACP) connaît une forte évolution démographique et économique. En 2008, elle signe avec l'EPF une convention de veille et de maîtrise foncière visant l'aménagement de la plaine des Linandes, secteur agricole bordé de part et d'autre par l'A15 et les voies de RER. Le programme prévoit 1 500 logements, des équipements scolaires et sportifs majeurs, un pôle commercial et une zone d'activités.

La convention porte sur la maîtrise foncière de 50 ha de terres agricoles venant compléter les 30 ha déjà détenus par la collectivité. Les délais de libération des terrains sont serrés (2 ans) et la propriété morcelée (46 propriétaires pour 83 parcelles). Les accords avec les propriétaires et exploitants, dont certains ont déjà connu une procédure de relocalisation, sont en principe facilités par l'existence d'un protocole d'accord antérieur entre la collectivité et les organisations agricoles, fixant un barème pour l'acquisition des parcelles.

Malgré la difficulté d'identification de certains ayants droit, l'EPF mène rapidement un grand nombre d'acquisitions. Une fois propriétaire, il veille à permettre le maintien des terres en culture le plus longtemps possible avant le début des travaux d'aménagement sur une partie du site, tandis que l'autre partie est mise à disposition de la CACP pour faire procéder aux diagnostics archéologiques.

La maîtrise foncière s'achève comme prévu en 2010. Dix hectares ont été cédés en 2014 qui permettront la réalisation de l'Aren'Ice, équipement phare du pôle sportif, et d'un ensemble commercial de 20 000 m². Après une nouvelle cession à destination d'activités en 2015, les prochaines étapes visent à parachever le programme habitat.

À retenir

Utilité d'un accord préalable sur un barème de prix d'acquisition

Intérêt partagé d'une gestion des parcelles agricoles en lien avec des exploitants durant le portage

LOUVRES-PUISEUX

UN ECO-QUARTIER DE GRANDE DIMENSION GREFFÉ SUR UN PÔLE URBAIN DE 10 000 HABITANTS

Les communes de Louvres et Puiseux-en-France, situées à 5 km de l'aéroport Paris – Charles de Gaulle (hors périmètre du PEB), desservies par le RER D, ont été identifiées par le SDRIF, dès 1994, puis le SCOT comme territoire prioritaire pour le développement de logements.

En 2008, elles sont associées par la communauté d'agglomération de Roissy-Porte de France à une convention avec l'EPF dans une démarche de veille et de maîtrise foncière de huit ans, portant sur un secteur de 117 ha dédié à une opération de long terme. En 2011, la convention intègre l'EPA Plaine de France et son projet de 3 400 logements et 20 000 m² de commerces, à réaliser d'une part au voisinage de la gare de Louvres, d'autre part sur des secteurs d'extension situés sur les deux communes en périphérie de l'urbanisation existante. Après réalisation d'études préalables et de phases de concertation, un arrêté de création de ZAC a été pris en janvier de la même année. Sur le quartier de la gare, l'EPF procède notamment à la libération de silos à grain exploités par une coopérative. En s'acquittant du prix d'acquisition tout en permettant à l'exploitant de poursuivre son activité, l'EPF lui donne le temps et les moyens de reconstruire à proximité un bâtiment d'usage similaire. L'atelier Roland Castro, architecte du projet, propose de conserver et réhabiliter en logements et commerces ce vaste édifice, symbole de l'activité industrielle et agricole du territoire. Le projet retenu à la suite d'un appel à idées de l'EPA sera mis en œuvre par un promoteur pour une livraison en 2017, l'EPF ayant pu céder l'emprise fin 2012 à l'aménageur pour une vente des charges foncières de sa part début 2013.

Les opérations de maîtrise foncière dans leur ensemble appellent une forte coordination avec l'aménageur, en raison tant de la diversité des situations rencontrées sur le pôle gare (commerçants, parcelles détenues par des entreprises de réseaux, entreprises demandant à bénéficier d'une convention d'occupation temporaire) que des amorces de contentieux sur les emprises agricoles. L'obtention d'une DUP y facilite la constitution d'une réserve foncière de 50 ha, achevée en 2014. Destinées à l'aménagement dans un second temps, ces emprises devraient voir la livraison de premiers logements en 2019. D'autres ajustements seront opérés, pour tenir compte de la correction du périmètre de ZAC, ou faire le meilleur usage des procédures à employer en privilégiant les approches amiables.

Si la maîtrise foncière des sites est pour l'essentiel acquise à Louvres, la convention a été prorogée jusqu'en 2019 pour opérer les cessions en phase avec ce calendrier de réalisation, et compléter les acquisitions.

À retenir

Accompagnement d'un opérateur économique majeur dans son besoin de relocalisation

Adaptation à l'évolution du projet et aux contraintes de trésorerie de l'aménageur

Projet de reconversion d'un des bâtiments agricoles.

BUTTE PINSON (GROSLAY, MONTMAGNY)

RELOGEMENT DE GENS DU VOYAGE SÉDENTARISÉS

La Butte Pinson fait partie des sites en cours d'acquisition par l'AEV (Agence des espaces verts d'Île-de-France) pour la création d'un parc au seuil de la vallée de Montmorency.
Elle est l'un des multiples sites du Val d'Oise occupés de longue date par des gens du voyage sédentarisés.

La CAVAM (Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency) a entrepris leur réinstallation sur place, dans des logements adaptés (PLAI) à créer, accompagnés d'une aire d'accueil des gens du voyage. L'ensemble sera concentré sur trois secteurs d'une superficie globale de 35 000 m². La convention passée avec l'EPF en 2009 porte sur l'assiette foncière destinée au relogement tandis que l'AEV doit acquérir les emprises à restaurer en espaces naturels. Pour faciliter l'avancement de l'opération, l'EPF acquerra des parcelles entières puis cédera à l'AEV les emprises qui sont utiles à son projet.

Le président de la CAVAM et la vice-présidente chargée de l'urbanisme et du logement assurent avec la sous-préfecture de Sarcelles une coordination efficace des divers acteurs impliqués, en concertation avec l'association des riverains.

Les 67 parcelles à acquérir par l'EPF portent pour l'essentiel sur des terrains nus occupés par des caravanes, mais également sur quelques constructions à usage d'habitat ou d'activité. L'identification des propriétaires est souvent malaisée : occupation sans titre, biens délaissés, situations patrimoniales confuses.

Les terrains sont cédés à la CAVAM, d'une part en 2013 pour une aire d'accueil de 30 emplacements, d'autre part en 2014 pour la réinstallation de 90 foyers dans des logements adaptés, à construire par un bailleur social bénéficiant d'un bail emphytéotique.

Au total, la CAVAM aura investi 10 M€ dans cet ensemble d'opérations répondant à ses obligations légales pour l'aire d'accueil, permettant une offre d'habitat spécifique et enfin facilitant l'aménagement du parc par l'AEV. L'EPF soutient financièrement par des subventions l'opération de logements PLAI.

À retenir

Importance de la concertation publique

Intervention de l'EPF pour deux projets complémentaires (CAVAM / AEV)

Subventions de l'EPF au logement (PLAI et minoration foncière)

MÉRY-FRÉPILLON

MAÎTRISE D'UN PARCELLAIRE TRÈS MORCELÉ POUR L'AMÉNAGEMENT D'UN PARC D'ACTIVITÉS

En 2008, la communauté de communes de la Vallée de l'Oise et des Impressionnistes signe une convention de veille et de maîtrise foncière avec l'EPF afin d'accompagner le développement d'une zone d'activités de 55 ha sur les territoires de Frépillon et Méry-sur-Oise. Le foncier est fortement morcelé, 230 propriétaires se partageant 430 parcelles.

En 2009, au sein d'un périmètre de ZAD, les différents acteurs publics dont l'EPF ont acquis à l'amiable près de 15 ha (151 parcelles), 30 promesses de ventes étant par ailleurs signées. La ZAC des Épineaux est créée mais en 2010 la loi du Grand Paris, à travers le nouveau régime des ZAD, oblige à revoir à la baisse les valeurs sur la base desquelles les accords amiables étaient jusqu'alors négociés.

L'expropriation devient dès lors la voie principale d'acquisition des parcelles, grâce à une DUP arrêtée en 2011. La fixation des prix en cas de différend est alors du ressort du juge de l'expropriation, qui va devoir statuer sur 260 parcelles. Au regard de délais de traitement des dossiers extrêmement longs, un seul juge de l'expropriation exerçant sur le département, dans un contexte de croissance rapide du nombre de dossiers, les autorité locales obtiennent la nomination d'un second juge à compter de septembre 2013.

La maîtrise foncière est achevée en 2015 et le travail de fusion des terrains a permis de réduire à 82 le nombre de parcelles à céder à la collectivité par l'EPF. La cession de l'ensemble a été scindée en quatre actes de vente successifs en 2014 et 2015 pour permettre la commercialisation rapide de certaines parties et accélérer leur aménagement.

Les premiers espaces publics de la ZAC sont aujourd'hui réalisés, les premiers lots d'activités ayant été commercialisés fin 2014. D'ores et déjà, des entreprises ont commencé leur activité sur le site.

À retenir

Incidence du nombre de parcelles à exproprier sur le pilotage des procédures

Importance de la coordination entre l'EPF et la communauté de communes maître d'ouvrage

DEUIL-LA-BARRE

INTENSIFICATION URBAINE EN LISIÈRE D'UNE OPÉRATION ANRU

En 2007, Deuil-la-Barre (22 000 habitants) signe une convention avec l'ANRU et crée une ZAC en vue d'une opération de renouvellement urbain sur le quartier de la Galathée, proche de l'entrée de ville et de la gare d'Epinay-Villetaneuse, assurant la liaison avec Paris Gare du Nord.

L'EPF est sollicité en 2009 pour assurer la maîtrise foncière de plusieurs îlots stratégiques totalisant 2,3 ha en frange sud de la ZAC aménagée par la SEMAVO. Les parcelles visées supportent alors des pavillons ainsi que des commerces et des activités.

Le planning des opérations et la nécessité de reloger dans la ZAC des résidents des immeubles démolis dans le cadre du projet ANRU contraignent la SEMAVO et l'EPF à travailler dans un temps très contraint, l'un des enjeux étant d'obtenir à bonne date la libération des commerces et activités dont les procédures d'évictions sont longues et complexes. Les acquisitions sont réalisées à un rythme soutenu. Bien qu'une DUP ait été prononcée, elles se font pour partie à l'amiable. L'objectif est aussi de réimplanter une partie des commerces en pied des immeubles neufs, tant pour des raisons urbaines (maintien d'un appareil commercial de proximité) que pour limiter les coûts d'éviction.

En accord avec la SEMAVO, le calendrier des cessions de terrains est calé sur la vente des charges foncières de la ZAC de manière à optimiser les flux de trésorerie, le bilan de l'opération étant très tendu. S'agissant d'une opération de logements, l'EPF apporte également, en application de son PPI, un soutien financier au traitement de pollutions non décelées dans les analyses de sol préalables, ainsi qu'une subvention de minoration foncière aux opérations de logement social.

L'importance des coûts de maîtrise foncière et de dépollution des terrains, combinée avec un projet qualitatif en termes d'espaces publics, a conduit à une densification du programme bâti qui prévoit plus de 400 logements, 175 chambres d'étudiant et 4 000 m² de surfaces commerciales dont une partie a déjà été réalisée, l'EPF ayant cédé environ 1 ha à la SEMAVO.

À retenir

- Opération complexe demandant une coopération étroite avec l'aménageur et la commune
- Évictions commerciales nécessitant un savoir-faire spécifique
- Gestion financière du projet d'aménagement optimisée par le phasage des acquisitions et cessions

BOUFFÉMONT

UN ÉCO-QUARTIER À L'INTERFACE ENTRE URBANISATION ET ESPACES AGRICOLES

Cette commune d'origine rurale, bien reliée à Paris dont elle est distante d'environ 30 km, connaît une certaine dynamique résidentielle. Elle a fait inscrire au PLU le projet d'urbaniser 4 ha en bordure de surfaces agricoles. En 2010, alors que des négociations avancées sont en cours entre un promoteur-lotisseur et certains propriétaires, la commune fait appel à l'EPF pour conserver la maîtrise du foncier dont dépend son développement urbain, envisagé sous la forme d'un éco-quartier.

Sur la base de principes d'aménagement environnemental esquissés par le CAUE 95, l'EPF fait réaliser une étude visant à définir le parti d'aménagement, la réceptivité du site, et à établir un bilan prévisionnel de l'opération d'aménagement.

L'étude permet d'optimiser la densité du projet et de définir la participation demandée aux opérateurs pour le financement des équipements, en préservant des espaces publics que la commune souhaite particulièrement généreux (près de 60 % des emprises). C'est aussi sur la base du bilan prévisionnel issu de cette étude qu'est établie une fourchette de prix supportable par l'opération et acceptable par les propriétaires, qui va faciliter les négociations d'achat des terrains.

Le recours au projet urbain partenarial (PUP) permet de cadrer le programme de l'opération (186 logements dont 30 % de logements sociaux) ainsi que le montant des participations des opérateurs aux équipements publics, tandis qu'un cahier des charges de cession foncière définit leurs engagements. La délivrance d'un permis de construire valant division assure le respect du parti d'aménagement de la part des différents acteurs du projet.

Fin 2015, les dernières acquisitions foncières sont réalisées et la cession des emprises à Nexity, opérateur global engagé dans le PUP, confirmée.

À retenir

- Bilan de l'opération d'aménagement sécurisé par une étude urbaine
- Programmation garantie par le montage en PUP et PC valant division
- Espaces publics maximisés par le bon usage de la densité

MARLY-LA-VILLE

MUTATION URBAINE D'UN PATRIMOINE RURAL

Marly-la-Ville (5 700 habitants) souhaite poursuivre son intensification urbaine dans le respect de son patrimoine rural et rééquilibrer son offre résidentielle afin d'éviter un déficit de logements sociaux au regard de la loi SRU. A ce titre, plusieurs OAP figurent au PLU, précisant les opérations à mener.

En 2011, la commune, la communauté de communes Roissy Porte-de-France (CARPF) et l'EPF signent une convention de veille et de maîtrise foncière portant sur la reconversion d'un secteur de 5,9 ha comprenant des corps de ferme et d'une partie du centre-bourg (2,5 ha). Il s'agit alors de favoriser la production de près de 300 logements, dont 30 % de logements sociaux.

L'EPF mène les acquisitions et, après réalisation d'une étude de faisabilité portant sur la reconversion des Fermes Sud, cofinance une mission d'AMO pour faciliter le passage du projet en phase opérationnelle. Une première parcelle est cédée en 2015. La consultation d'opérateurs pour une opération d'environ 150 logements aura lieu en 2016.

Le périmètre de la convention est élargi en 2014 à d'anciens haras, propriété de 30 ha.
Les OAP y prévoient plus de 300 logements, un centre équestre et un ensemble d'équipements socio-éducatifs, notamment pour l'accueil de jeunes autistes.

L'EPF s'appuie sur une expertise de la capacité foncière du site afin de définir un prix d'acquisition équilibrant le bilan de l'opération, montant accepté par le propriétaire après avis de France Domaine. L'acte d'acquisition des terrains, intervenu dans l'été 2015, prévoit par ailleurs que les équipements socio-éducatifs devront être réalisés dans un délai de 15 ans, ce qui permet de lancer l'opération urbaine sans attendre le montage des dossiers spécifiques à ce type d'établissement spécialisé. La CARPF entend toutefois déposer le permis d'aménager correspondant dès la fin 2015. Le calendrier de réalisation des logements devra pour sa part être coordonné avec celui d'autres opérations projetées, notamment celle, toute proche, des Fermes Sud.

À retenir

Action foncière ciblée par la définition précise d'OAP dans le PLU

Projets ambitieux qui nécessitent une grande attention à la programmation dans le temps, y compris au regard de la capacité des équipements

ASNIÈRES-SUR-OISE

RECONVERSION D'UNE FRICHE INDUSTRIELLE EN CENTRE-BOURG

En 2010, cette commune rurale de 2 500 habitants missionne l'EPF pour acquérir une emprise de 2,7 ha en proche du centre-bourg. S'y trouve une usine désaffectée de fabrication de jouets, ancien site de production de la fameuse girafe « Sophie ».

La commune et l'EPF font étudier, avec l'appui de la communauté de communes, de l'ADEME et du Parc naturel régional, différents scénarios de programmation du projet urbain.
La ville privilégiait initialement un programme économique, mais les études plaident pour un projet à dominante résidentielle, en regard du marché, de la localisation des bâtiments à proximité du centre-ville et de l'importance des coûts de démolition, de dépollution et de désamiantage.

Le traitement efficient de la pollution est en effet un enjeu central de ce dossier. Les études préalables permettent de le définir au regard du projet d'aménagement et d'en optimiser le coût. De plus, le portage par l'EPF permet d'engager sans attendre les premiers travaux de dépollution, par des techniques d'aération des sols peu onéreuses mais nécessitant du temps (2 ans). Ces travaux, réalisés sous maîtrise d'ouvrage de la communauté de communes, sont cofinancés par l'ADEME et l'EPF.

Un projet dense de 120 logements, sociaux pour 30 % d'entre eux, et 1700 m² d'activités est retenu. L'EPF accompagne la commune dans la rédaction d'un cahier des charges de cession que devra respecter le promoteur retenu. Une promesse de vente est signée en 2014, qui devrait aboutir à une cession au premier semestre 2016 pour le démarrage des travaux.

À retenir

Programmation validée en tenant compte des coûts de démolition et dépollution

Calendrier opérationnel amélioré par une dépollution partielle pendant le portage par l'EPF

Opération retenue par l'appel à projets ADEME : Travaux de reconversion des friches urbaines polluées

ENGHIEN-LES-BAINS

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX SUR UN MARCHÉ IMMOBILIER TENDU

Enghien-les-Bains, qui connaît une forte pression immobilière liée à son cadre d'ancienne ville de villégiature à 10 km de Paris, signe en avril 2011 avec l'EPF une convention de veille et de maîtrise foncière afin de faciliter la production de logements sociaux. Le constat de carence prononcé en juillet 2011 s'accompagne du transfert du droit de préemption au préfet.
Afin d'accélérer le développement de l'offre, l'État, la ville et l'EPF signent un contrat de mixité sociale en 2012.

La mission portant sur l'ensemble du territoire communal, les services de la ville et l'EPF mènent en coopération très étroite un travail de veille afin de cibler les emprises les plus stratégiques. L'établissement acquiert les immeubles venant asseoir la maîtrise publique au sein de secteurs de projet, mais aussi des biens plus épars qui peuvent faire l'objet d'un remembrement.
Ces actions permettent de constituer des emprises à forte constructibilité, condition essentielle pour amortir les coûts élevés d'acquisition foncière.

L'EPF accompagne également la commune dans le montage d'opérations pour définir la programmation optimale des projets permettant d'aboutir à un bilan financier prévisionnel équilibré. Il assiste la commune dans la rédaction des cahiers des charges et dans la mise en œuvre des consultations d'opérateurs.

La sortie des opérations est facilitée par la ville, qui adapte son PLU à la diversité des situations, l'EPF devant de son côté procéder à la libération à bonne date des immeubles, notamment des locaux commerciaux pour lesquels il propose, lorsque c'est pertinent, des solutions de relocalisation temporaire.

Si le constat de carence a été levé en 2013 après la construction de 90 logements sociaux, la commune reste toutefois déficitaire et un nouveau programme pluriannuel est en cours de réalisation, en partenariat avec l'EPF, sur la période 2014-2016. Dans ce cadre, 5 consultations ont déjà été menées et 3 sont en passe d'être lancées pour la construction totale de près de 175 logements sociaux. L'EPF abonde, à travers ses dispositifs de subvention aux logements PLAI et de minoration foncière, les fonds alloués par la ville aux opérations de logement social.

À retenir

- Efficacité d'une ingénierie foncière globale dans la production de logements sociaux
- Régularité de la production facilitée par un accompagnement durable

MÉRIEL

PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS UNE COMMUNE « SRU CARENCÉE »

La commune de Mériel (4 800 habitants) est située au bord de l'Oise, au sud de la Forêt de l'Isle Adam. En 2014, alors que différents projets d'aménagement sont à l'étude et qu'une convention d'intervention foncière est en cours sur plusieurs secteurs, un arrêté préfectoral de carence conduit la commune à accélérer son effort de production de logements sociaux.

Elle se concentre alors sur le secteur de la gare, où l'une des OAP du PLU vise la réalisation d'habitat collectif et intermédiaire par la reconquête d'un espace de 1,3 ha largement en friche, en partie sa propriété, en partie celle de SNCF Réseaux (ex-RFF), cinq parcelles privées ayant déjà été maîtrisées par l'EPF.

Le projet est mené rapidement grâce à la coopération des trois propriétaires fonciers et l'apport technique d'un AMO missionné par l'EPF en accord avec la commune. Ce dernier effectue une lecture fine de la capacité constructive de l'emprise, en vue d'en optimiser la réceptivité.

Sur la base d'une étude de faisabilité légère, d'un cahier des charges et d'un accord sur les prix de cession foncière (au prix de revient pour l'EPF), la commune, SNCF Réseaux et l'EPF lancent ensemble une consultation d'opérateurs en vue de la cession foncière. Promoteurs privés et bailleurs sociaux peuvent concourir, seuls ou en groupement, le programme étant fixé à 170 logements dont la moitié sociaux.

Trois candidats, présélectionnés dans une première phase, défendent ensuite leur vision du projet et leurs réponses aux attentes de la collectivité. Le projet architectural n'intervient pas à ce stade, la maîtrise d'œuvre devant être associée au projet après le choix de l'opérateur. L'OPAC de l'Oise est désigné en juillet 2015 comme opérateur unique pour réaliser l'ensemble du programme de 170 logements : locatifs sociaux (50 %), dont une fraction destinée à des résidents seniors, logements libres pour partie réservés à des primo-accédants…, ainsi que les aménagements.

À retenir

- Maîtrise publique du projet sans passage par une ZAC
- Montage facilité par une coopération entre propriétaires fonciers
- Capacité d'un bailleur social à réaliser une opération globale

ARGENTEUIL VILLIERS-LE-BEL

RENOUVELLEMENT DE QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

La mise en œuvre de projets de renouvellement urbain et de résorption de l'habitat indigne au sein des quartiers anciens dégradés requiert une action foncière spécifique.

- Les acquisitions sont complexes dans ces secteurs urbains denses qui connaissent des problématiques singulières, à la fois sociales (insalubrité, sur-occupation) et juridiques (morcellement des propriétés, copropriétés de fait, marchands de sommeil).
- Les coûts très élevés de libération du foncier (acquisition, relogement et parfois démolition) pèsent sur les bilans financiers prévisionnels et rendent plus difficile la sortie des opérations.
- La mise en œuvre d'opérations d'aménagement cohérentes et financièrement viables requiert, enfin, la mobilisation et la coordination d'un grand nombre d'acteurs et de partenaires financiers, ce qui fait du pilotage des projets une composante essentielle de la réussite des démarches de renouvellement urbain.

ARGENTEUIL PORTE SAINT-GERMAIN

À Argenteuil, ville la plus peuplée du Val d'Oise (environ 105 000 habitants) le secteur de la Porte Saint-Germain connaît une forte dégradation. Ce quartier situé en limite de Bezons, en bord de Seine, est constitué de petites copropriétés et de locaux d'activités souvent sources de nuisance. L'EPF assure une veille sur ce secteur depuis 2008 dans le cadre de conventions passées avec la ville d'Argenteuil puis avec la communauté d'agglomération d'Argenteuil-Bezons et ses deux communes.

Cette opération de régénération urbaine au programme ambitieux (de 1300 à 1500 logements) peine à se concrétiser, les différentes modalités opérationnelles envisagées successivement (ZAC, renouvellement d'îlots stratégiques par la collectivité, macro-lots aménagés par des opérateurs privés) ayant toutes été écartées faute d'un bilan financier soutenable au regard des densités permises.

L'EPF acquiert dix biens en diffus puis concentre ses interventions sur certains lots prioritaires. Bien qu'une première cession ait eu lieu, l'impasse financière tend à paralyser la mise en œuvre opérationnelle du projet et conduit à réinterroger tant les orientations d'aménagement qu'une gouvernance complexe. En octobre 2015 a été annoncé un projet d'opération d'intérêt national (OIN) à Argenteuil, couvrant notamment le secteur de la Porte Saint-Germain.

VILLIERS-LE-BEL

Le centre ancien de cette commune de 47 000 habitants (52 % de logements sociaux), constitué de maisons de ville souvent vétustes et divisées, est confronté à une paupérisation accélérée. Malgré une OPAH, la situation ne s'améliore que très difficilement.

En 2012, la commune signe une convention avec l'EPF, englobant plusieurs secteurs dont le centre ancien à requalifier, puis mène une étude cofinancée par l'établissement. Cela conduira au choix combiné d'une politique incitative sur les immeubles les moins touchés et d'un remembrement complet des îlots les plus vétustes.

L'EPF acquiert rapidement neuf biens dans le périmètre du centre-ville. La ville y étant déjà propriétaire de nombreux immeubles, l'EPF cible les lots permettant d'étendre cette maîtrise foncière et de constituer des emprises à forte constructibilité.

Des contraintes géotechniques (portance des sols) et juridiques (restriction des hauteurs dans le PLU et de la constructibilité de certains secteurs concernés par le PEB de l'aéroport de Roissy) limitent la possibilité d'équilibrer le bilan des opérations en densifiant les programmes : le montage financier du projet doit encore être précisé avant de passer en phase opérationnelle. Le centre-ville de Villiers doit faire l'objet d'une OPAH – Renouvellement urbain et bénéficiera du soutien de l'ANRU.

À retenir

Équilibre financier problématique

Nécessité d'un pilotage institutionnel fort

BILAN ET ENSEIGNEMENTS

BILAN ET ENSEIGNEMENTS

Les résultats obtenus par l'EPF au cours de huit années d'exercice démontrent largement l'intérêt de l'action foncière pour le territoire, et offrent des pistes de réflexion pour l'avenir.

VOLUME D'ACTIVITÉ DE L'EPF

Une croissance forte et régulière du conventionnement

+
3/5 des communes de + de 10 000 habitants partenaires de l'EPF

Une importante activité de négociation

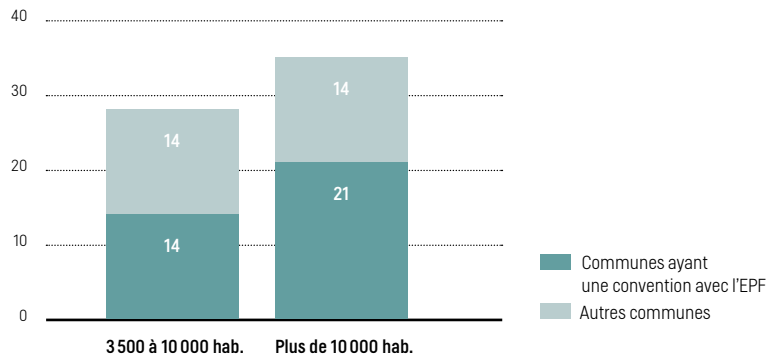
À la fin de l'exercice 2015, l'EPF avait conclu 67 conventions opérationnelles, dont 5 sont aujourd'hui clôturées. Les révisions de périmètre ou de durée ont donné lieu à 55 avenants, dont 36 entre 2013 et 2015.

La plupart des conventions ont été conclues avec des communes, mais un tiers, parmi les plus importantes, l'ont été avec des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI). Ces derniers sont compétents en matière de développement économique, mais certains y joignent, au titre de leur compétence d'aménagement, la possibilité d'engager des ZAC ou des objectifs spécifiques en matière création de logements sociaux et de lutte contre l'habitat indigne.

Une vingtaine de projets, souvent portés par des communes de petite taille, ont également été étudiés sans déboucher sur une convention.

En toute logique, étant donné l'importance attachée à la production de logements par le PPI, les communes de grande taille ont largement eu recours aux services de l'EPF. Ainsi, 21 des 35 communes de plus de 10 000 habitants du Val d'Oise sont devenues partenaires de l'EPF.

Part des communes de plus de 3 500 habitants ayant une convention avec l'EPF



L'EPF est en outre titulaire de conventions touchant 32 communes de moins de 3 500 habitants.

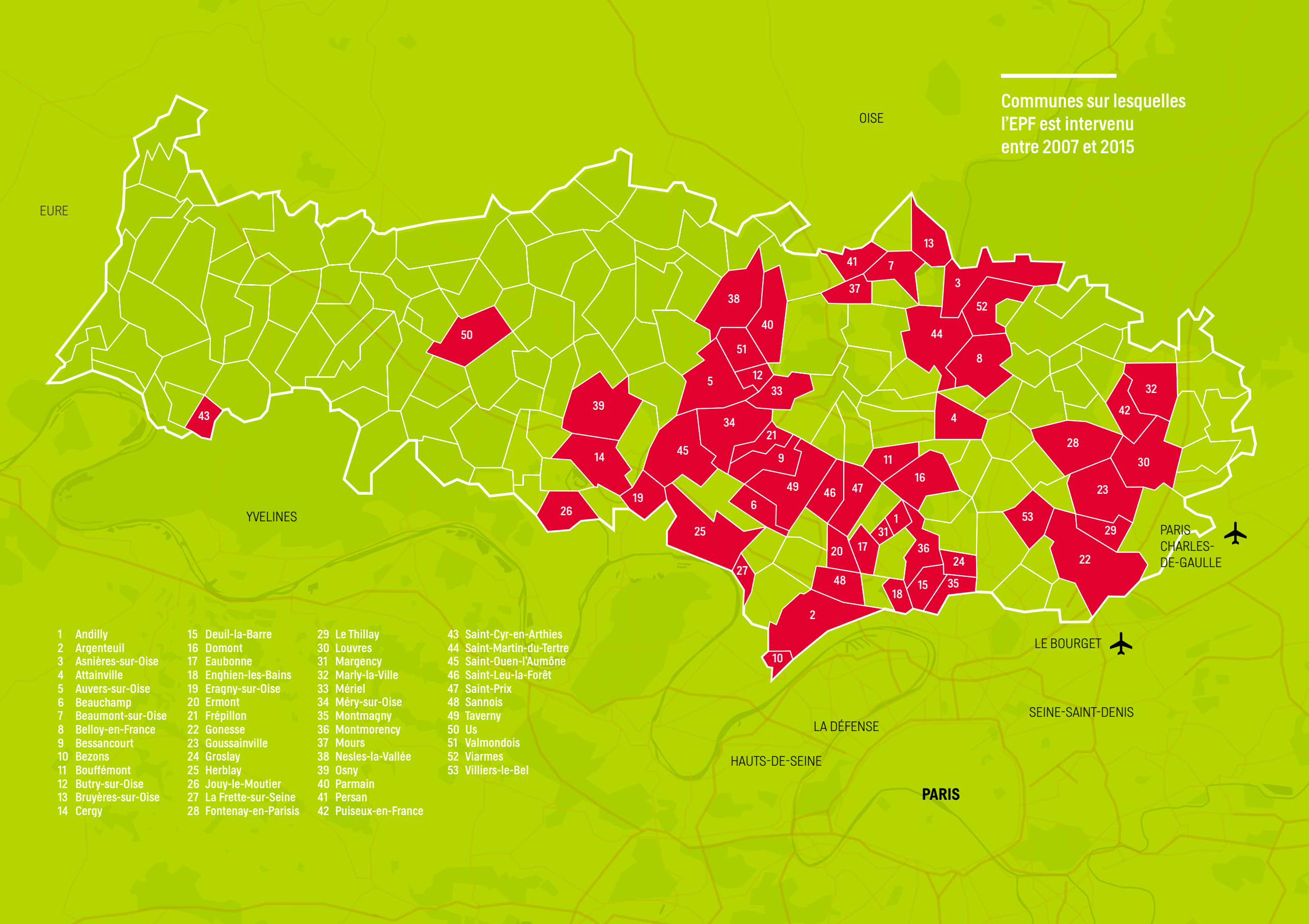
Des interventions adaptées à la diversité des situations locales

Dans la zone la plus dense du département, schématiquement inscrite dans le triangle Cergy-Argenteuil-Roissy, l'action de l'EPF se concentre sur certains périmètres d'intervention à l'intérieur du territoire communal. Un travail de repérage et de veille permet de définir les secteurs clés, où la maîtrise de quelques isolats conditionne la reconfiguration ou la requalification d'un quartier, principalement dans une perspective de mixité sociale accrue.

En périphérie de la zone agglomérée et dans les pôles urbains secondaires, l'intervention de l'EPF porte plutôt sur de vastes emprises, non bâties ou ne l'étant que faiblement, où sont prévus des projets de grande envergure, à vocation soit exclusivement économique, soit rassemblant l'ensemble des fonctions urbaines : résidentielle, productive et commerciale, culturelle et ludique.

Dans l'espace rural enfin, l'EPF sera généralement sollicité pour acquérir et porter des emprises de taille limitée à proximité des centres-bourgs.

Les projets de Cergy-Les Linandes (80 ha, dont 44 à porter par l'EPF) et de Louvres-Puiseux (118 ha) sont deux illustrations emblématiques de grands quartiers mixtes en extension urbaine.


Communes sur lesquelles l'EPF est intervenu entre 2007 et 2015
OISE
EURE
YVELINES
PARIS-CHARLES-DE-GAULLE
LE BOURGET
SEINE-SAINT-DENIS
LA DÉFENSE
HAUTS-DE-SEINE
PARIS
1 Andilly
2 Argenteuil
3 Asnières-sur-Oise
4 Attainville
5 Auvers-sur-Oise
6 Beauchamp
7 Beaumont-sur-Oise
8 Belloy-en-France
9 Bessancourt
10 Bezons
11 Bouffémont
12 Butry-sur-Oise
13 Bruyères-sur-Oise
14 Cergy
15 Deuil-la-Barre
16 Domont
17 Eaubonne
18 Enghien-les-Bains
19 Eragny-sur-Oise
20 Ermont
21 Frépillon
22 Gonesse
23 Goussainville
24 Groslay
25 Herblay
26 Jouy-le-Moutier
27 La Frette-sur-Seine
28 Fontenay-en-Parisis
29 Le Thillay
30 Louvres
31 Margency
32 Marly-la-Ville
33 Mériel
34 Méry-sur-Oise
35 Montmagny
36 Montmorency
37 Mours
38 Nesles-la-Vallée
39 Osny
40 Parmain
41 Persan
42 Puiseux-en-France
43 Saint-Cyr-en-Arthies
44 Saint-Martin-du-Tertre
45 Saint-Ouen-l'Aumône
46 Saint-Leu-la-Forêt
47 Saint-Prix
48 Sannois
49 Taverny
50 Us
51 Valmondois
52 Viarmes
53 Villiers-le-Bel

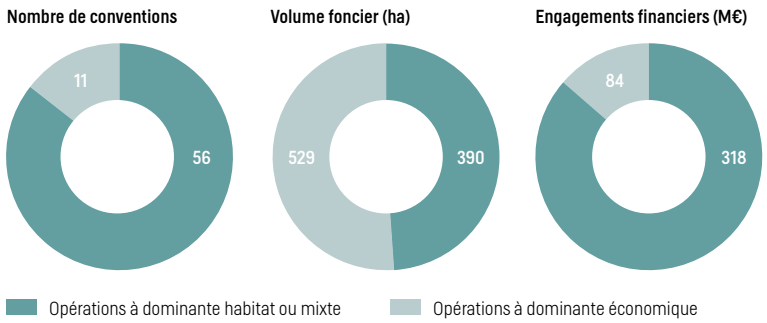
80 % des financements dédiés à des projets résidentiels ou mixte

+

Les emprises acquises ou à acquérir représentent 919 hectares, répartis par moitiés entre les opérations à dominante économique ou résidentielle.

Les emprises acquises ou à acquérir représentent 919 hectares, répartis par moitiés entre les opérations à dominante économique ou résidentielle. Le développement résidentiel, à titre exclusif ou principal, donne toutefois lieu à un nombre nettement plus élevé de conventions, soit 56 sur un total de 67. Elles représentent en outre près de 80 % des financements à mobiliser par l'EPF, la création de logements s'effectuant en général dans des secteurs déjà au moins partiellement urbanisés, caractérisés par un coût du foncier plus élevé.

Poids relatif des conventions suivant le type d'opération

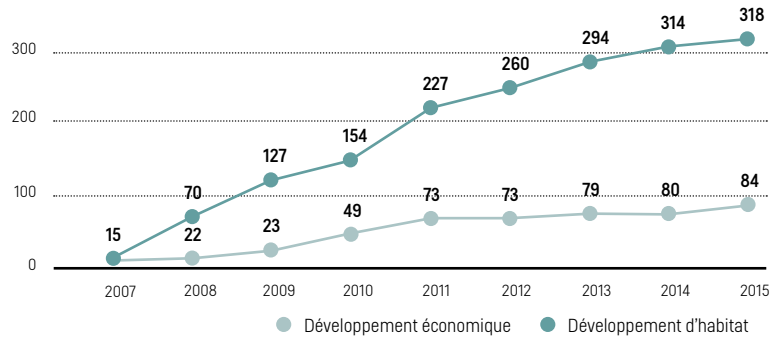


Une montée progressive en puissance et en compétence

Dès les premières années de son existence, les activités de l'EPF ont connu une montée en puissance rapide et continue, jusqu'à atteindre un montant total d'engagement financier de 402 M€ en 2015. À partir de 2011, la croissance s'explique quasi exclusivement par la signature de nouvelles conventions visant le développement de l'habitat.

Entre 2008 et 2015, l'objet des conventions a progressivement évolué, accompagnant la montée en compétence de l'EPF.

Montant cumulé des engagements financiers dans les conventions (M€)



Dans une première période, elles ont principalement porté sur des projets territoriaux à long terme et sans perspectives proches de recettes, auxquels l'EPF offrait un support financier immédiat.

Les conventions ont progressivement évolué vers des interventions à plus petite échelle, nécessitant une réflexion préalable plus affinée et faisant appel aux capacités d'ingénierie et d'observation de l'EPF. Elles ont le plus souvent défini des périmètres très précis de maîtrise foncière (à l'exemple des extensions urbaines de Bouffémont, Taverny ou Marly-la-Ville), accompagnés le cas échéant de périmètres de veille foncière.

À partir de 2012, les avenants aux conventions existantes se sont multipliés, intégrant dans de nombreux cas des demandes de conseil pré-opérationnel, sur des emprises réduites, voire des îlots.

+

Entre 2008 et 2015, l'objet des conventions a progressivement évolué, accompagnant la montée en compétence de l'EPF.

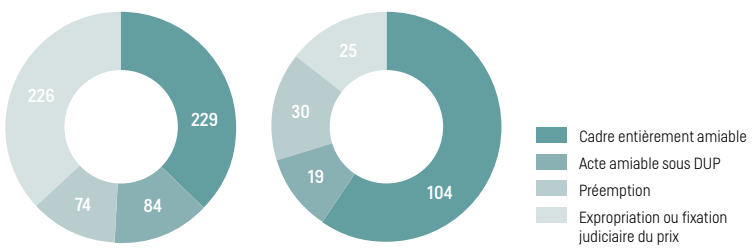
Un rythme satisfaisant des acquisitions

Avec un montant cumulé d'acquisitions de 178 M€ entre 2008 et 2015, en deça des perspectives affichées par le PPI, l'EPF a répondu aux besoins des projets dont il assure le portage foncier, et ce malgré les nombreux aléas qui affectent par nature cette activité. Les seules acquisitions enserrées des délais brefs sont les préemptions, dont

la part ne peut cependant pas être prévue à l'avance. Les expropriations, relativement certaines quant à leur prix, sont très dépendantes du déroulement de procédures judiciaires en termes de délai. L'EPF privilégie en principe la négociation amiable, qui a représenté environ la moitié des actes signés et, en valeur, 60 % des montants dépensés. Plus de 600 actes ont été nécessaires pour acquérir 460 ha entre 2008 et 2015.

+
Plus de 600 actes ont été nécessaires pour acquérir 460 ha entre 2008 et 2015.

Acquisitions réalisées entre 2008 et 2015



Nombre d'acquisitions

Montants des acquisitions (M€)

Des cessions longues à concrétiser

Les cessions ont été comparativement plus lentes à se concrétiser, se limitant au montant de 52 M€. Étant entendu que leur réalisation intervient par définition plusieurs années après les acquisitions, le décalage a été accentué par une convergence de facteurs qui ont retardé le montage des opérations immobilières :

– La crise immobilière de 2008, suivie d'une atonie durable des marchés de production
– Les incertitudes liées à l'évolution du paysage institutionnel régional : structuration des projets du Grand Paris, négociation des contrats de développement territorial…
– Le renouvellement du cadre de décision aux échelles locales : redéfinition à deux reprises du schéma départemental de coopération intercommunale, deux élections municipales, à proximité desquelles les adaptations des règlements d'urbanisme nécessaires à l'aboutissement de nombre de projets ne sont pas envisageables.

Dans dix cas seulement, dont sept projets de développement économique, les acquisitions foncières ont contribué à la réalisation d'une ZAC.

Les promoteurs privés ont pour leur part rencontré des difficultés à s'engager dans des opérations de logements composites répondant aux exigences de l'EPF, c'est-à-dire combinant locatif social, accession sociale, accession libre, mais en général sans la soupape constituée par les ventes à investisseurs. Même en présence de promesses de vente consenties par l'EPF, les aléas rencontrés par l'opération d'aménagement ou de construction (recours, affinement du dossier de permis de construire avec l'architecte des Bâtiments de France, diagnostics d'archéologie préventive) ont souvent amené à en différer l'exécution, faisant de l'établissement un « porteur » gratuit de ces risques de montage.

Les collectivités elles-mêmes ont fréquemment souhaité proroger la durée initiale des conventions portant sur des opérations de logement. L'expérience a ainsi montré que les durées habituelles, de l'ordre de 5 ans, étaient insuffisantes pour mener à bonne fin l'ensemble des programmes prévus.

RÉPONSES AUX OBJECTIFS STRATÉGIQUES

Une contribution substantielle à la production de logements

Entre 2008 et 2015, les engagements des collectivités dans le cadre des conventions avec l'EPF ont ouvert la voie à la construction de 23 000 logements. Dans l'hypothèse que le quart de la construction de logements dans le département se réalise sur ces fonciers maîtrisés, sur un objectif annuel de 6 000 logements, il y a là une quinzaine d'années de production en gestation.

Le foncier déjà acquis à cette fin représente quant à lui un potentiel de 8 900 logements, dont 2 700 sur des terrains ayant déjà fait l'objet de cessions aux collectivités, aménageurs ou opérateurs immobiliers.

+
Les conventions des collectivités avec l'EPF portent sur la construction de 23 000 logements.

Une réalisation plus rapide des opérations de taille intermédiaire

Les conventions tournées vers l'habitat se répartissent en trois types renvoyant à la fois à la dimension des opérations urbaines et à leurs contexte et mode de production.

Les grands quartiers. Faisant en général l'objet de ZAC, ils portent sur de très vastes emprises, généralement non bâties, mais parfois occupées par des entreprises industrielles, et à dépolluer. Les perspectives de production de logements sont considérables (de 600 à 3 500 unités par convention).

Les opérations intermédiaires. Extensions urbaines ou intensification de secteurs urbanisés, elles mobilisent une à trois emprises et visent la construction de 80 à 500 logements. L'EPF est associé à la définition du mode juridique pertinent de développement (ZAC, PUP, lotissement, etc.).

Les opérations ponctuelles. En milieu urbain constitué, elles sont menées dans un objectif de densification, de production de logement social ou de renouvellement urbain. Les parcelles visées sont généralement bâties et très disséminées.

+

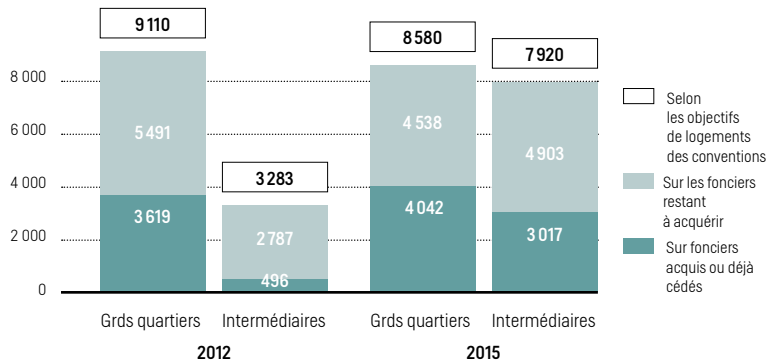
Les opérations de taille intermédiaire produisent globalement moins de logements mais sont lancées plus rapidement.

Observées à 3 ans d'écart, fin 2012 et fin 2015, ces filières ont connu des maturations assez différentes. Le potentiel de logements retenu par les conventions constituées d'opérations ponctuelles (non figuré ici) évolue peu, aux alentours de 6 000 unités.

Pour leur part, les opérations en grand quartier, dont cinq sur six étaient déjà conclues en 2012, stagnent : un potentiel en légère régression, et une perspective de construction à court terme (logements sur fonciers acquis ou cédés) ne progressant que très faiblement, de 3 619 à 4 042 unités.

Au contraire, les opérations intermédiaires, plus récentes – 10 sur 22 des conventions concernées ont été conclues dans cette période triennale – ont connu une croissance notable. Le potentiel résultant des engagements conventionnels passe de 3 283 à 7 920, tandis que le nombre de logements à construire sur fonciers acquis ou cédés bondit de 496 à 3017. Plus simples à négocier – chacun des programmes à réaliser ne nécessitera en général qu'un accord avec un promoteur ou un groupement – , et exposés à un risque de commercialisation réduit, ces programmes sont plus faciles à lancer. C'est dans cette catégorie que résident sans doute, à court terme, les perspectives de débouchés les plus certaines pour les fonciers détenus par l'EPF.

Logements à réaliser, à fin d'année



32 % de logements sociaux prévus par les conventions

+

Chaque convention signée comporte l'engagement de la collectivité de réaliser un taux défini de logements sociaux dans le cadre du programme envisagé.

Le second PPI fait de la production de logement social un objectif majeur de mobilisation de l'EPF, en application des prescriptions en partie convergentes du SDRIF et de la loi SRU.

Pour sa part, la loi SRU modifiée par la loi ALUR, qui s'applique à 42 des 185 communes du département représentant près de 40 % de sa population, impose un taux de logements locatifs sociaux de 25 % du parc de résidences principales à l'horizon 2025. Les communes doivent, sous peine de sanctions notamment financières, respecter des objectifs intermédiaires par périodes triennales.

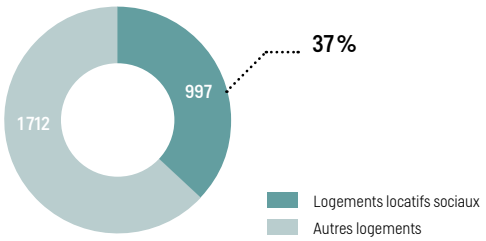
Chaque convention signée comporte donc l'engagement de la collectivité de réaliser un taux défini de logements sociaux dans le cadre du programme envisagé. Le PPI a instauré un barème comportant quatre taux distincts allant de 20 % à 50 % en fonction de la situation de la commune d'implantation.

L'article 55 de la loi SRU impose un minimum de 20 % de logements sociaux en 2020. Sont concernées les communes de plus 3 500 habitants (1 500 en Ile-de-France) situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants. La loi ALUR a étendu le périmètre d'application de la loi SRU et porté le taux légal à 25 % à l'horizon 2025.

Part du logement social dans les opérations visées par les conventions à la fin 2015

Types de communes suivant part de logement social constatée	« SRU carencées »	– de 25 % de LLS	+ de 25 % de LLS	+ de 30 % de LLS	Ensemble
Taux appliqués dans les conventions	50 %	30 %	25 %	20 %	
Nombre total de logements	1959	10 496	878	8 936	22 669
Dont logements sociaux	1041	3 587	289	2 256	7173
Taux pondéré résultant					**32 %**

Logements prévus ou réalisés dans les opérations visées par les cessions



+

Un taux de logements sociaux supérieur sur le foncier cédé.

Des interventions multiples dans les communes carencées

Seize communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence depuis 2002, presque toutes au moins deux fois. L'EPF est intervenu auprès de quinze d'entre elles pour les aider à produire des logements sociaux, dans un premier temps pour mettre fin à la situation de carence, puis pour éviter son retour ultérieur. Les conventions ont souvent associé l'État, dans le cadre de contrats de mixité sociale notamment, en tant que titulaire temporaire du droit de préemption urbaine sur la commune carencée.

Les conventions signées avec des communes carencées ont donné lieu à 45 acquisitions. Il reste difficile de préciser le nombre exact de logements qui pourront être ainsi réalisés. On notera toutefois que huit des communes concernées ont une population inférieure à 3500 habitants : le rattrapage entre le taux d'objectif de logements sociaux et le taux actuellement constaté y est un enjeu de taille à l'échelle communale, mais ne représente pas un volume significatif à l'échelle départementale.

Les opérations achevées ou en voie de l'être dans les communes carencées portent sur environ 340 logements locatifs sociaux dont 120 issus de préemptions par délégation du préfet après constat de carence.

Des actions en faveur du logement des personnes les plus défavorisées et de la lutte contre l'habitat indigne

Afin de répondre aux besoins particuliers du territoire valdoisien, le 2e PPI a également retenu des objectifs de soutien au logement des populations les plus défavorisées. Sept opérations conventionnées comportant un nombre seuil de logements financés par prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI) ont bénéficié d'un soutien de l'EPF, sur les communes d'Auvers-sur-Oise, La Frette-sur-Seine, Montmagny, Taverny, Enghien-les-Bains, et sur celles de Groslay et Montmagny au titre de la convention « gens du voyage » avec la CAVAM.

Le 2e PPI prévoyait également la possibilité pour l'EPF de prendre part, suivant des modalités spécifiques, à des actions d'ensemble d'initiative publique visant la résorption de l'habitat indigne, ce qu'aurait pu être le projet d'intérêt général (PIG) un temps envisagé par le conseil général.

Malgré plusieurs conventions et acquisitions dans ce sens, ces actions n'ont pas encore porté leurs fruits, faute probablement d'un pilotage institutionnel adapté aux difficultés des sorties opérationnelles, mais aussi certainement de financements publics adéquats.

Taverny : 11 logements locatifs sociaux réalisés par Val d'Oise Habitat, financés en PLAI et ainsi éligibles à l'attribution d'une subvention.

Le foncier économique, entre création et recyclage

L'EPF a assuré le portage foncier de quatre grandes zones d'activité économique (30 à 200 ha), représentant près de 2 000 000 m² de surface de plancher. Engagées dans les toutes premières années de l'EPF, ces conventions parviennent à leur terme, les cessions étant achevées ou largement avancées sur trois d'entre elles. D'autres sites de moindres dimensions sont en cours de montage, dont trois entièrement maîtrisés par l'EPF. Des locaux d'activités sont également intégrés à plusieurs conventions mixtes à dominante habitat.

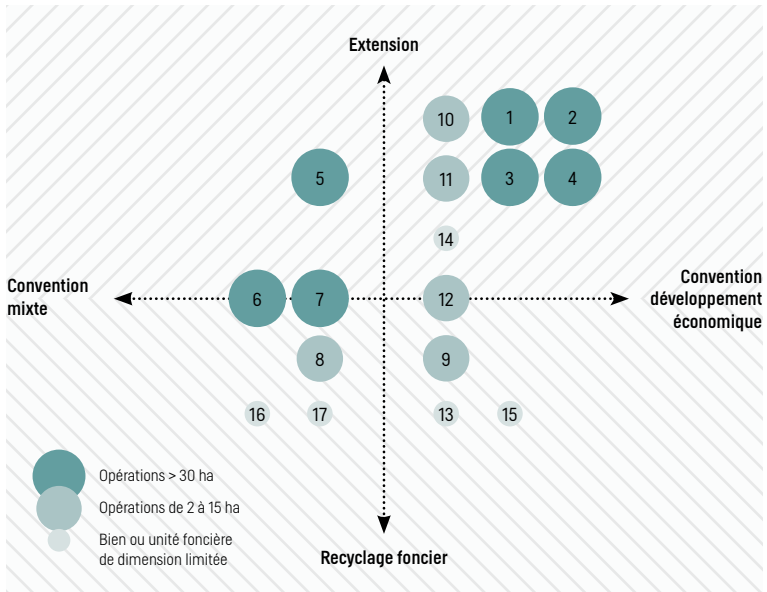
L'EPF du Val d'Oise attribue, sur les fonds du prélèvement SRU, une subvention à chaque logement réalisé en PLAI sur la partie excédant 30 % du nombre total des logements sociaux du projet.

L'EPF a assuré le portage foncier de 4 grandes ZAE, représentant près de 2 000 000 m².

Le recyclage de foncier à usage économique est un autre axe important de l'activité de l'EPF. Il a soutenu plusieurs opérations de cette nature, en vue de redynamiser la fonction économique à titre soit exclusif, soit partiel en complément d'un nouveau développement résidentiel.

Typologie des opérations de développement économique

1 Triangle de Gonesse
2 Persan
3 Mery-Frépillon
4 Le Thillay
5 Cergy les Linandes
6 Louvres (Écoquartier)
7 Osny
8 Louvres (Briquetterie)
9 Argenteuil (Cœur de ville)
10 Viarmes (Belloy)
11 Attainville
12 Monts de Sarcelles
13 Ermont (Gare)
14 Auvers les Perruchets
15 Montmagny (Parc technologique)
16 Goussainville (Gare)
17 Gonesse (Friche Predaut)



Quelle deuxième vie pour les zones d'activité obsolescentes ?

Le recyclage du foncier économique constitue pour l'Île-de-France un enjeu important, qu'il s'agisse d'y redévelopper de l'habitat ou d'y pérenniser des activités. En Grande Couronne, la priorité va plutôt au « redéveloppement de l'économique sur l'économique ». Le conseil départemental du Val d'Oise, faisant le constat d'une raréfaction du foncier disponible pour l'activité économique à moyen et long termes, a ainsi invité l'EPF à procéder à un repérage des friches pouvant être remises dans le circuit économique.

De son expérience de terrain et de diverses études qu'il a réalisées ou suivies, l'EPF a tiré un certain nombre d'enseignements quant aux possibilités de recyclage foncier de zones économiques en difficulté.

Le coût toujours élevé de ce type de foncier en limite les possibilités de mutation. Il doit en effet supporter des indemnités d'éviction puis des dépenses de dépollution, de désamiantage et de réaménagement. En outre, **la requalification** de zones d'activité porte généralement sur des lots dispersés, appelant une maîtrise d'ouvrage publique renforcée pour reconfigurer l'occupation vers plus de densité et réaliser les aménagements de réseaux et d'espaces publics. Les financements publics indispensables restent à identifier.

La reconversion des friches économiques en zone d'habitat permet de mieux couvrir les coûts en dégageant des recettes foncières plus élevées, mais n'est possible que pour des îlots entiers suffisamment proches des centres-villes. Elle reste la meilleure option en présence d'un nombre limité d'unités foncières déjà enserrées dans un tissu urbain récent, à l'image des sites d'Herblay Cailloux Gris et Asnières-sur-Oise, même si un traitement de la pollution est nécessaire.

Le coût toujours élevé du foncier économique en limite les possibilités de mutation.

Une utilisation optimisée des ressources foncières pour un développement durable

La préservation des espaces agricoles

Selon les orientations du PPI, l'EPF a vocation, en prenant des positions actives, à limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles et concourir à la protection des paysages et espaces naturels. Cela s'est notamment traduit par des actions concertées avec l'EPA sur la Plaine de France et par un protocole conclu avec la SAFER pour la relocalisation d'exploitations agricoles visées par des expropriations. Le maintien d'une agriculture périurbaine sur le Triangle de Gonesse a donné lieu au refaçonnage de parcelles maintenues en exploitation. Sur le secteur de la Croix-Verte, autour du projet de jonction de l'autoroute A16 avec la Francilienne, les actions envisagées

par l'EPF sont en revanche restées sans suite, les tensions foncières anticipées ne s'étant pas confirmées.

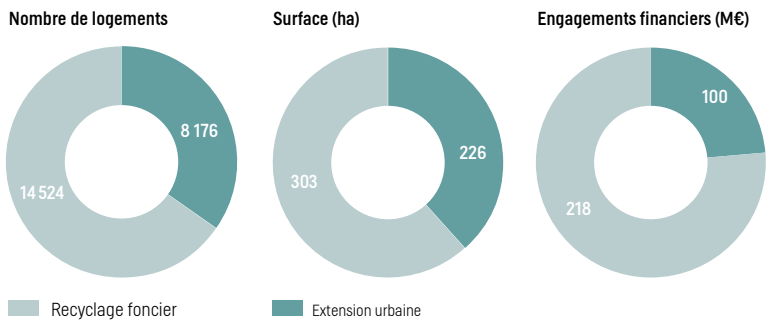
Recyclage foncier et intensification à l'origine des 2/3 des logements

La densité minimale de 35 logements à l'hectare dans les opérations d'extension urbaine a été largement dépassée.

Le concours de l'EPF au développement durable se lit d'abord dans la localisation de ses interventions. Concentrées dans le triangle Cergy-Argenteuil-Roissy, partie du département la plus urbanisée et la mieux desservie par les transports en communs, les acquisitions destinées à la production de logement ont porté majoritairement sur du recyclage de foncier bâti.

Ce type d'intervention concerne les 2/3 des logements visés par les conventions, dont 52 % situés près d'une gare, et représente 76 % des montants consacrés aux acquisitions à finalité résidentielle ou mixte.

Parts respectives du recyclage et de l'extension dans les opérations d'habitat



En moyenne, sur l'ensemble des fonciers cédés depuis l'origine par l'EPF, les programmes à réaliser, soit 2 700 logements environ, comportent **105 logements à l'hectare**.

La densité minimale de 35 logements à l'hectare dans les opérations d'extension urbaine a été largement dépassée. En effet, dès lors que les programmes incluent désormais une certaine proportion de logements sociaux, réalisés majoritairement en collectif pour des raisons d'équilibre d'opération, le seuil minimal de densité est aisément atteint.

Dans de nombreux cas, les études de projet menées en vue d'optimiser l'utilisation du foncier ont permis d'élever très sensiblement la densité initialement prévue par la collectivité tout en préservant les qualités urbaines et paysagères souhaitées.

Exemples d'optimisation de la densité lors des études de projet

			Projet initial		Projet final		Augment. de la densité
Ville	**Contexte**	**Emprises**	Logts	À l'hect.	Logts	À l'hect.	
Andrésy (78)*	Tissu urbain, proche gare	2,10 ha	150	71	200	95	33 %
Deuil-la-Barre (95)**	Tissu urbain, proche gare	2,30 ha	372	160	579	250	56 %
Magnanville (78)*	Extension	3,05 ha	105	35	142	47	35 %
Bouffémont (95)	Extension	4,00 ha	140	34	186	45	33 %
Asnières-sur-Oise (95)	Extension	2,70 ha	60	55	123	64	16 %

Deuil-la-Barre : avec notamment l'adjonction d'une résidence étudiante de 175 studios.
*Projet étudié par l'EPF 78 **Projet étudié par la SEMAVO

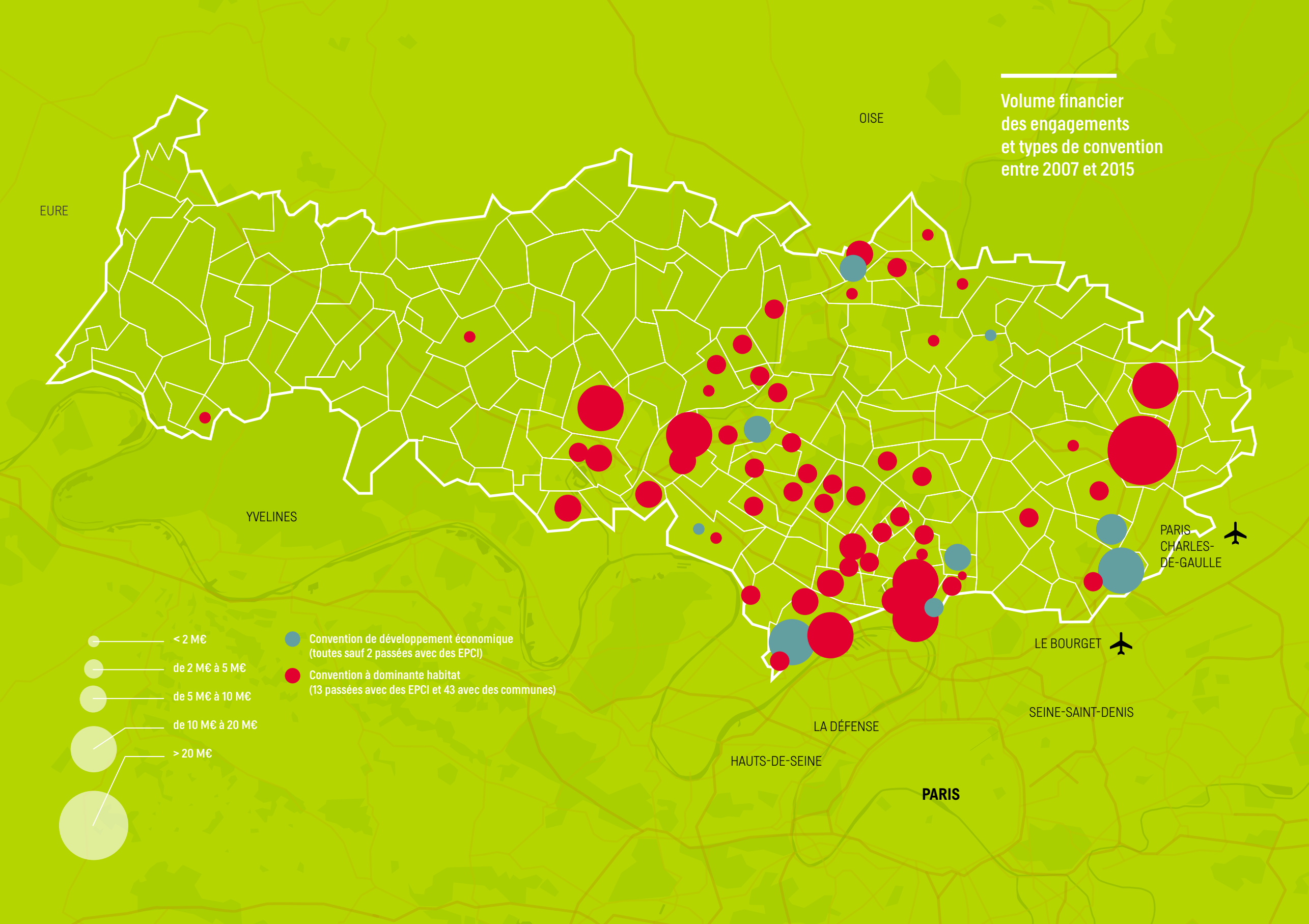
Enfin, les impératifs de développement durable relatifs à la morphologie et au déroulement d'opération ont été respectés, soit parce qu'ils étaient inscrits dans les cahiers des charges de cessions foncières aux opérateurs, soit parce qu'ils figuraient dans les démarches d'aménagement durable déjà adoptées par les aménageurs.

Intensification des soutiens à la dépollution des sites

L'EPF a réalisé de nombreuses études sur les sites potentiellement pollués (historiques, état des sols, faisabilité d'aménagement…), notamment à Asnières-sur-Oise, Louvres, Gonesse, Le Thillay.

Le PPI 2011-2015 a étendu ses initiatives au financement de travaux justifiés en période de portage. Il s'agit de travaux longs à réaliser (plus de deux ans pour la dépollution par venting sur la friche Vulli à Asnières-sur-Seine) et compatibles avec tout type de programme à venir.

L'EFP a en outre participé en fonds propres à la prise en charge de surcoûts de travaux de remédiation, sur des fonciers qu'il portait en vue d'opérations de logements, lorsqu'il n'existait pas de responsable identifié et solvable de la pollution.


Volume financier
des engagements
et types de convention
entre 2007 et 2015
OISE
EURE
YVELINES
PARIS
CHARLES-
DE-GAULLE
LE BOURGET
SEINE-SAINT-DENIS
LA DÉFENSE
HAUTS-DE-SEINE
PARIS
< 2 M€
de 2 M€ à 5 M€
de 5 M€ à 10 M€
de 10 M€ à 20 M€
> 20 M€
Convention de développement économique
(toutes sauf 2 passées avec des EPCI)
Convention à dominante habitat
(13 passées avec des EPCI et 43 avec des communes)

ANALYSE FINANCIÈRE DE L'ACTIVITÉ

Le choix d'un projet ambitieux pour l'EPF

Lors de l'adoption du PPI 2011-2015, le conseil d'administration de l'EPF a fait le choix d'un scénario ambitieux de développement.

Le volume prévisionnel des acquisitions a été porté à 190 M€ (pour 200 M€ d'engagements), à comparer à 50 M€ au cours de la période précédente, de 3 ans, mais au cours de laquelle 150 M€ d'engagements avaient déjà été signés.

L'EPF ne recevant pas de dotation en capital des collectivités, le financement devait être assuré par les recettes de cession, par la TSE dont le taux restait inchangé, et par le recours à l'emprunt dont l'encours autorisé était porté à 60 M€. L'encours est par définition voué à croître en début de période, pour couvrir les dépenses d'acquisition avant que les recettes de cessions ne viennent en grande partie les équilibrer.

+

Le tableau de financement vise à établir une vision cohérente de paramètres qui interagissent, et non à définir des impératifs ligne à ligne.

Un tableau de financement a été établi sur la base de ces différents éléments, auxquels s'ajoutent les montants prévisionnels des frais de structure ainsi que des subventions en fonds propres, qui sont modestes, et des charges plus difficiles à prévoir car fortement dépendantes de l'activité :

– Les dépenses liées au portage des biens : maintenance, travaux, impôts
– Les frais financiers générés par le recours à l'emprunt, lui-même dépendant des calendriers respectifs des acquisitions et des cessions.

Le tableau de financement est destiné à établir une vision cohérente de ces paramètres qui interagissent, et non pas à définir des impératifs ligne à ligne.

Les ordres de grandeur retenus pour le PPI 2011-2015 visaient d'abord à montrer que le choix d'un montant d'engagements relativement élevé était soutenable. Un scénario « de référence » avait été d'abord étudié, établissant le montant des acquisitions à 150 M€.

Principales données financières

	PPI 2008-2010		PPI 2011-2015		Total 2008-2015
En M€	Programmé	Réalisé	Programmé	Réalisé	Réalisé
Engagements	–	150	200	252	402
Acquisitions (frais compris)	50	41	190[1]	137	178
Cessions	–	2,5	110	49,5	52
TSE	45[2]	45	57,5	59,7	104,7
Emprunts	24[3]	0	60[4]	46	

1. Dont 100 M€ au titre du PPI précédent
2. Dont 11,2 M€ collectés fin 2007
3. Fin de période
4. Encours maximal

Un fort volume d'engagements, moins vite concrétisés que prévu

Un décalage stabilisé entre les volumes d'engagement et d'acquisition

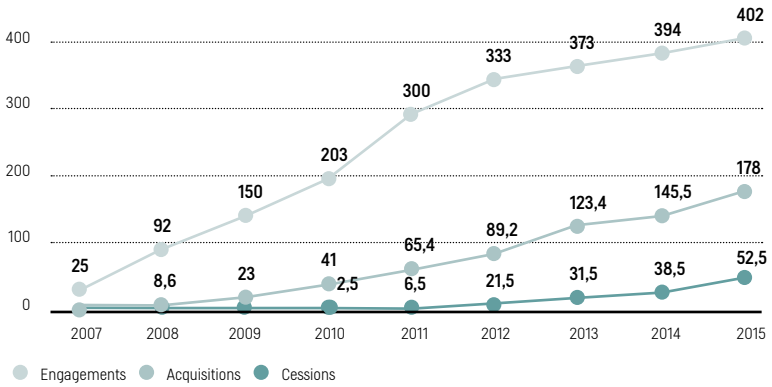
Sur la période 2008-2015, le niveau global des engagements atteint 402 M€, tandis que le volume des acquisitions s'élève à 178 M€. L'essentiel des interventions à conduire se fera donc au-delà de l'année 2015, étant toutefois observé qu'une partie des montants réservés devrait ne pas être consommée, si l'on en juge par l'expérience d'EPF plus anciens (projets abandonnés, enveloppes conventionnelles souvent largement définies). On notera que le niveau des acquisitions, s'il n'atteint que 76 % de la prévision, se rapproche du montant prévu par le scénario de référence initialement envisagé pour le second PPI.

Des cessions freinées par la complexité des grandes opérations d'aménagement

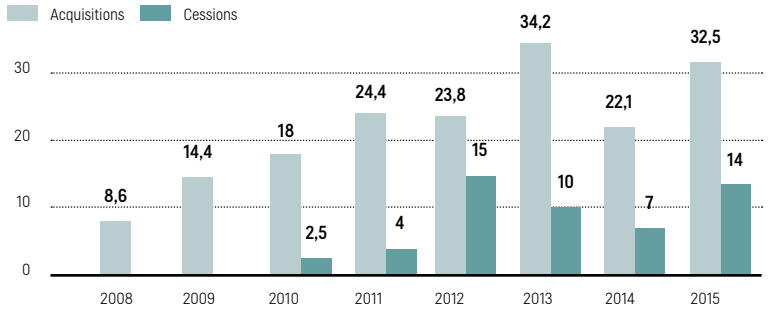
Le montant des cessions accuse un retard important sur les objectifs, cet état de fait tenant aux éléments de contexte précédemment évoqués, mais aussi à la forte proportion de grandes opérations d'aménagement à long terme dans le portefeuille de conventions de l'EPF. Les acquisitions correspondantes ne sont par nature cédées que de manière progressive, selon un cadencement dicté par l'écoulement des charges foncières par l'opérateur. Ce constat conduit toutefois à s'interroger sur la géographie prioritaire du second PPI.

Les trois principaux pôles du département que sont la communauté d'agglomération de Cergy-Pontoise, celle d'Argenteuil-Bezons (Rives de Seine) et l'ensemble Plaine de France-Gonesse se sont vu réserver plus de la moitié des enveloppes financières allouées successivement, soit 210 M€. Le taux de consommation effective en acquisitions n'en est que de 31,5 % (66,2 M€), avec un montant de cessions n'atteignant pas 20 M€. Il y a là une illustration particulièrement nette des difficultés de mise en œuvre des grands quartiers développés en ZAC, la durée théorique des conventions étant inadaptée à de tels projets.

Volumes cumulés d'engagement, d'acquisition et de cession (M€)



Montants annuels des acquistions et cessions (M€)



Pour les années à venir, le montant des engagements évoluera peu. Les acquisitions verront leur niveau annuel s'établir dans une fourchette de 30 à 35 M€, prolongeant l'exercice 2015, tandis que les cessions devraient, après un palier à 15 M€, voir leur rythme augmenter tout en connaissant des fluctuations marquées.

Autres éléments significatifs de la trajectoire financière

Ressources

Le montant cumulé de la TSE a atteint 104,7 M€ contre 102,5 M€ attendus, cet excédent tenant vraisemblablement à la croissance démographique du département.

Le recours à l'emprunt est resté limité (46 M€ fin 2015 contre un encours maximal de 60 M€ retenu en hypothèse), ce qui, conjugué au caractère particulièrement bas des taux d'intérêt, a restreint à 1,7 M€ le montant des frais financiers bruts encourus sur la période.

Emplois

Les frais de structure sont constitués aux trois quarts de frais de personnel, et le solde de dépenses extérieures diverses. Ils ont atteint 16,3 M€, soit 7 % de la somme des « montants d'intervention » : acquisitions, cessions, dépenses de portage hors fiscalité, subventions attribuées. Ce taux décroît régulièrement avec la montée en charge des activités de l'EPF.

Les dépenses de portage, destinées le plus souvent à être intégrées au prix de cession et à ce titre portées en stocks au bilan, ont atteint en cumul 6,3 M€, les impôts fonciers en constituant plus de la moitié. Ces dépenses devraient croître au cours des toutes prochaines années, en raison de l'importance des stocks fonciers, de l'allongement des délais de portage et de l'engagement de travaux plus onéreux (démolitions).

GOUVERNANCE ET ORGANISATION

GOUVERNANCE ET ORGANISATION

La gouvernance de l'EPF a fait preuve d'une relative continuité. Ayant gagné en compétence, les équipes se sont aussi enrichies de nombreuses coopérations externes.

UNE GOUVERNANCE PARTENARIALE

Comme tous les EPF et EPA, l'Établissement public foncier du Val d'Oise est administré par des instances où se retrouvent représentants de l'État et représentants des collectivités territoriales, selon un équilibre attribuant à ces derniers un rôle d'impulsion majeur.

Un pouvoir étendu des collectivités territoriales

Le conseil d'administration

Le conseil d'administration de l'EPF prend toutes les délibérations permettant d'organiser, de suivre et d'évaluer l'activité de l'établissement. Il détermine l'orientation de la politique à suivre, décide des programmes pluriannuels d'intervention (PPI) et approuve les conventions passées avec les collectivités. Il fixe également le taux de la taxe spéciale d'équipement (TSE).

Composition statutaire du conseil d'administration :
- 8 représentants du conseil départemental du Val d'Oise
- 5 représentants des EPCI et des communes
- 3 représentants de l'État dans le Val d'Oise : le préfet, le trésorier-payeur général et le directeur départemental des Territoires.

De manière statutaire, 13 des 16 membres de conseil d'administration sont des élus désignés en son sein par l'assemblée départementale, ou, en ce qui concerne les représentants des communes et des EPCI, par une assemblée spéciale. Les trois autres administrateurs sont des représentants de droit de l'État. Des administrateurs sans voix délibérative représentent respectivement la région et les milieux socio-professionnels (chambre d'agriculture, chambre de commerce et d'industrie). Le président est nécessairement un élu du département, cette fonction ayant toujours été remplie par le président même de cette institution.

+ La composition inter-institutionnelle du conseil d'administration est le gage d'une représentation territoriale équilibrée.

La composition inter-institutionnelle du conseil d'administration est le gage d'une représentation politique et territoriale équilibrée, qui permet d'articuler au mieux les objectifs nationaux et les enjeux régionaux, les stratégies foncières et les interventions opérationnelles.

Ses membres étant dans leur grande majorité des élus du territoire, le conseil d'administration est amené à évoluer à la suite des élections locales. Mis en place pour la première fois en 2006, il a connu plusieurs recompositions, amenant des infléchissements des orientations, sans que la continuité de l'action de l'EPF ne s'en trouve affectée.

Le bureau et le directeur général

Le bureau de l'EPF règle les affaires renvoyées par le conseil d'administration, dans la limite de ses délégations (engagements financiers de 5 M€ maximum par convention).

Il est composé du président et du vice-président du conseil d'administration, de 2 représentants du conseil départemental et d'un représentant des EPCI. Le préfet du Val d'Oise assiste de droit aux séances du bureau.

Le directeur général gère l'établissement, instruit préalablement les affaires et assiste aux réunions du conseil d'administration et du bureau, dont il prépare et exécute les décisions. Il est nommé par arrêté ministériel, après avis du préfet et du président du conseil d'administration.

La tutelle de l'État

La tutelle de l'État sur l'établissement public porte notamment sur la régularité juridique et financière de son fonctionnement, sachant que la fixation du taux de la TSE est du ressort des seuls élus membres du conseil d'administration.

Par l'intermédiaire de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages du ministère chargé du Logement, et sans remettre en cause la collégialité des décisions du conseil d'administration, l'État exerce en outre sur l'établissement une tutelle « technique », notamment dans le cadre de la préparation des PPI. Elle vise essentiellement la prise en compte des politiques nationales ou régionales de l'État dans les domaines de la construction et du logement.

Des instances de débat

+

Les débats ont bénéficié de la recherche systématique du consensus de la part des présidents successifs.

Le conseil d'administration et le bureau se sont réunis chacun trois fois par an. Les réunions du conseil d'administration ont été l'occasion d'échanges de vue entre les différents partenaires sur les objectifs, les moyens et les priorités d'intervention de l'EPF. Les débats étaient menés dans une recherche d'efficacité et d'adaptation au contexte : l'EPF doit-il par exemple avoir recours plus rapidement à l'emprunt pour accélérer le rythme de ses interventions ? A-t-il vocation à intervenir en milieu rural, sur de petites opérations de logement ? La densité imposée de 35 logements à l'hectare est-elle trop forte en secteur peu urbanisé ?

Les débats ont toujours bénéficié de la recherche systématique du consensus de la part des présidents successifs. Dans des cas rarissimes, les dissentiments ont été exprimés par de simples abstentions.

La tutelle juridique et financière de l'État implique :
- Le contrôle de régularité des délibérations, rendues exécutoires par l'approbation du préfet
- Le contrôle a priori de certaines décisions de dimension financière significative, par le représentant du Contrôle général économique et financier
- Le contrôle des comptes, établis par l'agent comptable, par les juridictions financières.

UNE ÉQUIPE RÉACTIVE

Trois services opérationnels

Pour conduire ses différentes missions, l'EPF s'est progressivement doté de trois services opérationnels assurant chacun le suivi des relations avec les collectivités partenaires selon une répartition territoriale. Un même chef de projet est l'interlocuteur privilégié de la collectivité, de l'élaboration de la convention aux cessions en passant par les études pré-opérationnelles et les acquisitions.

Les services opérationnels s'appuient sur des fonctions supports transversales assurées par le secrétariat général et le service des travaux et de la gestion du patrimoine.

Avec le directeur général, le directeur général adjoint, le secrétaire général, l'agent comptable, le chef du service financier, les chefs de service opérationel et le chef du service travaux et gestion du patrimoine forment le comité de direction de l'établissement. Cette organisation assure des chaînes de décision courtes, et une mise en œuvre rapide dans les différents domaines de compétence de l'EPF.

Des compétences complémentaires

Expérience des collaborateurs

L'équipe s'est constituée en privilégiant, à l'origine, le recrutement de collaborateurs de longue pratique et aux profils complémentaires. Avec l'arrivée progressive de collaborateurs plus jeunes et dont l'expérience alors était plus restreinte, l'effectif compte 25 personnes en 2015 (10 en 2010), en majorité des cadres dotés de formations en urbanisme et aménagement, droit (public, privé, immobilier) ou métiers de l'ingénieur.

Six collaborateurs disposaient d'une expérience préalable au sein d'un opérateur foncier ou d'un établissement public d'aménagement, quatre avaient travaillé dans le service urbanisme ou foncier d'une collectivité et quatre dans un cabinet d'avocats ou une étude

Formation et expérience antérieure des chefs de service opérationnel
- Architecte-urbaniste, précédemment en cabinet de conseil en urbanisme, et en collectivité territoriale
- Géomètre-expert, diplômé en aménagement, antérieurement responsable de négociation foncière dans un groupe privé
- Responsable de services fonciers dans plusieurs collectivités territoriales, et en syndicat d'action foncière
- Ingénieur d'État en génie civil ayant exercé des responsabilités en maîtrise d'ouvrage dans un service de l'État et en gestion chez un bailleur social.

notariale. Afin de parfaire leurs savoir-faire et de les adapter aux problématiques rencontrées, les équipes ont bénéficié d'un important programme de formation, interne ou externe, complété de plusieurs voyages d'études.

Apport de prestations externes

En phase de démarrage, l'EPF s'est appuyé sur l'EPA Plaine de France pour la structuration administrative et comptable de l'établissement, et sur l'AFTRP pour la mise au point des modalités d'acquisition et de cession foncières.

Par la suite, il a eu recours pour renforcer ses propres expertises à des prestations externes spécifiques, visant principalement à :
- Sécuriser ses interventions sur les plans juridique et technique : conseils pour les opérations complexes, appréciation des travaux à mener…
- Vérifier l'opportunité de certaines préemptions en vue de la construction de logement social : étude de faisabilité et d'équilibre d'opération systématiquement demandé à un bailleur social.
- Prévoir et assurer la gestion globale des biens acquis : sécurisation, maintenance, démolition.

DE NOMBREUSES COOPÉRATIONS

Un partenaire actif du réseau des EPF et des services de l'État

Une riche actualité pour les EPF au cours des dernières années :
- Adaptations successives du régime juridique des EPF et de leur encadrement financier et comptable
- Réformes du droit de l'urbanisme ou de l'aménagement
- Réformes de la fiscalité foncière et immobilière (sur la détention, les cessions, le régime de TVA)
- Redéfinition des responsabilités en matière de sites et sols pollués.

Parmi les nombreuses réformes qui ont mobilisé les acteurs institutionnels au cours des dernières années, plus d'une a concerné très directement le domaine d'activité de l'EPF. Il a activement participé aux réflexions et prises de position du réseau des établissements publics foncier d'État sur ces sujets. Au sein de ce même réseau, l'EPF a accéléré sa montée en compétence grâce au dispositif de formation « inter-EPF » et aux groupes de travail organisés sur différents thèmes : requalification des quartiers anciens dégradés, protection des espaces agricoles et coopération avec les SAFER, exploitation des valeurs foncières produites par les services fiscaux…

+ l'EPF a accéléré sa montée en compétence grâce au dispositif de formation « inter-EPF » et aux groupes de travail organisés sur différents thèmes.

L'EPF a en outre collaboré de façon étroite avec les services de l'État dans le cadre de l'observatoire foncier du Val d'Oise, et pour définir les conditions de mise en œuvre de certaines politiques (plan de relance, loi SRU). Il a contribué à l'organisation de plusieurs colloques d'initiative commune, destinés aux décideurs territoriaux et aux professionnels : *Mobilisation du foncier pour la production de logements* (2011) ; *Comment produire des logements abordables ?* (2014) ; *La ville intense* (2015).

Observations et partage d'analyses aux niveaux régional et local

L'EPF s'est également fortement impliqué au sein de l'Observatoire régional du foncier, notamment en participant à différents groupes de travail : *Le PLU, premier outil de politique foncière des collectivités locales* (2010) ; *Quelles actions foncières pour le périurbain ?* (2012) ; *Quelles ressources pour le recyclage urbain ?* (2012).

Des échanges réguliers avec le CAUE du Val d'Oise lui ont permis de faire siennes des connaissances utiles sur l'aménagement durable et les architectures innovantes.

L'EPF a régulièrement soutenu les programmes annuels de recherche-action des Ateliers de maîtrise d'œuvre urbaine de Cergy, spécifiquement pour le cadrage et le déroulement de l'atelier d'été *D'un entre-deux à un territoire du Grand Paris, la plaine de Pierrelaye-Bessancourt* (2013).

L'EPF a coopéré avec le Comité d'expansion économique du Val d'Oise afin de partager des informations sur les ressources et les besoins du territoire en matière de foncier à usage économique, notamment pour la préparation du plan stratégique départemental pour le développement de l'économie et de l'emploi. Avec la CCI du Val d'Oise, il a étudié les opportunités de remise en marché des friches industrielles.

L'Observatoire régional du foncier (ORF) regroupe des élus et des représentants des administrations, des bailleurs sociaux et des professions de l'aménagement et de la promotion. Sa mission est de favoriser la connaissance et la diffusion d'informations foncières et d'ouvrir le débat sur des problématiques d'actualité.

Collaborations à visée opérationnelle

L'EPF a collaboré à de nombreuses reprises avec les services du conseil départemental du Val d'Oise, pour des échanges d'information autour de grands projets d'infrastructure ou des éventualités de portage foncier, par exemple au pourtour du boulevard du Parisis ou dans la perspective de la création d'une voie de bus à haut niveau de service (BHNS) pénétrant le Triangle de Gonesse.

Dans le cadre de ses interventions dans la Plaine de France, l'EPF s'est rapproché de la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural d'Île-de-France (SAFER). Leur convention de partenariat a notamment trouvé à se concrétiser sur le Triangle de Gonesse, permettant de procurer à certains agriculteurs des compensations foncières, éventuellement dans les régions limitrophes, et de mettre en place ,sur le foncier à maîtriser, des modes de gestion transitoires jusqu'au changement de destination effectif.

Avec l'EPA Plaine de France, une coopération active s'est instituée sur le séquencement des opérations foncières et les corrections de périmètres qui pouvaient s'avérer souhaitables sur Louvres-Puiseux et le Triangle de Gonesse. Des positions communes se sont définies pour surmonter les difficultés de certaines négociations foncières. L'EPA a en outre fait partager à l'EPF une vision large du territoire de la Plaine de France (diversité des projets, cadrage socio-économique), le faisant aussi participer à des séminaires de concertation sur le devenir des espaces agricoles.

ANNEXES

Administrateurs

Décembre 2006 – juin 2008

Président
M. François SCELLIER

Représentant l'État
MM. Christian LEYRIT puis Paul-Henri TROLLE préfet du Val d'Oise, Jean REBUFFEL directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, Michel MALLIEU-LASSUS trésorier payeur général du Val d'Oise, ou leur représentant

Représentant le conseil général du Val d'Oise
MM. Didier ARNAL, François BALAGEAS, Arnaud BAZIN, Philippe METEZEAU, Hussein MOKHTARI, François SCELLIER, Thierry SIBIEUDE, Philippe SUEUR

Représentant les EPCI et les communes
MM. Germain BUCHET, Dominique LEFEBVRE, Jean-Pierre BLAZY, Jean-Claude BOISTARD, Yannick PATERNOTTE

Sans voix délibérative
MM. Emmanuel MAUREL conseiller régional d'Île-de-France, Louis HUBERT directeur de la DIREN d'Île-de-France

Juin 2008 – juin 2011

Président
M. Didier ARNAL

Représentant l'État
MM. Paul-Henri TROLLE puis Pierre-Henry MACCIONI préfet du Val d'Oise, Jean REBUFFEL puis Emmanuel MOULIN directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, Michel MALLIEU-LASSUS trésorier payeur général du Val d'Oise, ou leur représentant

Représentant le conseil général du Val d'Oise
MM. Didier ARNAL, François BALAGEAS, Arnaud BAZIN, Philippe DOUCET, Dominique LESPARRE, François SCELLIER, Thierry SIBIEUDE, Luc STREHAIANO

Représentant les EPCI et les communes
MM. Dominique LEFEBVRE, Jean-Pierre BLAZY, Jean-Claude BOISTARD, Yannick PATERNOTTE, Patrick RENAUD

Sans voix délibérative
MM. Emmanuel MAUREL puis Guillaume VUILLETET conseiller régional d'Île-de-France, Louis HUBERT puis Bernard DOROSZCZUK directeur de la DIREN d'Île-de-France, Frédéric VERNHES représentant la chambre du commerce et de l'industrie du Val d'Oise, Jean-Pierre RADET puis Patrick DEZOBRY représentant la chambre d'agriculture d'Île-de-France

Juin 2011 – septembre 2014

Président
M. Arnaud BAZIN

Représentant l'État
MM. Pierre-Henry MACCIONI puis Jean-Luc NEVACHE puis Yannick BLANC préfet du Val d'Oise, Emmanuel MOULIN puis Caroline LE POULTIER directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture du Val d'Oise, Michel MALLIEU-LASSUS puis Bernard SALVAT trésorier payeur général du Val d'Oise, ou leur représentant

Représentant le conseil général du Val d'Oise
MM. Didier ARNAL, Arnaud BAZIN, Jean-Pierre BEQUET, Xavier PERICAT, Cédric SABOURET, François SCELLIER, Luc STREHAIANO, Daniel VAILLANT

Représentant les EPCI et les communes
MM. Dominique LEFEBVRE, Jean-Pierre BLAZY, Jean-Claude BOISTARD, Yannick PATERNOTTE, Patrick RENAUD

Sans voix délibérative
MM. Guillaume VUILLETET conseiller régional d'Île-de-France, Louis HUBERT puis Bernard DOROSZCZUK, Frédéric VERNHES représentant la chambre du commerce et de l'industrie du Val d'Oise, Jean-Pierre RADET puis Patrick DEZOBRY représentant la chambre d'agriculture d'Île-de-France

Septembre 2014 – juin 2015

Président
M. Arnaud BAZIN

Représentant l'État
MM. Jean-Luc NEVACHE puis Yannick BLANC préfet du Val d'Oise, Caroline LE POULTIER puis Éric CAMBON DE LAVALLETTE directeur des territoires du Val d'Oise, Bernard SALVAT directeur départemental des finances publiques du Val d'Oise, ou leur représentant

Représentant le conseil général du Val d'Oise
MM. Didier ARNAL, Arnaud BAZIN, Jean-Pierre BEQUET, Xavier PERICAT, Cédric SABOURET, François SCELLIER, Luc STREHAIANO, Daniel VAILLANT

Représentant les EPCI et les communes
MM. Patrick RENAUD, Alain GARBE, Michel GUIARD, Jean-Paul JEANDON, Sylvain SARAGOSA

Sans voix délibérative
MM. Guillaume VUILLETET conseiller régional d'Île-de-France, Alain VALLET directeur de la DRIEE d'Île-de-France, Frédéric VERNHES représentant la chambre du commerce et de l'industrie du Val d'Oise, Patrick DEZOBRY représentant la chambre d'agriculture d'Île-de-France

Juin 2015 – décembre 2015

Président
M. Bazin

Représentant l'État
MM. Yannick BLANC préfet du Val d'Oise, Éric CAMBON DE LAVALLETTE directeur des territoires du Val d'Oise, Bernard SALVAT directeur départemental des finances publiques du Val d'Oise, ou leur représentant

Représentant le conseil départemental du Val d'Oise
MM. Arnaud BAZIN, Nicolas BOUGEARD, Daniel DESSE, Pierre-Edouard EON, Xavier HAQUIN, Sébastien MEURANT, Luc STREHAIANO, Cedric SABOURET

Représentant les EPCI et les communes
MM. Patrick RENAUD, Alain GARBE, Michel GUIARD, Jean-Paul JEANDON, Sylvain SARAGOSA

Sans voix délibérative
MM. Guillaume VUILLETET conseiller régional d'Île-de-France, Alain VALLET directeur de la DRIEE d'Île-de-France, Frédéric VERNHES représentant la chambre du commerce et de l'industrie du Val d'Oise,Patrick DEZOBRY représentant la chambre d'agriculture d'Île-de-France

Ont également participé aux séances du conseil d'administration, au titre du Contrôle général économique et financier, MM. Jacques CLAUDE (décembre 2006-février 2015) et François RAYMOND (février 2015-décembre 2015).

Collaborateurs de l'EPF 2015

Sibylle BESSON *Chef de projets «sites et sols pollués»*
Roxane CADIOU *Comptable*
Grégoire CIZERON *Assistant d'étude*
Félicia DROUX *Assistante opérationnelle*
Catrin EICHHOF *Chef de service opérationel*
Paule ESTEBANEZ *Chef de projets fonciers*
Géraldine GARNIER *Responsable marchés, procédures et qualité*
Annunziata IMBARRATO *Assistante de direction*
Nicole LABBE *Chef du service comptable*
Vincent LECLAIR *Chef de service opérationel*
Denis LOUDENOT *Directeur général*
Coralie MARRE *Chargée d'études et opérations*
Lionel MENY *Directeur général adjoint*
Lorène MEUNIER *Assistant d'étude*
Sandrine NERO *Chargée d'études et opérations*
Valère PELLETIER *Chef de projets fonciers*
Laurence PEROCHE-GAUGET *Chef de projets fonciers*
Julie RANCON *Chef de projets fonciers*
Fabienne REVERDY *Chef de service opérationel*
Philippe ROUGEOT *Secrétaire général*
Malika SAIDJ *Chef de projets fonciers*
Sylvie SOLIVEAUX *Assistante de direction*
Ali TOUAGUINE *Chef du service travaux et gestion du patrimoine*
Véronique TRONIOU *Chef de projets fonciers*
Müge YALCIN *Chef de projets fonciers*

Christine PERNAR *Agent comptable*

Christophe de SAINT-PERN et Judith ZUIN
Juristes en contrat d'apprentissage et CIFRE

Anciens collaborateurs

Hong-Yen DESTREES *Chargée de gestion immobilière*
Vanessa DUFOUR *Assistante de direction*
Magali LESAULNIER *Assistante opérationnelle*
Fanny MARIE *Chargée d'opérations foncières*
Dominique OGER *Directeur administratif et financier*
Laetitia PERIES *Stagiaire*
Thomas PONS *Stagiaire*
Carole ROGER-VASSELIN *Assistante de direction, chargée de communication*
Souad SAIF *Chargée de mission*

Sabine TURELL *Agent comptable*

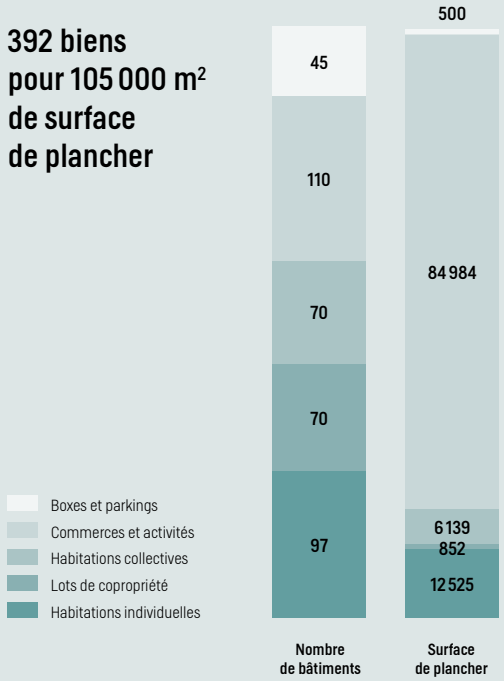
Joanne ANTOINE et Cécile NOEL
Juristes en contrat d'apprentissage

Le patrimoine de l'EPF

Ayant cédé au cours des ans plus de 60 hectares, l'EPF est propriétaire fin 2015 de 310 hectares de terrains nus et 392 biens bâtis développant environ 105 000 m² de plancher sur une assiette foncière de 70 hectares.

La caractéristique commune des propriétés de l'EPF est leur inscription dans un périmètre de projet d'aménagement. En revanche, elles sont très diverses quant à leur usage au moment de l'intervention de l'établissement : outre les terrains nus, très importants en surface (310 ha sur 380), et correspondant principalement à des opérations d'extension urbaine, l'EPF détient un important patrimoine bâti où prédominent des locaux à usage d'activité et de commerce (110 représentant plus de 81 % des 105 000 m² de surface de plancher) dont quelques grands entrepôts dans des zones d'activités appelées à muter. La seconde catégorie, celle des habitations, compte 237 biens pour 19 516 m² de surface de plancher.

392 biens pour 105 000 m² de surface de plancher



Données financières

Produits (en €)	2011	2012	2013	2014	2015*
Ventes de terrains	3 802 990	14 587 426	9 576 830	6 769 441	15 100 000
Produits d'actualisation foncière	130 990	406 662	377 475	307 086	–
Taxe spéciale d'équipement	11 735 715	11 758 377	11 884 976	12 069 802	12 100 000
Subventions – participations	0	0	0	0	–
Autres produits de gestion courante	0	0	1 875	326 207	–
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	**15 669 695**	**26 752 465**	**21 841 156**	**19 472 536**	–

Charges	2011	2012	2013	2014	2015*
Acquisitions foncières	24 380 642	24 117 934	35 708 052	22 463 140	32 400 000
Autres achats stockés	0	3 150	0	0	–
Variation de stocks	-21 185 885	-9 964 624	-27 221 780	-18 302 086	–
Autres achats et services extérieurs	713 340	590 747	569 724	598 090	396 000
Impôts, taxes et versements assimilés	127 790	150 223	78 814	125 130	–
Charges de personnel	1 335 895	1 629 937	1 774 984	1 870 557	1 900 000
Autres charges de gestion courante	37 289	420	119 970	326 485	–
Dotations aux amortissements et provisions	87 894	142 001	148 092	142 830	–
TOTAL CHARGES D'EXPLOITATION	**5 496 965**	**16 669 788**	**11 177 856**	**7 224 146**	–

RÉSULTAT D'EXPLOITATION	**10 172 730**	**10 082 677**	**10 663 300**	**12 248 390**	–
Produits financiers	8 423	0	2 120	228 184	200 000
Charges financières	80 981	127 289	398 462	615 490	650 000
RÉSULTAT FINANCIER	**-72 558**	**-127 289**	**-396 342**	**-387 306**	**-450 000**
RÉSULTAT EXCEPTIONNEL	**0**	**-5 865**		**49**	–
RÉSULTAT NET	**10 100 172**	**9 949 523**	**10 266 958**	**11 861 133**	–

* Estimé

Acronymes utilisés

ADEME	Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie
ANRU	Agence nationale pour la rénovation urbaine
AFTRP	Agence foncière et technique de la région parisienne
ALUR (loi)	accès au logement et urbanisme rénové
AMO	assistance à maîtrise d'ouvrage
CAUE	conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement
DUP	déclaration d'utilité publique
EPA	établissement public d'aménagement
EPCI	éablissement public de coopération intercommunale
EPF	établissement public foncier
OAP	orientations d'aménagement et de programmation
PEB	plan d'exposition au bruit
PLAI	prêt locatif aidé d'intégration
PLH	programme local de l'habitat
PLU	plan local d'urbanisme
PPI	programme pluriannuel d'intervention
PUP	projet urbain partenarial
SAFER	société d'aménagement foncier et d'établissement rural
SCOT	schéma de cohérence territoriale
SDRIF	schéma de développement de la région Île-de-France
SRU (loi)	solidarité et renouvellement urbains
TSE	taxe spéciale d'équipement
ZAC	zone d'aménagement concerté
ZAD	zone d'aménagement différé
ZAE	zone d'activité économique

Chiffres clés 2007-2015

CONVENTIONS

67 CONVENTIONS OPÉRATIONNELLES ET **55 AVENANTS**

402 M€ D'ENGAGEMENTS

934 HA ACQUIS OU À ACQUÉRIR

23 000 LOGEMENTS PRÉVUS DANS LES OPÉRATIONS

32 % DE LOGEMENTS SOCIAUX

ACQUISITIONS ET CESSIONS

600 ACTES

180 M€ D'ACQUISITIONS

460 HA ET **420 BÂTIMENTS,** LOCAUX OU LOTS DE COPROPRIÉTÉ ACQUIS

52 M€ DE CESSIONS

62 HA CÉDÉS, SOIT **2 700** LOGEMENTS À CONSTRUIRE

Textes **Jeanne Bazard**

Graphisme **Nattacha Ribac**

Photos **EPF Val d'Oise**
P. 22 EPA Plaine de France, Groupement Güller
P. 23 Cergy-Pontoise Aménagement
P. 24 EPA Plaine de France, Castro et Denissof, Nexity
P. 26 CAVAM
P. 29 Becard&Palay, Urban Eco et Namo
p.36 Cergy-Pontoise Aménagement
P. 49 Val d'Oise Habitat, Didier Gueston Architecte
p.60 Cergy-Pontoise Aménagement

Impression **Graph Imprim**

Décembre 2015

epf
val d'oise