



STRATEGIES FONCIERES D'UN OPERATEUR PUBLIC

ENPC

9 OCTOBRE 2017

Gilles BOUVELOT

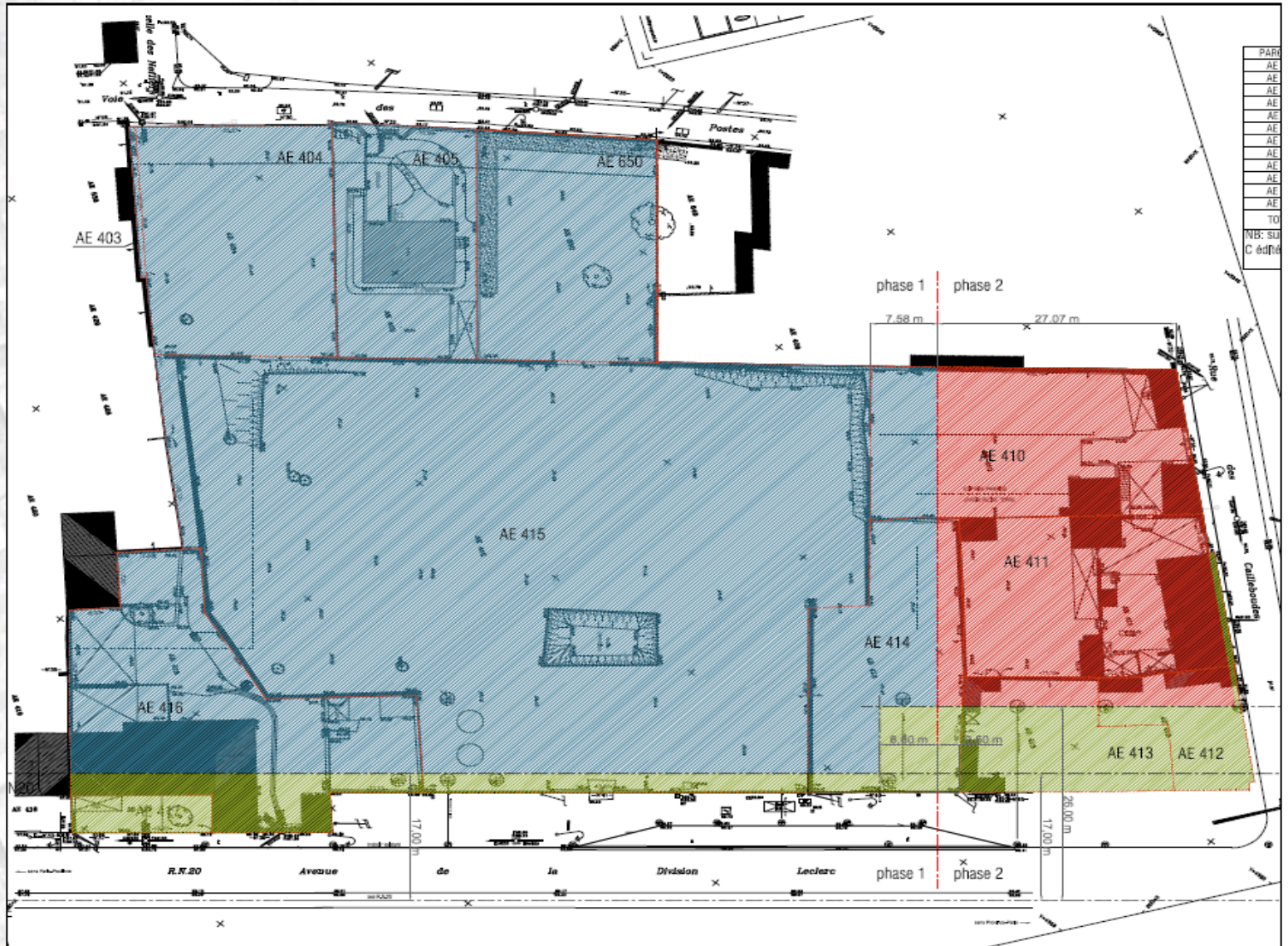
LA VILLE DU BOIS











Dépenses

Foncier	3 568 k€
Notaires, avocat, éviction	50 k€
Etudes	16 k€
Travaux	314 k€
Gestion, taxe, assurance	309 k€
Produits locatifs	-140 k€
Dépenses > 31/12/16	8 k€

TOTAL 4 125 k€

Recettes

Phase 1

LL	431780	(cédé 20/12/13)	21 logements	1 149 m ² SPC	345 €/m ² SPC
			commerce	465 m ² SPC	75 €/m ² SPC
LS	2 707 288 €		92 logements	6 243 m ² SPC	434 €/m ² SPC
minoration	784290				308 €/m ² SPC
	<u>2 354 778 €</u>				

Phase 2

LS	485 000 €	(PVS du 03/12/15 > 03/12/15)	commerce	400 m ² SPC	150 €/m ² SPC
			30 logements	1 910 m ² SPC	223 €/m ² SPC
minoration	59 400 €				191 €/m ² SPC (200€/m ² SU)
	<u>425 600 €</u>				

Cession surplus RN20 -500 k€

TOTAL 4 125 k€

An aerial photograph of a city grid, showing a river winding through the streets. The image is faded and serves as a background for the slide.

Quelques idées (reçues)

- « Le foncier est rare donc il est cher »
- « Faire la ville sur la ville »
- « Les plus-values paieront les infrastructures »



Quelques idées (reçues)

Y-A-T-IL UN « MARCHÉ » FONCIER ?



LA QUESTION FONCIERE

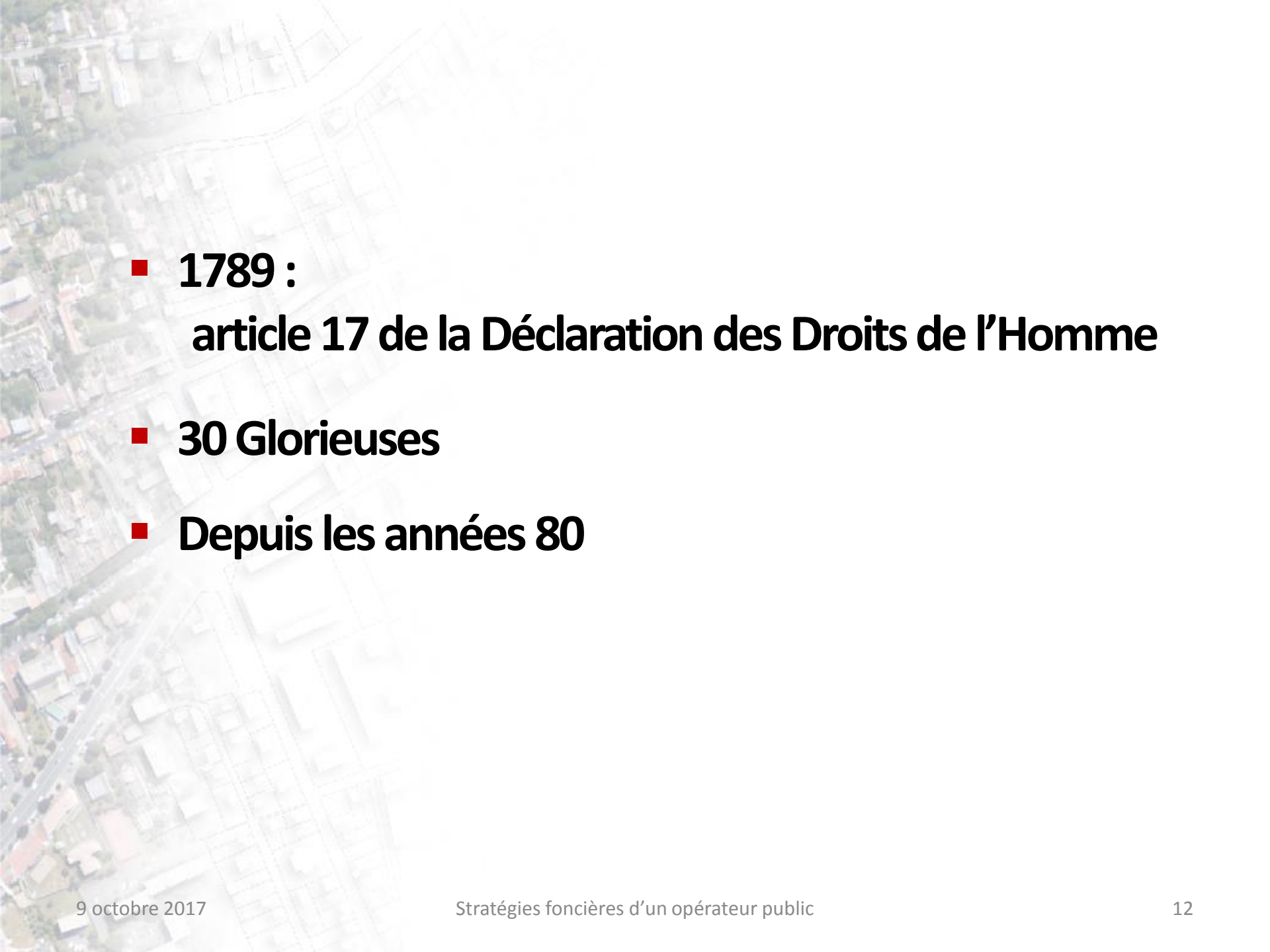
UNE QUESTION CYCLIQUE



DROIT DE PROPRIETE

/

INTERET GENERAL

- 
- **1789 :**
article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme
 - **30 Glorieuses**
 - **Depuis les années 80**



LE FONCIER :
INSTRUMENT OU OBJET ?

Facteur de production

ou

Élément d'utilité sociale



9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public

DRIEA /GOBRY









9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public



9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public





DRIEA /GOBRY

9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public

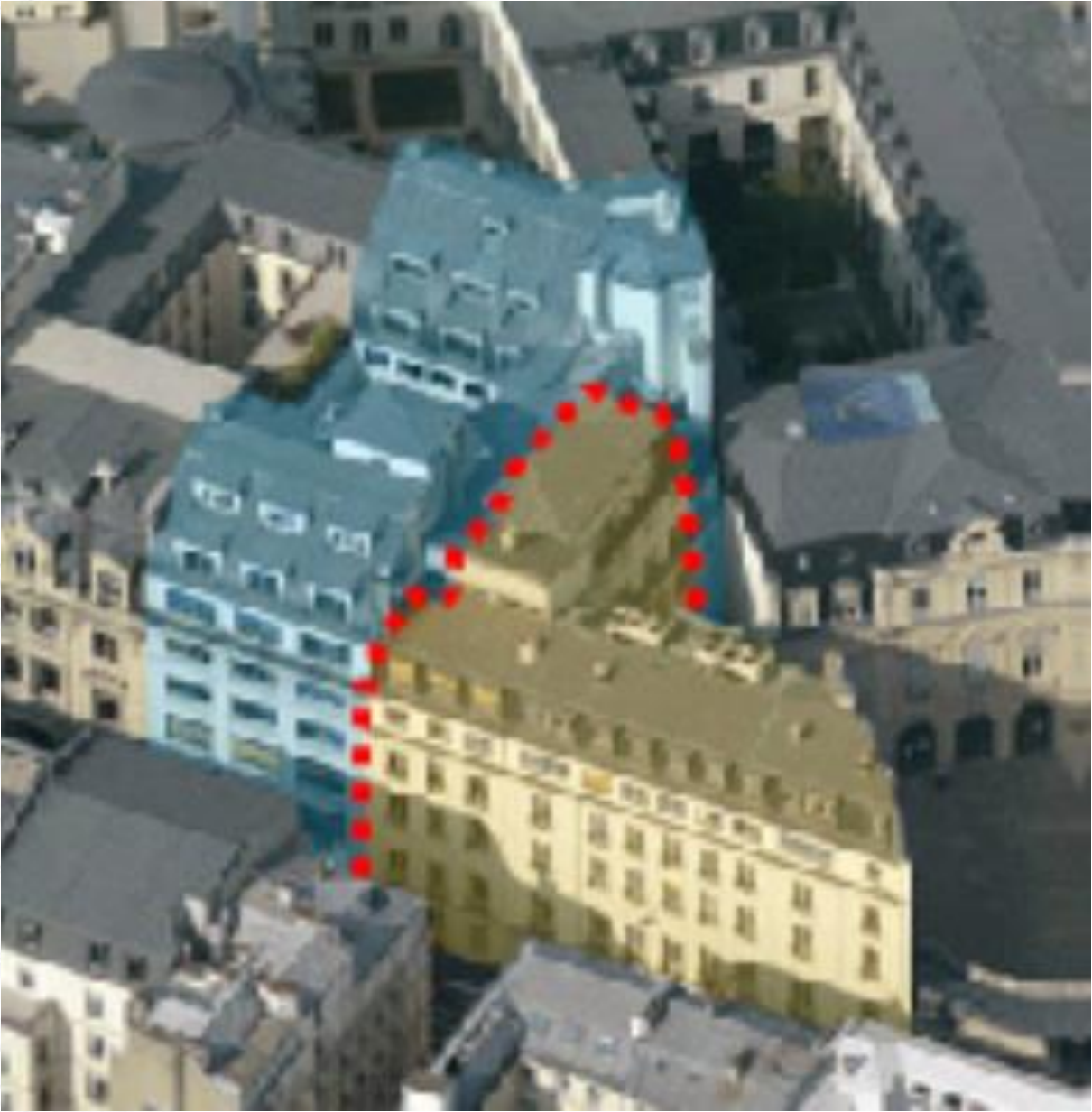
21



9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public

DRIEA / GAUTHIER

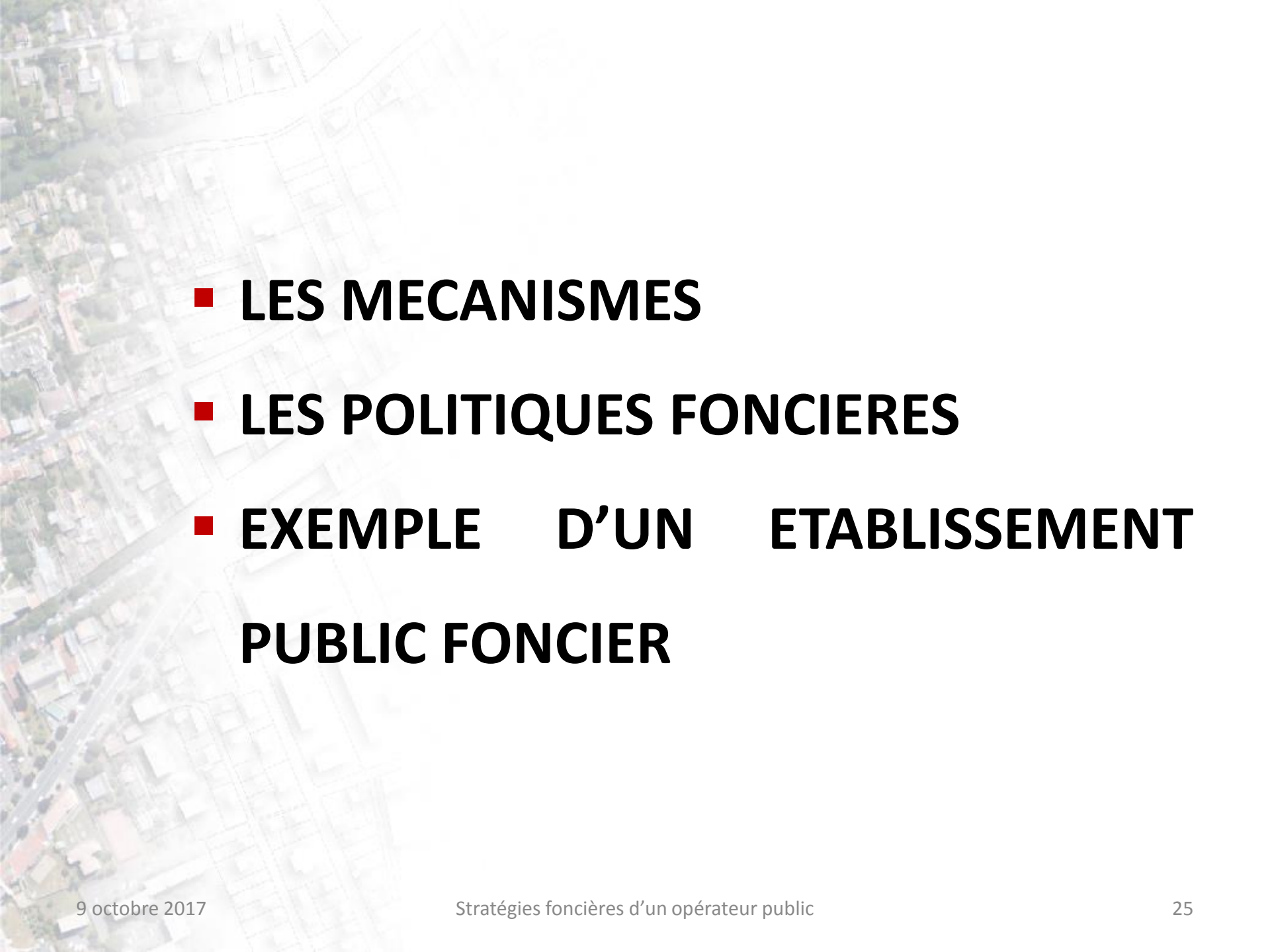




9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public

24

- 
- **LES MECANISMES**
 - **LES POLITIQUES FONCIERES**
 - **EXEMPLE D'UN ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER**

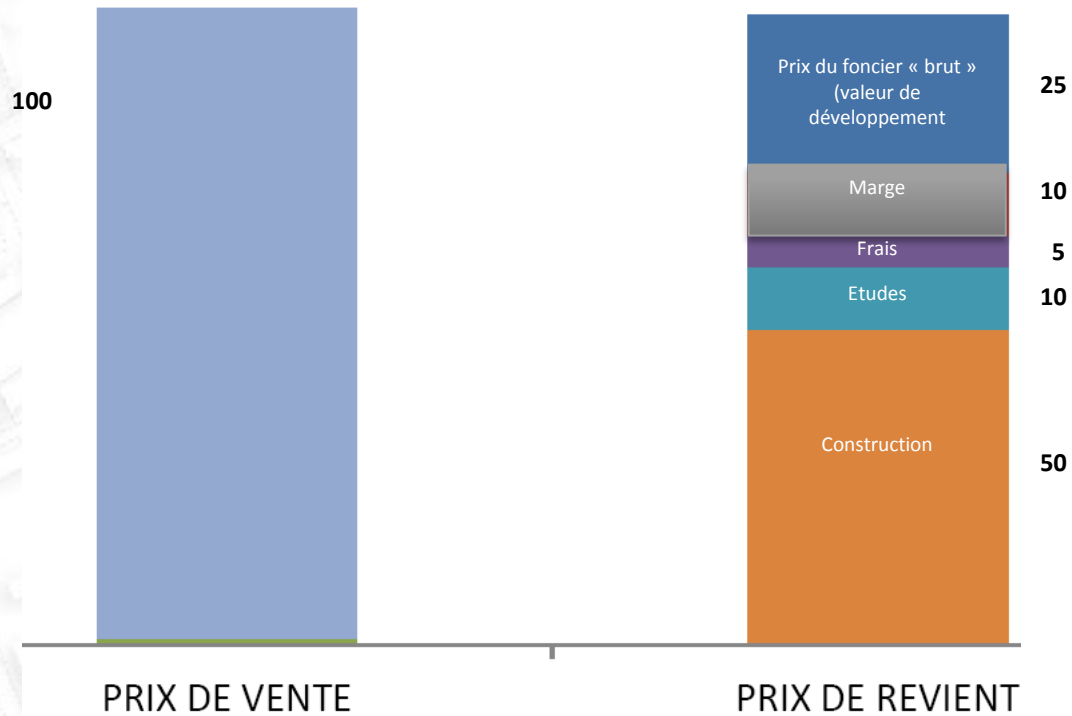


LES MECANISMES

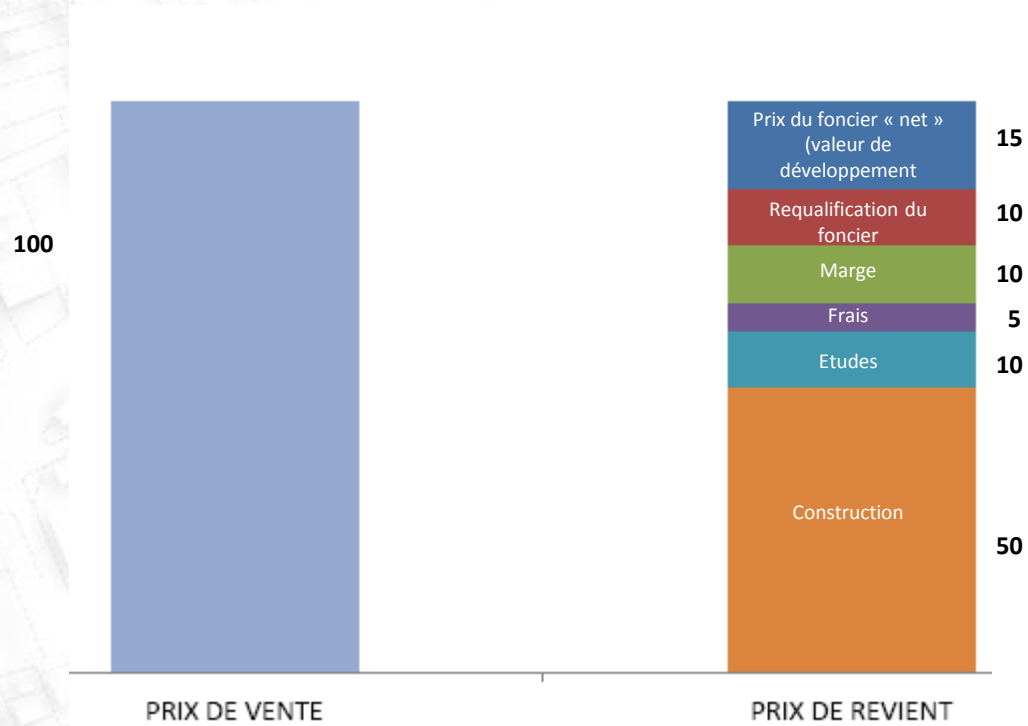


LE « COMPTE A REBOURS » DU PROMOTEUR

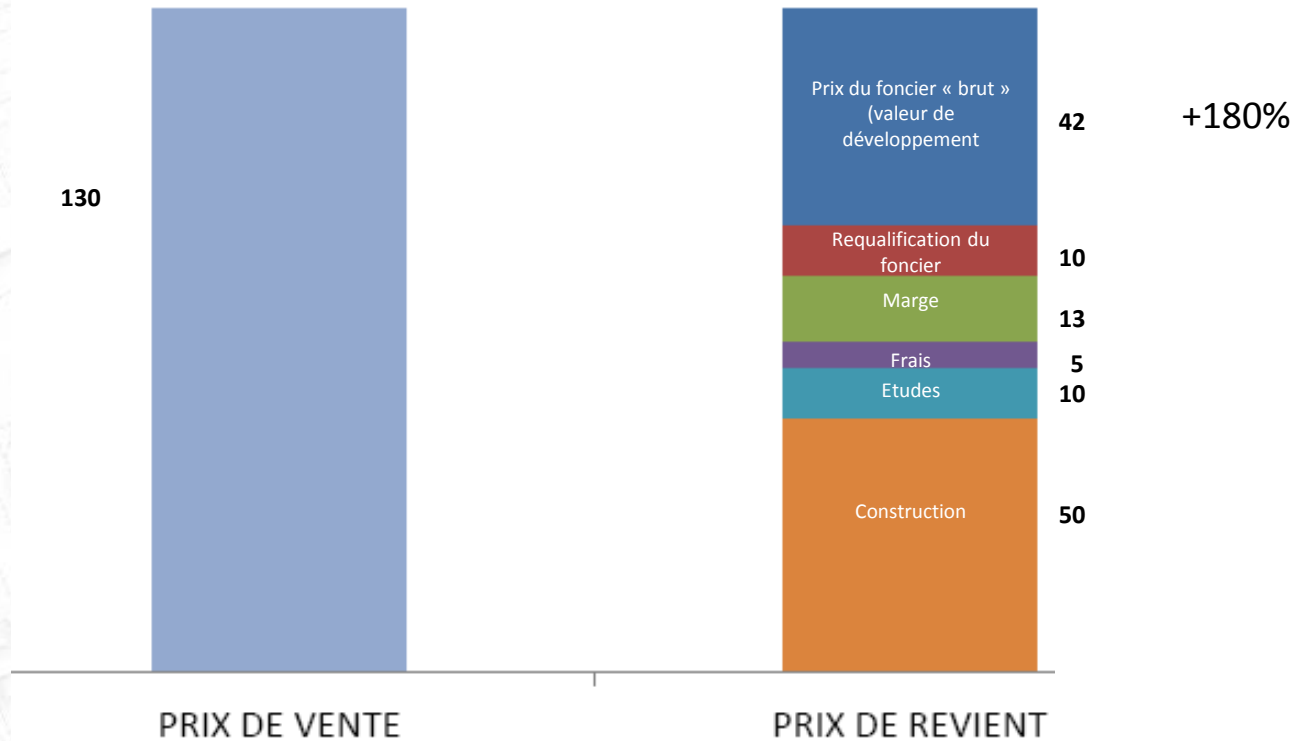
TERRAIN LIBRE, NON POLLUE



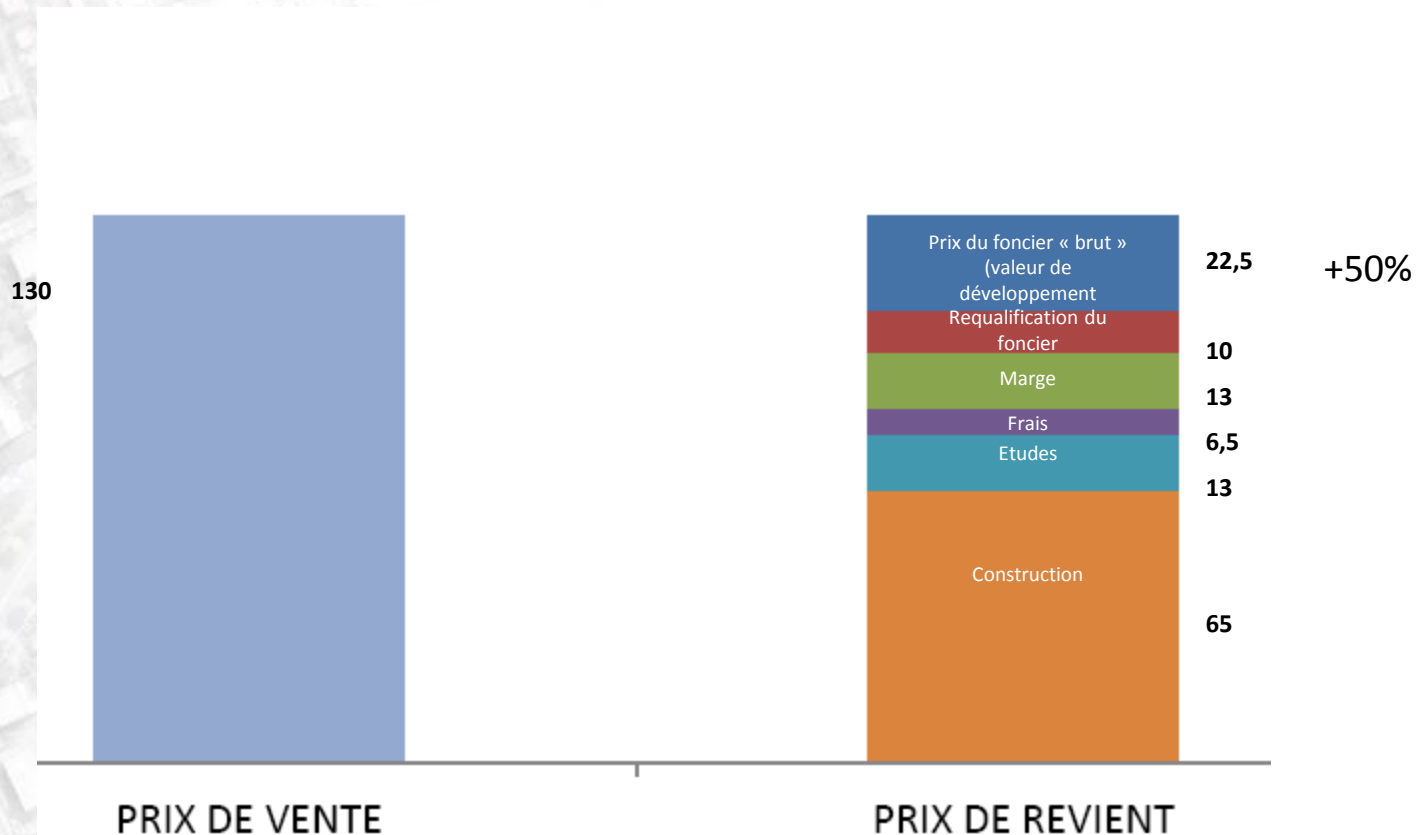
TERRAIN POLLUÉ



HAUSSE DES PRIX IMMOBILIERS (+30%)



HAUSSE DE LA DENSITE (+30%)





- **EFFET DE LEVIER**

- **EFFET DE CLIQUET**

LE(S) PRIX D'UN TERRAIN

- Valeur d'usage
(comparaison – capitalisation)
- Valeur de développement
(compte à rebours)
- (Valeur psychologique)

MUTATION SI

$$Vd \geq Vu (Vp)$$

Sauf subvention publique



Vd - Vu = la « rente » foncière



LE PARADOXE DU FONCIER D'OCCASION

**PLUS IL EST CHER,
MOINS IL EST RARE**

LA « CHAINE DE TRANSACTIONS »

Propriétaire



Opérateur foncier



Promoteur



Aménageur



Investisseur



Usager

Collectivité

Fixe les
droits à
construire
(le projet)

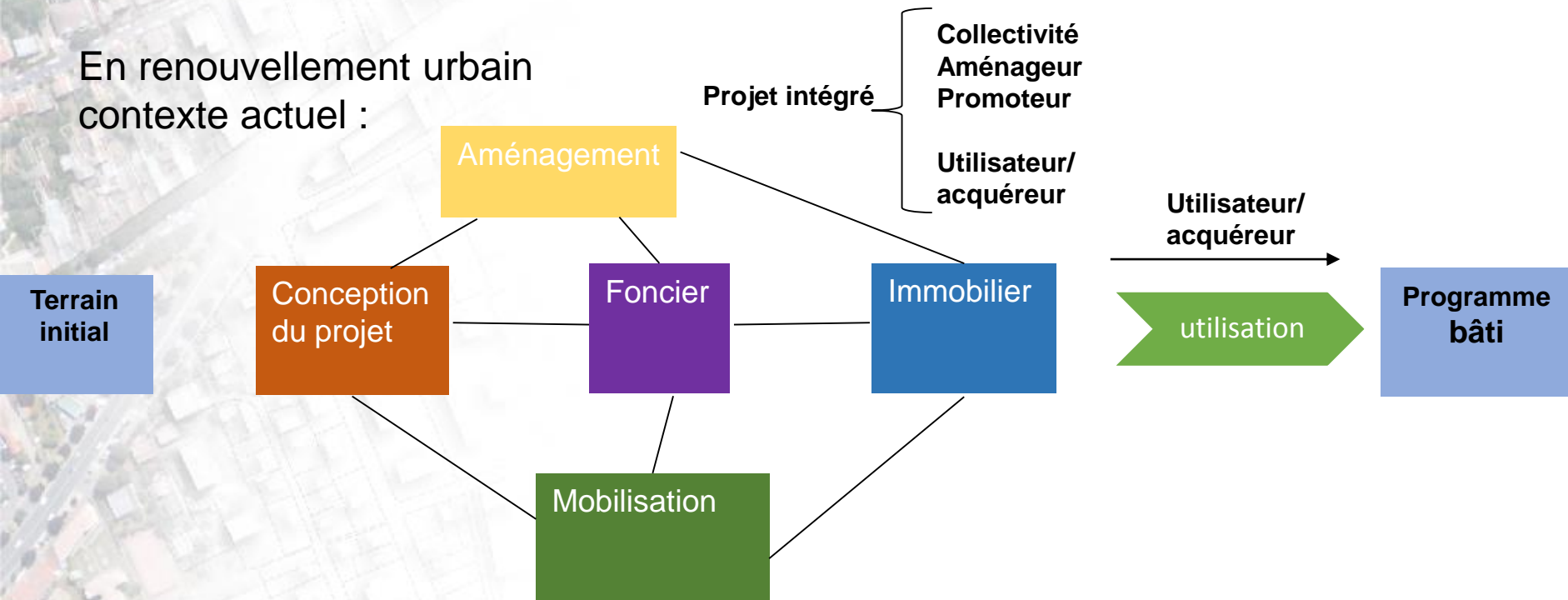
PERMETTRE LA MOBILISATION DU FONCIER

Des champs d'investigation à explorer

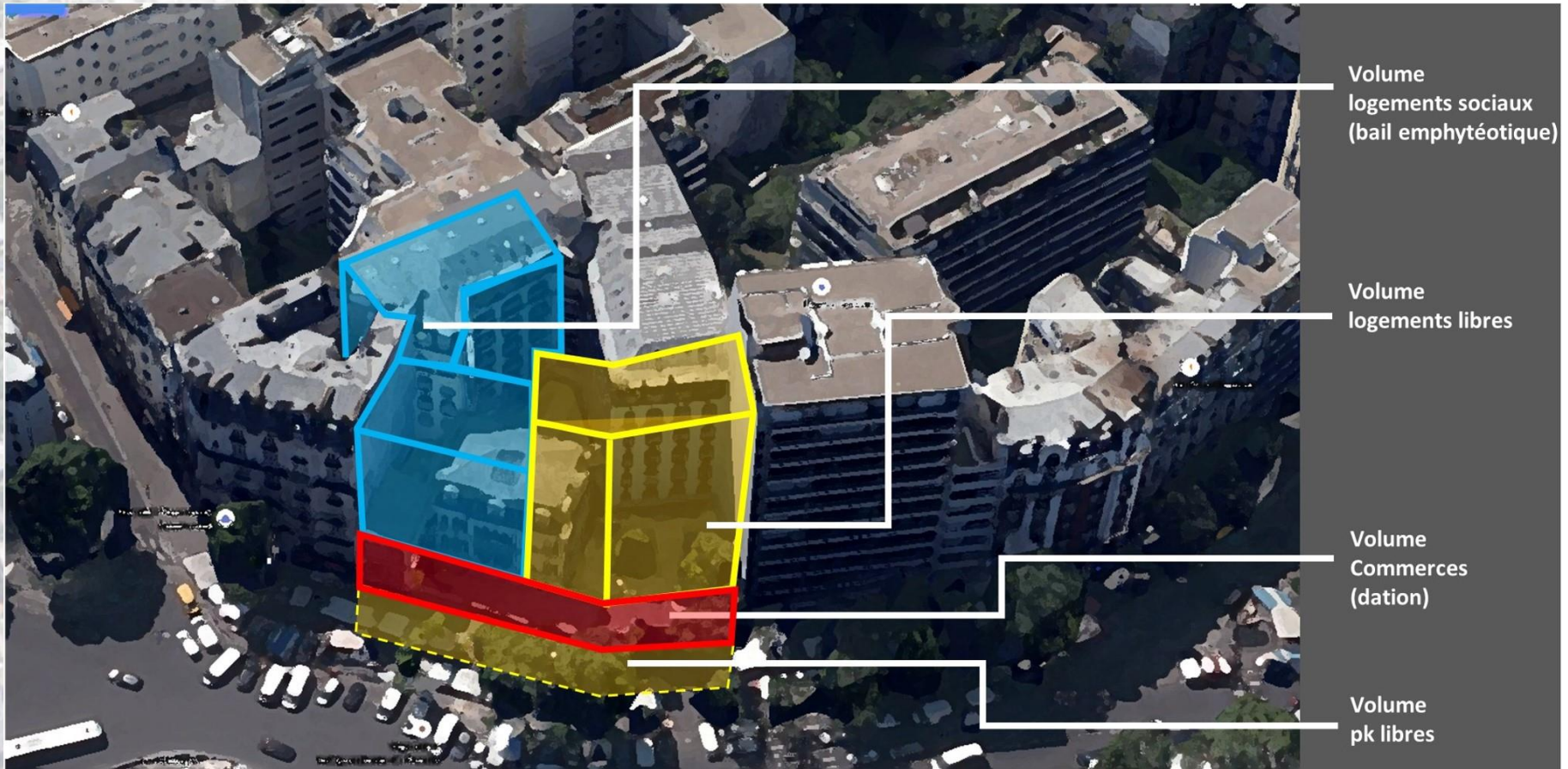
Modèle classique - urbanisme d'extension :



En renouvellement urbain
contexte actuel :



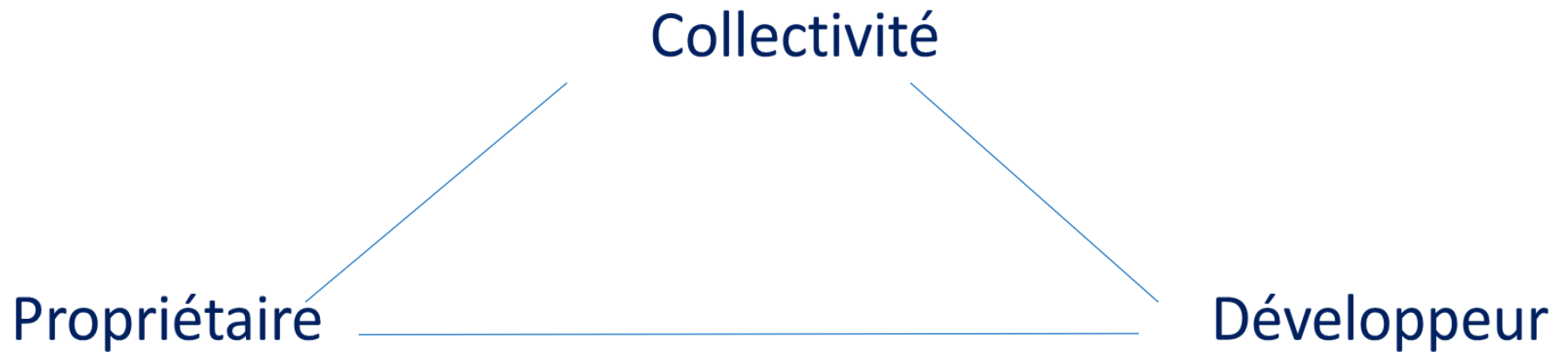
FELIX ÉBOUÉ



FELIX ÉBOUÉ



Le « Jeu triangulaire »





LES POLITIQUES FONCIERES PUBLIQUES



LES FINALITES

- **ANTICIPATION (articulation des temps)**
- **REGULATION (usages – prix)**

LES OUTILS

- **MAITRISE DU FONCIER**

→ Prémption,....

- **MAITRISE DE L'USAGE DU FONCIER**

→ Droit de l'urbanisme

- **MAITRISE DE L'ECONOMIE DU FONCIER**

→ Fiscalité, participation,...

- **Et... L'EXPERTISE**

An aerial photograph of a city grid, showing a river winding through the streets. The image is faded and serves as a background for the text.

LES FINALITES

CAPTER TOUT OU PARTIE LA RENTE AU PROFIT :


- **DE L'INVESTISSEMENT PUBLIC**
- **DE LA QUALITE**

LA CARTE DES EPF


Limites administratives

- Région
- Département

EPF d'Etat

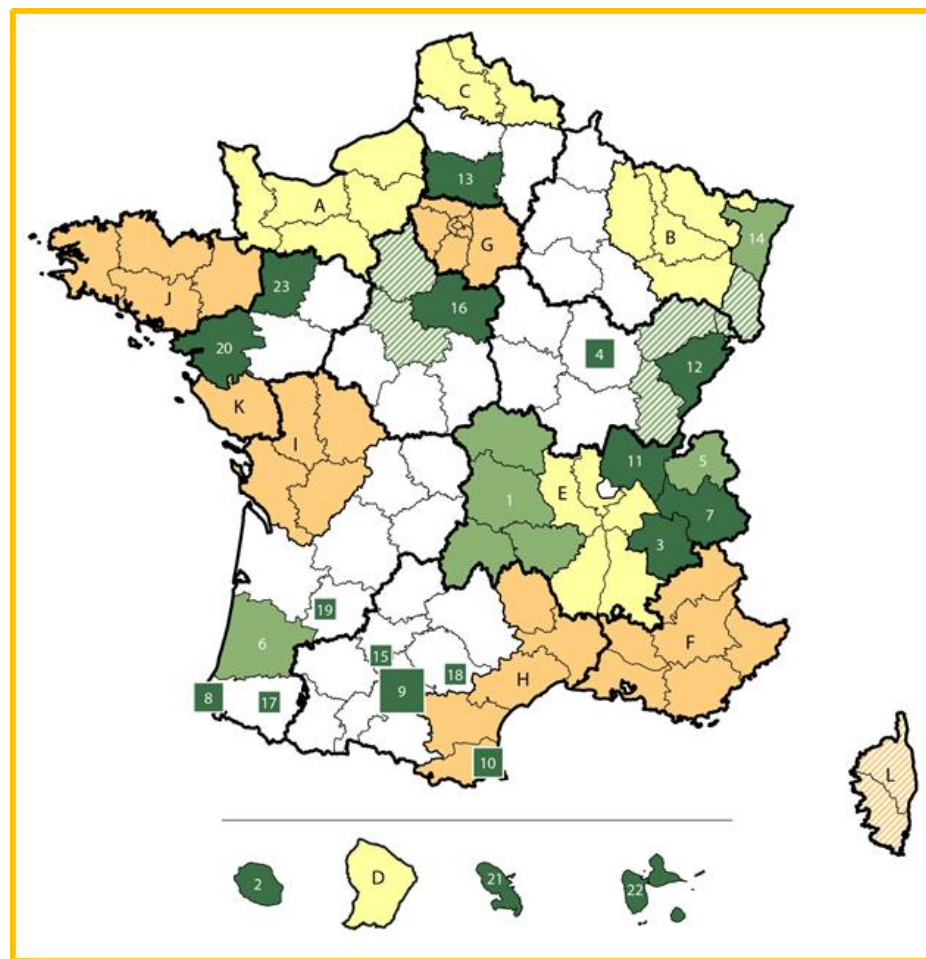
- A** EPF d'Etat historiques
- F** Autres EPF d'Etat
-  Office Foncier de Corse

EPF locaux à vocation départementale ou régionale

- 1** Couverture à plus de 75%
- 1** Couverture de 50% à 75%
-  Périmètre d'action élargi

EPF locaux de territoire

- 1** Autre EPF local



ACTION FONCIERE DIRECTE


AU SERVICE D'UN PROJET

- Immobilier, aménagement, urbain
- A un horizon déterminé
- Avec un porteur de projet



L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

ILE DE FRANCE

- 
- **L'E.P.F. ILE DE FRANCE**
 - **AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS**
 - **AU SERVICE DES STRATEGIES TERRITORIALES**



➤ DEUX PRIORITES

- **LE LOGEMENT**

- **LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE**

➤ ET DES MODALITES D'INTERVENTION

FIXEES PAR LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

UN METIER : OPERATEUR FONCIER

1. Acquisition et le portage temporaire du foncier

↳ le mettre sous maîtrise publique le temps de l'élaboration des projets

2. Les travaux de remise en état du foncier acquis : démolition, dépollution, remembrement

↳ livrer un foncier « prêt à l'emploi » aux constructeurs et aménageurs

3. L'expertise associée en matière d'économie du foncier : conseils, faisabilité, diagnostics fonciers

↳ À tous les stades d'avancement des projets

UN METIER : OPERATEUR FONCIER

- NI AMENAGEUR
- NI CONSTRUCTEUR
- NI ORGANISME FINANCIER

AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS

L'EPF IF intervient :

- ✓ À la demande des collectivités
- ✓ Dans le cadre de conventions,
- ✓ Pour préparer et accompagner leurs projets urbains et leurs projets d'aménagement
- ✓ Pour les conseiller

AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS

LA CONVENTION

L'EPF IF s'engage

La (ou les) COLLECTIVITES
s'engage(nt)

AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS

LA CONVENTION

<u>L'EPF IF s'engage</u>	<u>La (ou les) COLLECTIVITES s'engage(nt)</u>
<ul style="list-style-type: none">- Périmètre- Durée- Enveloppe financière dédiée- Diagnostic foncier- Remise in fine, d'un foncier « prêt à l'emploi »- Gratuité du portage	

AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS

LA CONVENTION

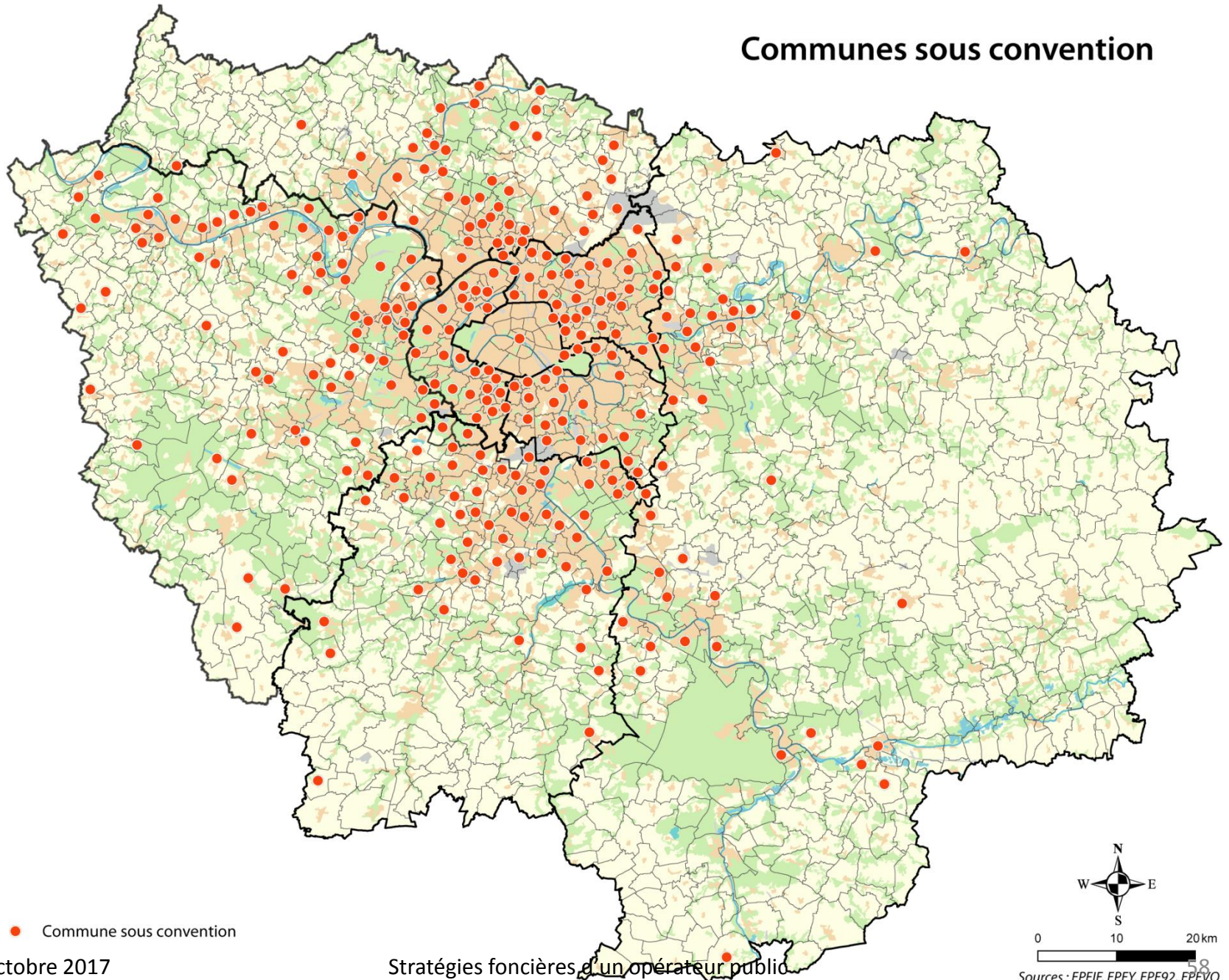
<u>L'EPF IF s'engage</u>	<u>La (ou les) COLLECTIVITES s'engage(nt)</u>
<ul style="list-style-type: none">- Périmètre- Durée- Enveloppe financière dédiée- Diagnostic foncier- Remise in fine, d'un foncier « prêt à l'emploi »- Gratuité du portage	<ul style="list-style-type: none">- Programme :<ul style="list-style-type: none">✓ Mixité sociale (SRU)✓ Développement durable (usage économe du foncier)- Calendrier d'élaboration du projet urbain- Garantie de rachat- Outils juridiques (Préemption, ...)

AU SERVICE DES ELUS BATISSEURS

LA CONVENTION

<u>L'EPF IF s'engage</u>	<u>La (ou les) COLLECTIVITES s'engage(nt)</u>
<ul style="list-style-type: none">- Périmètre- Durée- Enveloppe financière dédiée- Diagnostic foncier- Remise in fine, d'un foncier « prêt à l'emploi »- Gratuité du portage	<ul style="list-style-type: none">- Programme :<ul style="list-style-type: none">✓ Mixité sociale (SRU)✓ Développement durable (usage économe du foncier)- Calendrier d'élaboration du projet urbain- Garantie de rachat- Outils juridiques (Préemption, ...)
Pilotage conjoint	

Communes sous convention



● Commune sous convention

9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public



0 10 20km

Sources : EPFIF, EPFY, EPF92, EPFVO

La maîtrise foncière – Athis - Mons



La maîtrise foncière – Athis - Mons

Une friche industrielle de 3 hectares
entièrement maîtrisée



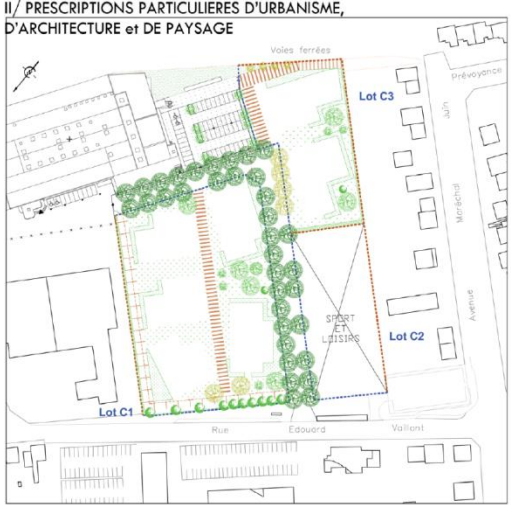
La maîtrise foncière – Athis - Mons

Le planning – le projet

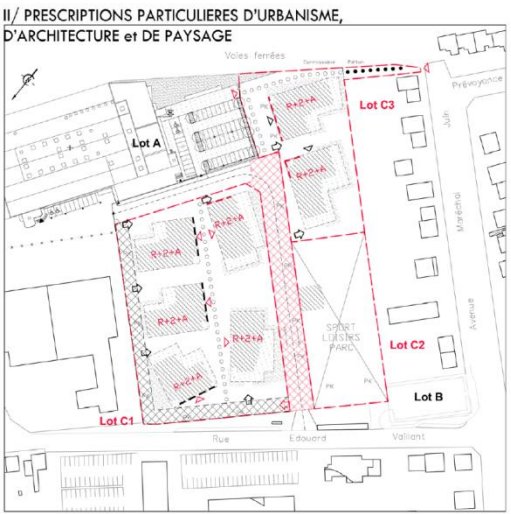
Programme

- ✓ 200 logements
 - ✓ 60 locatifs sociaux
 - ✓ 40 accessions sociales

- ✓ PLU modifié
- ✓ Choix des opérateurs
- ✓ Cession du foncier



ANCIEN SITE LU - ATHIS - MONS - ETUDE DE FAISABILITE - EPFIDF - DIALOGUE URBAIN - 11 MAI 2009



ANCIEN SITE LU - ATHIS - MONS - ETUDE DE FAISABILITE - EPFIDF - DIALOGUE URBAIN - 11 MAI 2009

CONSULTATION D'OPERATEURS

- A PRIX FIXE
- SUR CRITERES DE QUALITE
 - Sociale
 - Environnementale
 - Urbaine

La maîtrise foncière – Athis - Mons

Un quartier durable :

- 200 logements diversifiés et basse consommation
- Un hôtel communautaire
- Un jardin public

APRÈS



La maîtrise foncière – Athis - Mons

Vue sur la rue Edouard Vaillant





→ **SYSTÈME « TRIANGULAIRE**

→ **REGULATION**

ANTI-ENCHERES EN AMONT

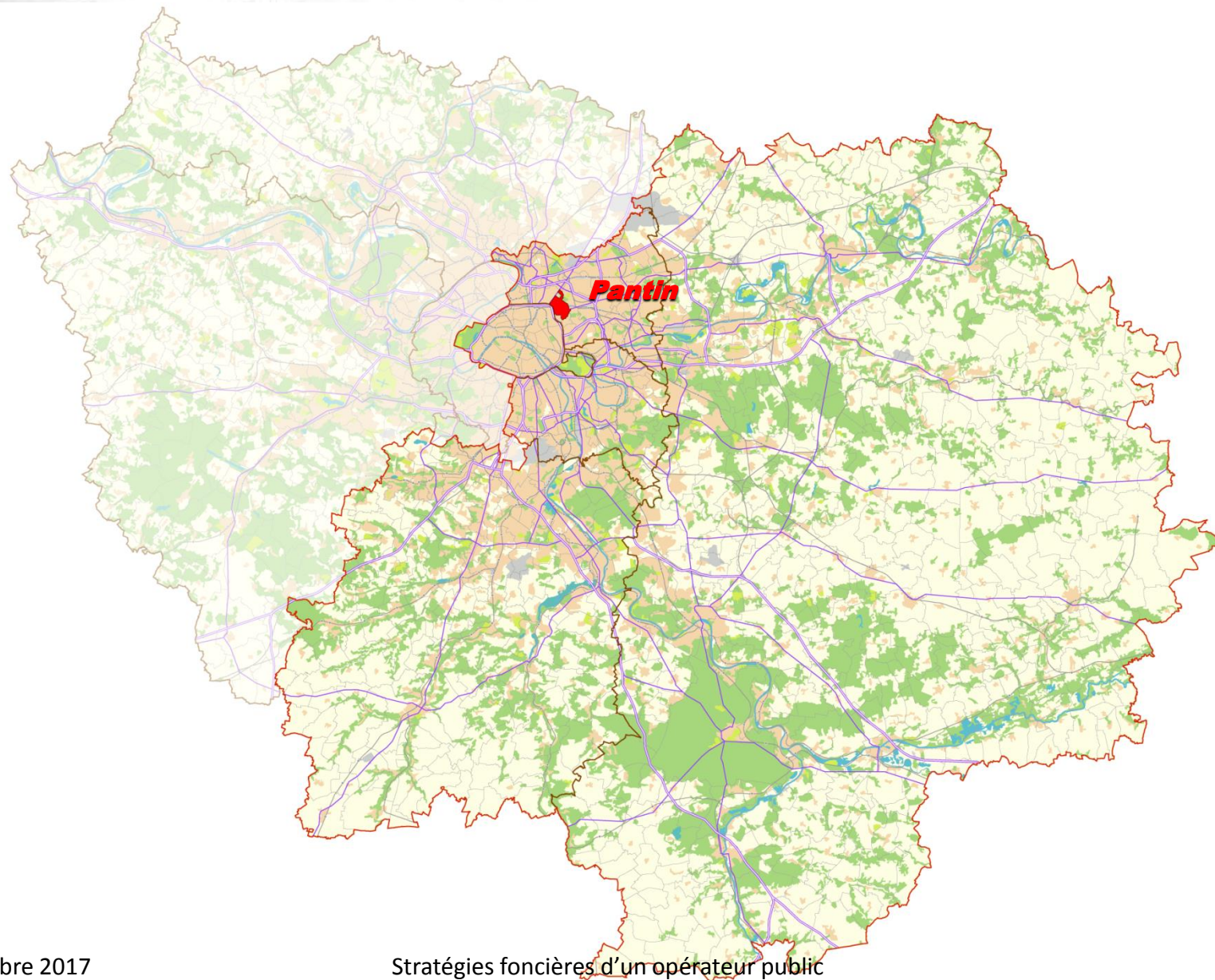
PAS D'ENCHERES A LA CESSION



**CAPTATION
PUBLIQUE DE LA
« RENTE »**

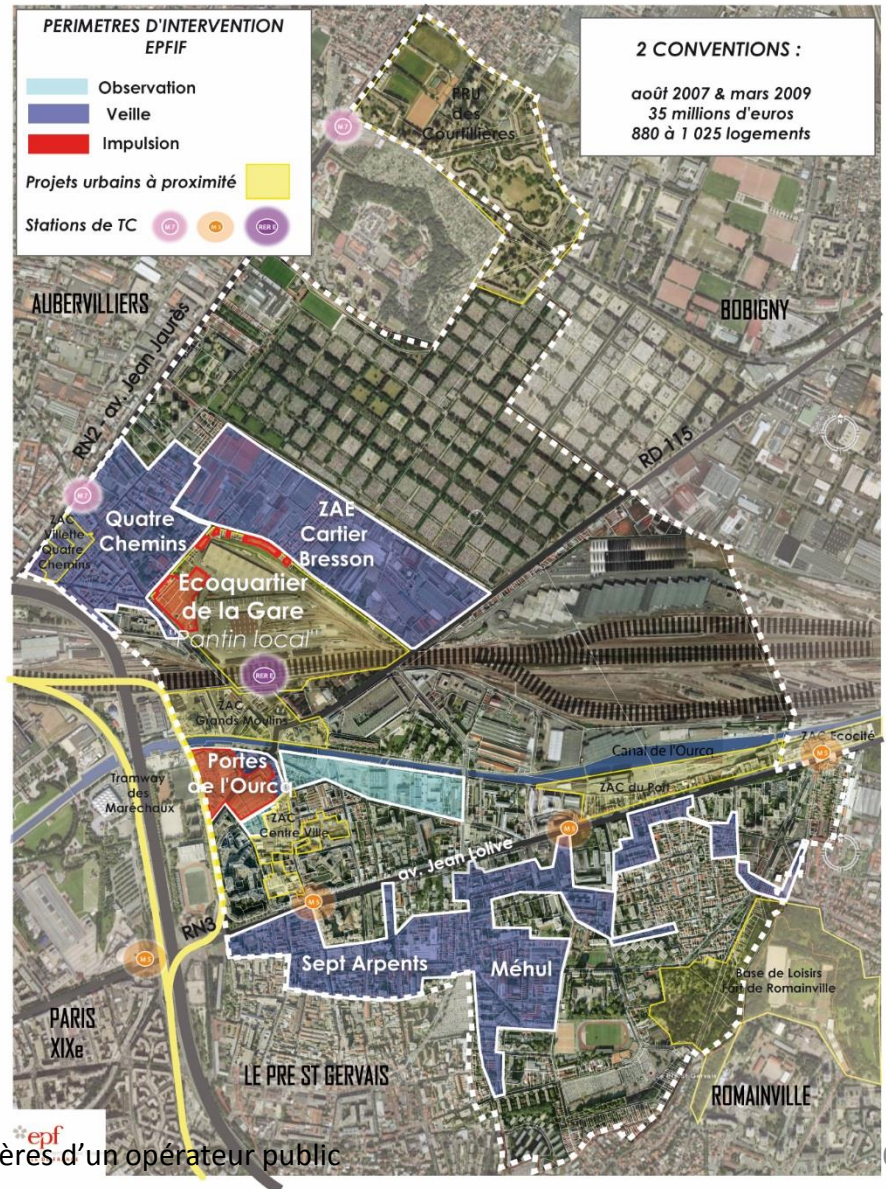
**Equilibres
Equipements
Qualité urbaine**

La maîtrise foncière – Pantin



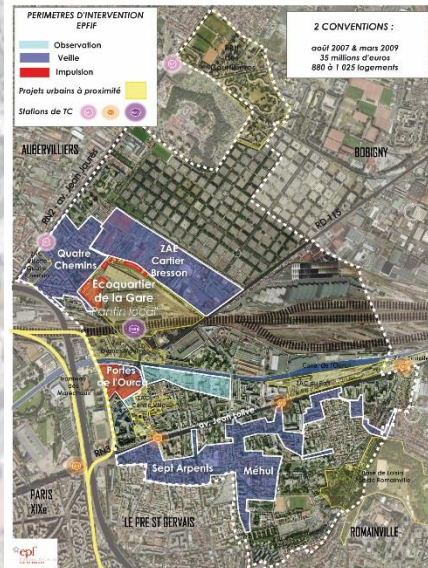
La maîtrise foncière – Pantin

Eco-quartier de la gare – situation



La maîtrise foncière – Pantin

Eco-quartier de la gare – vues du site



9 octobre 2017



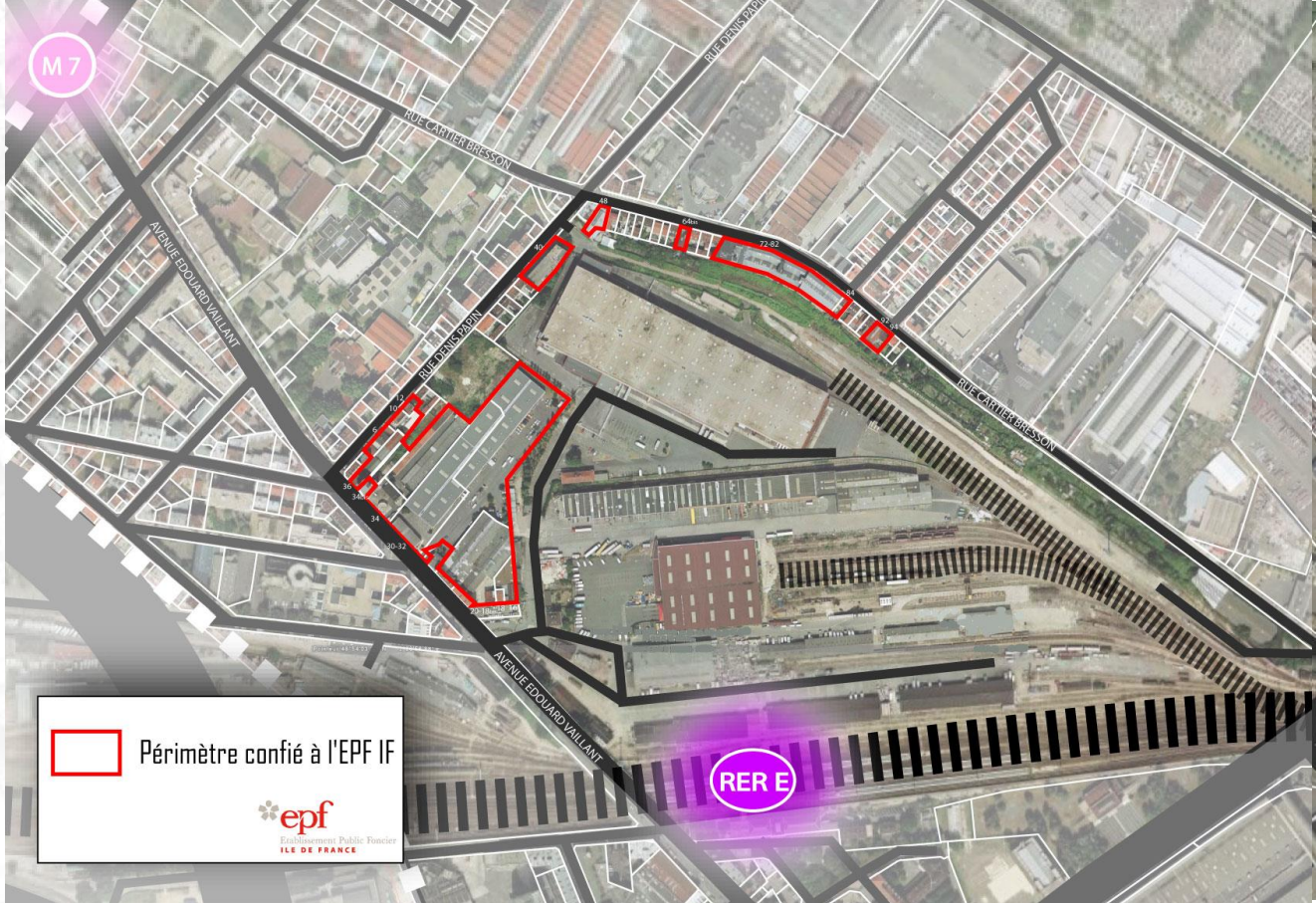
Stratégies foncières d'un opérateur public



La maîtrise foncière – Pantin

Eco-quartier de la gare

Périmètre EPF: 2,3 hectares



 Périmètre confié à l'EPF IF

 **epf**
Etablissement Public Foncier
ILE DE FRANCE

PÉRIMÈTRES D'INTERVENTION EPFIF

- Observation
- Vieille
- Impulsion
- Projets urbains à proximité
- Stations de TC

2 CONVENTIONS :
avril 2007 & mars 2009
35 millions d'euros
880 à 1 025 logements

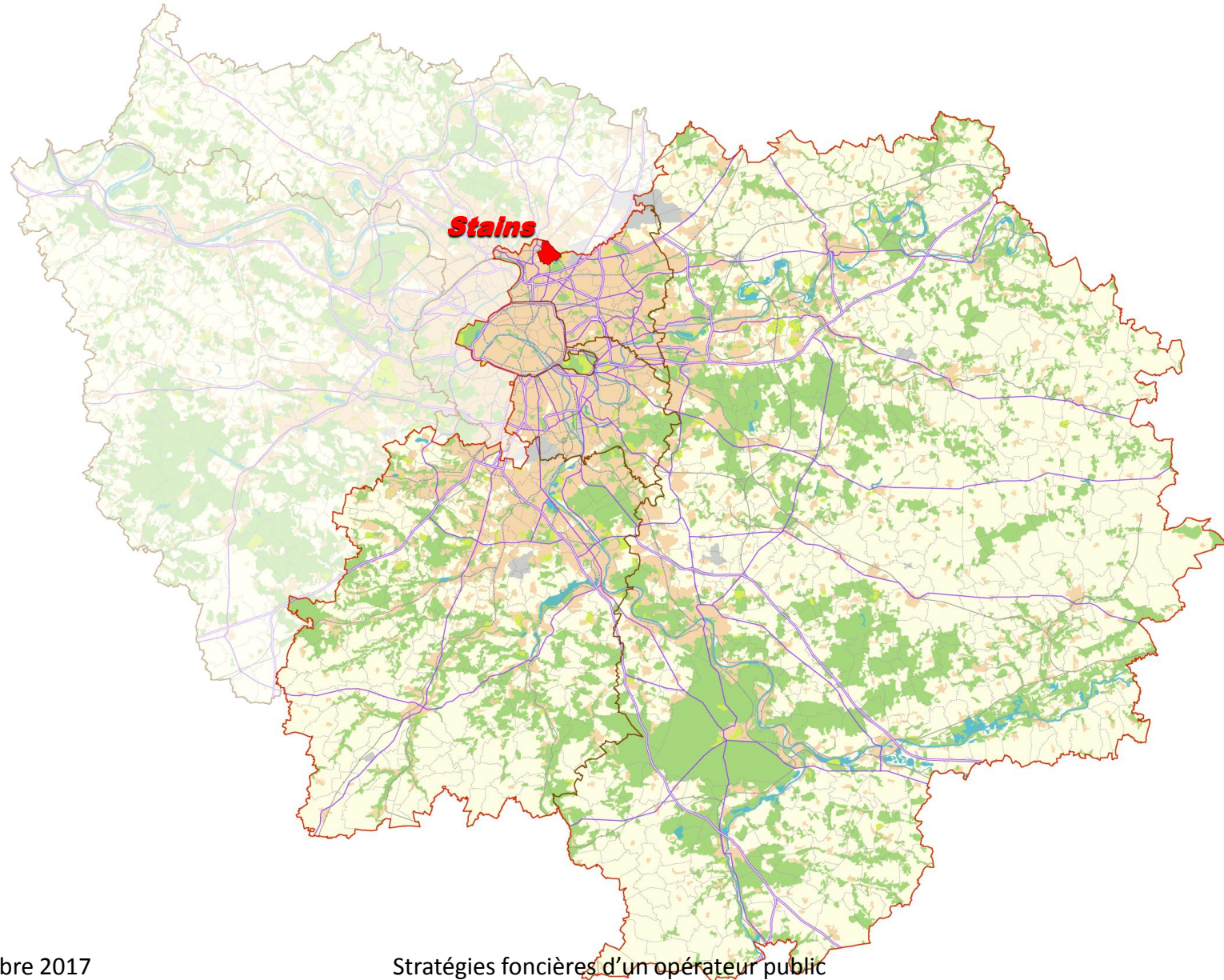
Périmètre d'intervention EPF Ile de France

La maîtrise foncière – Pantin

Eco-quartier de la gare (état au 01/01/2014)

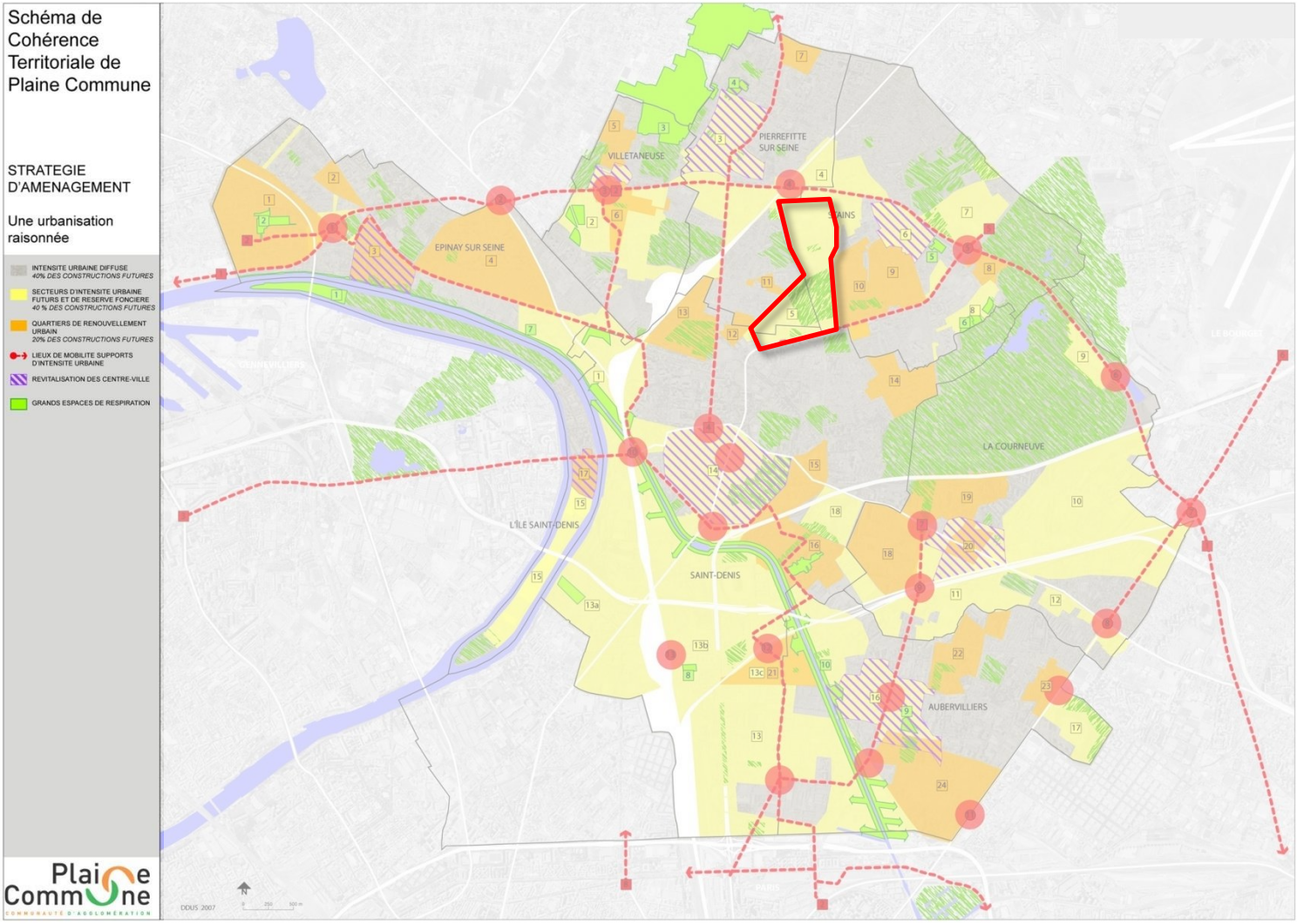


La maîtrise foncière – Stains



La maîtrise foncière – Stains

La grande opération des Tartres



La maîtrise foncière – Stains

La grande opération des Tartres

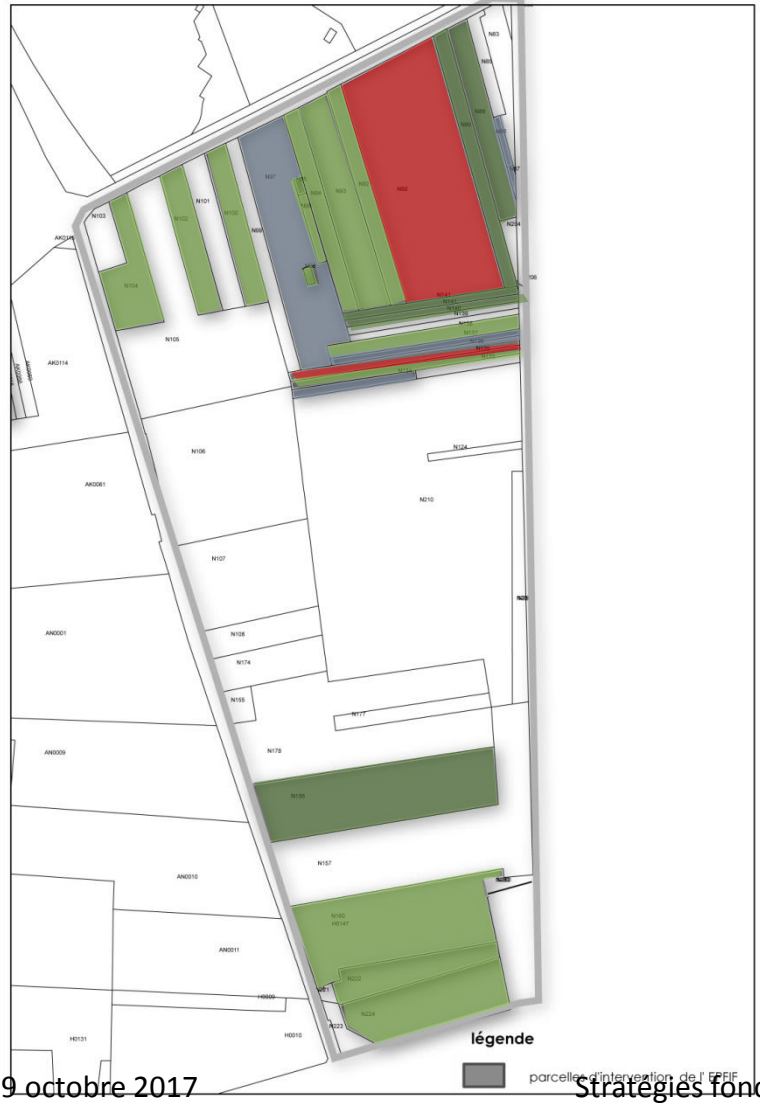


9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public





La maîtrise foncière – Stains

5,5 hectares



PLAN DES PROPRIETES FONCIERES



-  acquis
-  en cours d'acquisition
-  en cours de négociation
-  parcelle sans titre de propriété

La veille foncière - Palaiseau



La veille foncière – Palaiseau

Convention de Palaiseau



9 octobre 2017

Stratégies foncières d'un opérateur public

La veille foncière – Palaiseau

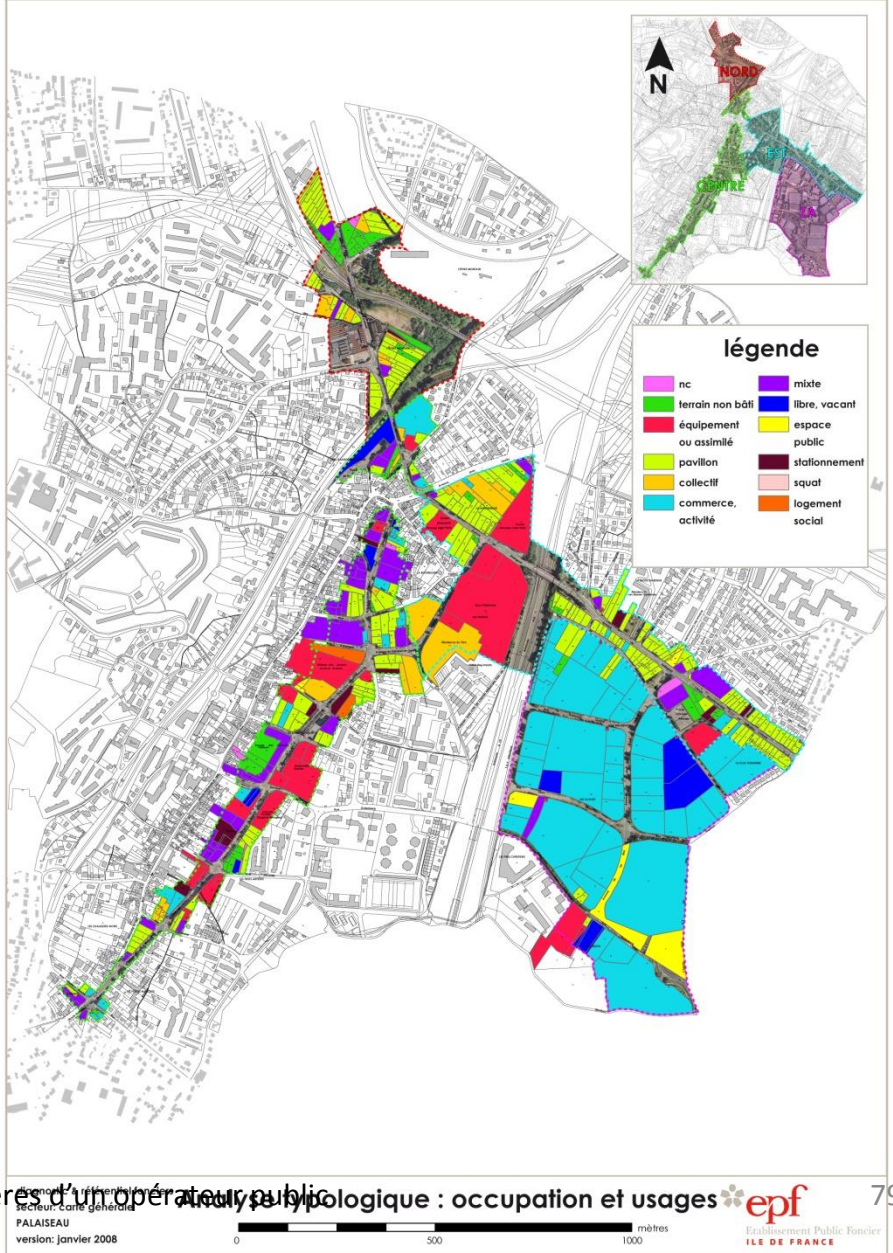
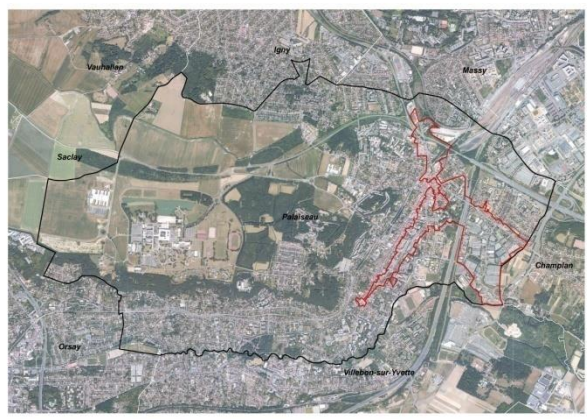
Un périmètre de 80 hectares en centre-ville

Action foncière non systématique:
par saisie d'opportunités

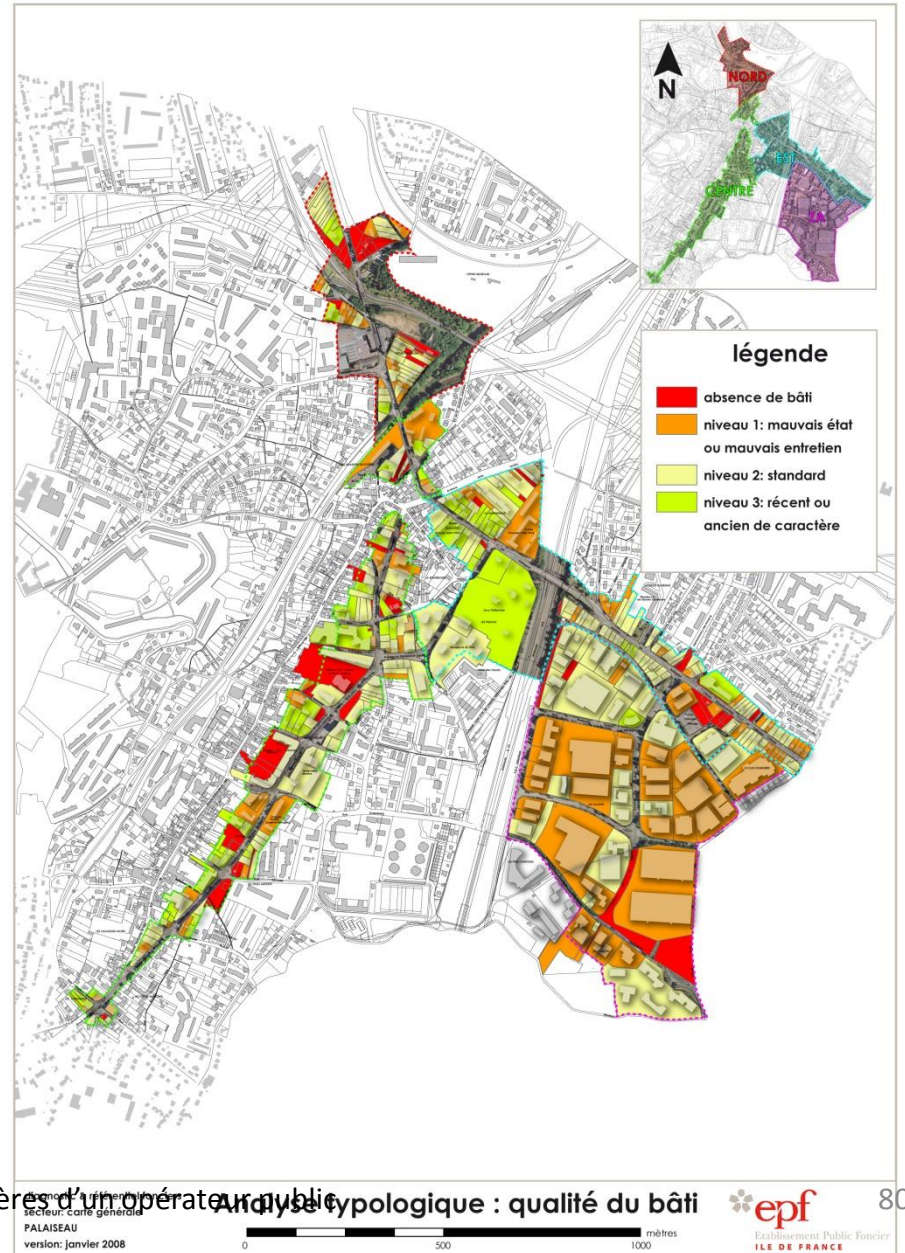


La veille foncière – Palaiseau

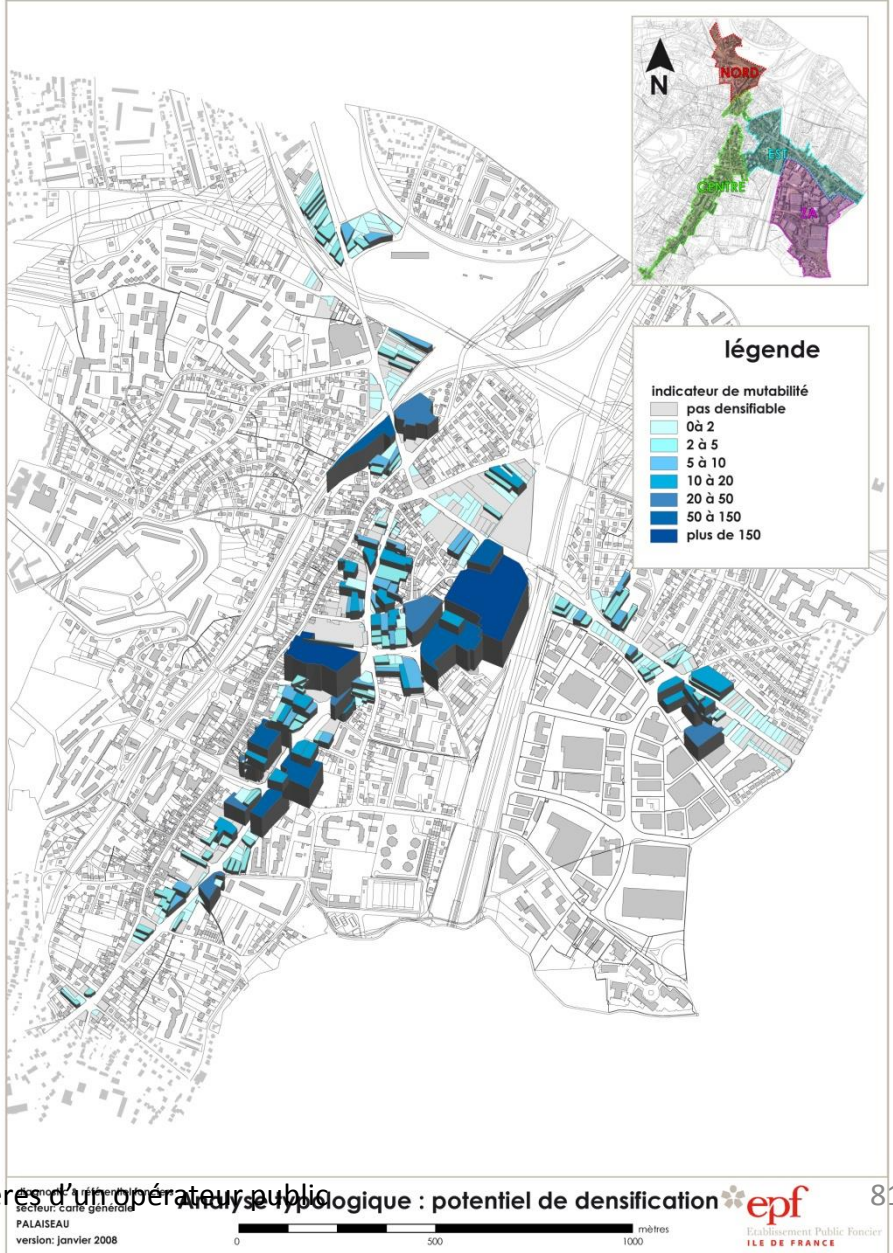
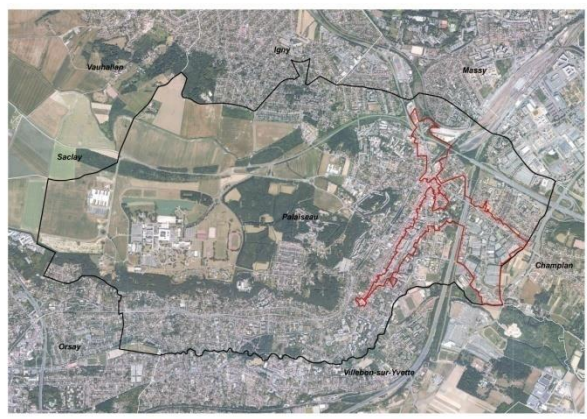
Essentiel: un diagnostic foncier préalable à la parcelle



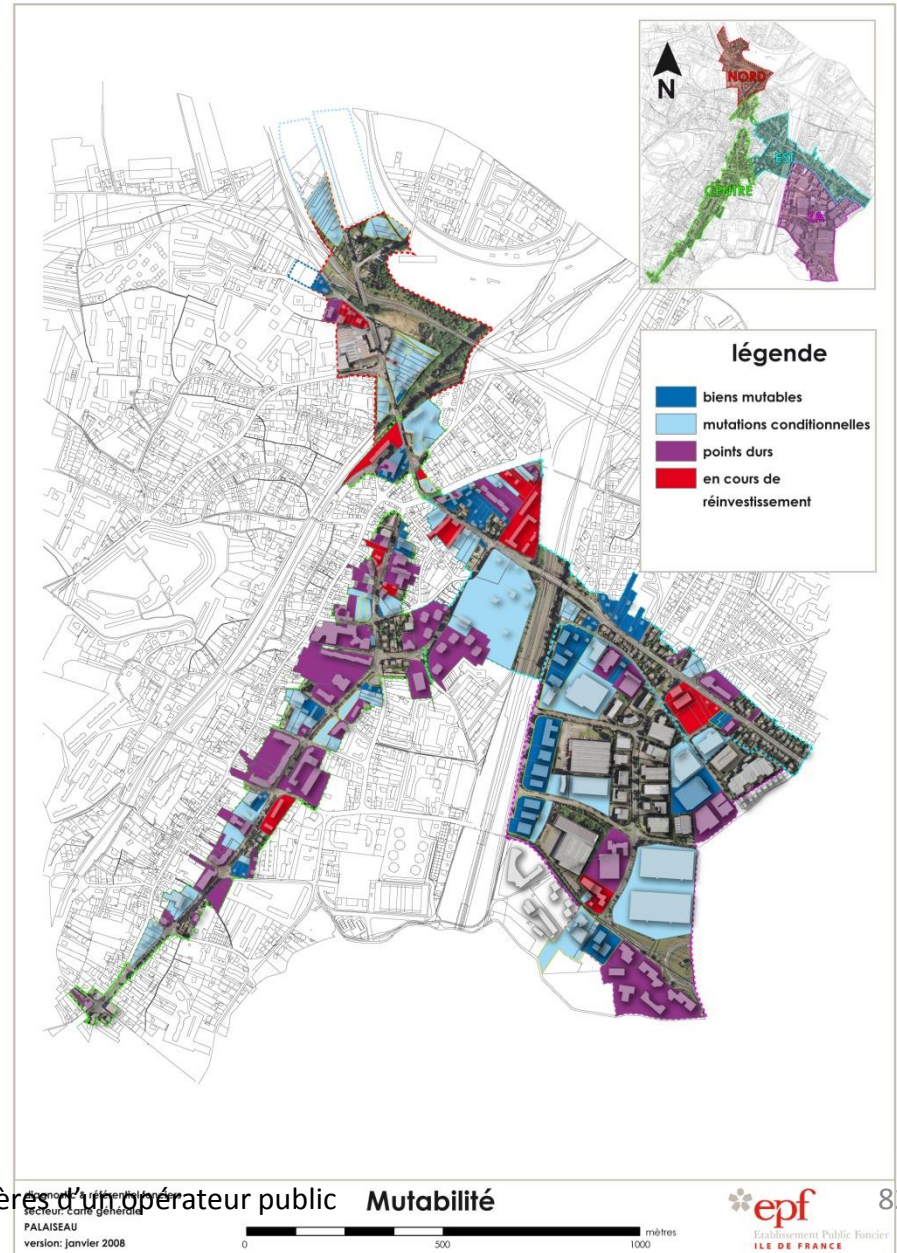
La veille foncière – Palaiseau



La veille foncière – Palaiseau

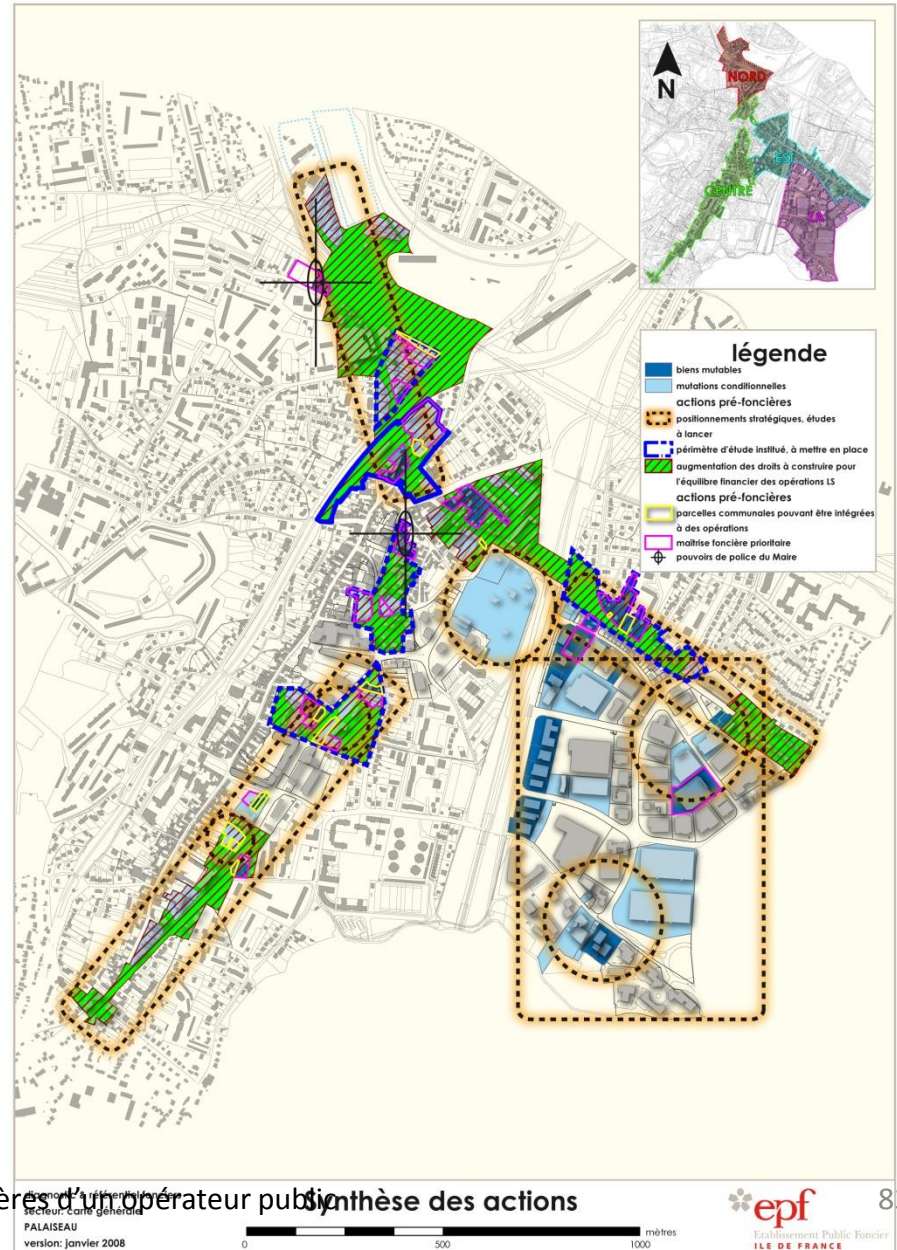


La veille foncière – Palaiseau



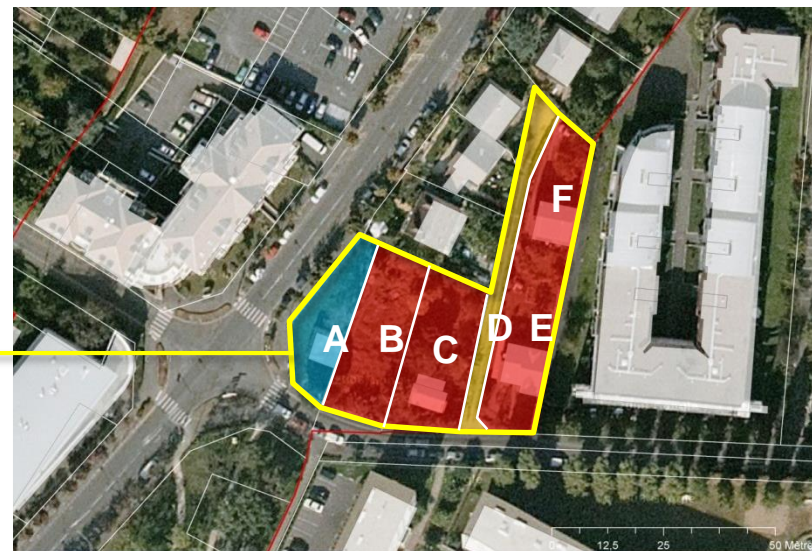
La veille foncière – Palaiseau

Synthèse: le repérage des secteurs stratégiques



La veille foncière – Palaiseau

Exemple d'opération: 6 parcelles à retenir



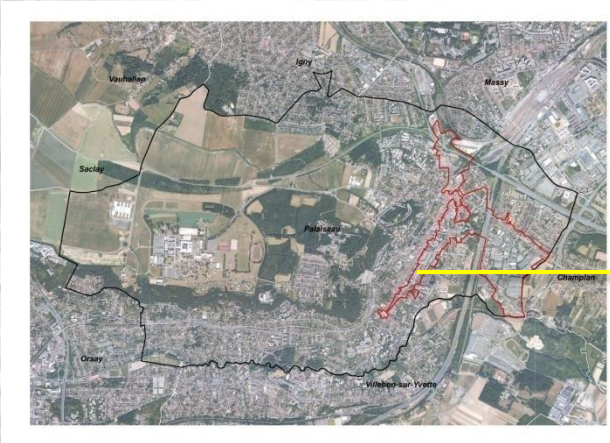
Foncier

parcelles	surface	bâti	Prix estimé	état
A	340	0	150 000	ville
B	523	0	240 000	EPFIF
C	529	60	300 000	EPFIF
D	307	0	100 000	en cours
E	423	125	400 000	EPFIF
F	410	125	330 000	EPFIF
total	2 532	310	1 520 000	



La veille foncière – Palaiseau

Une étude de faisabilité



Constructibilité

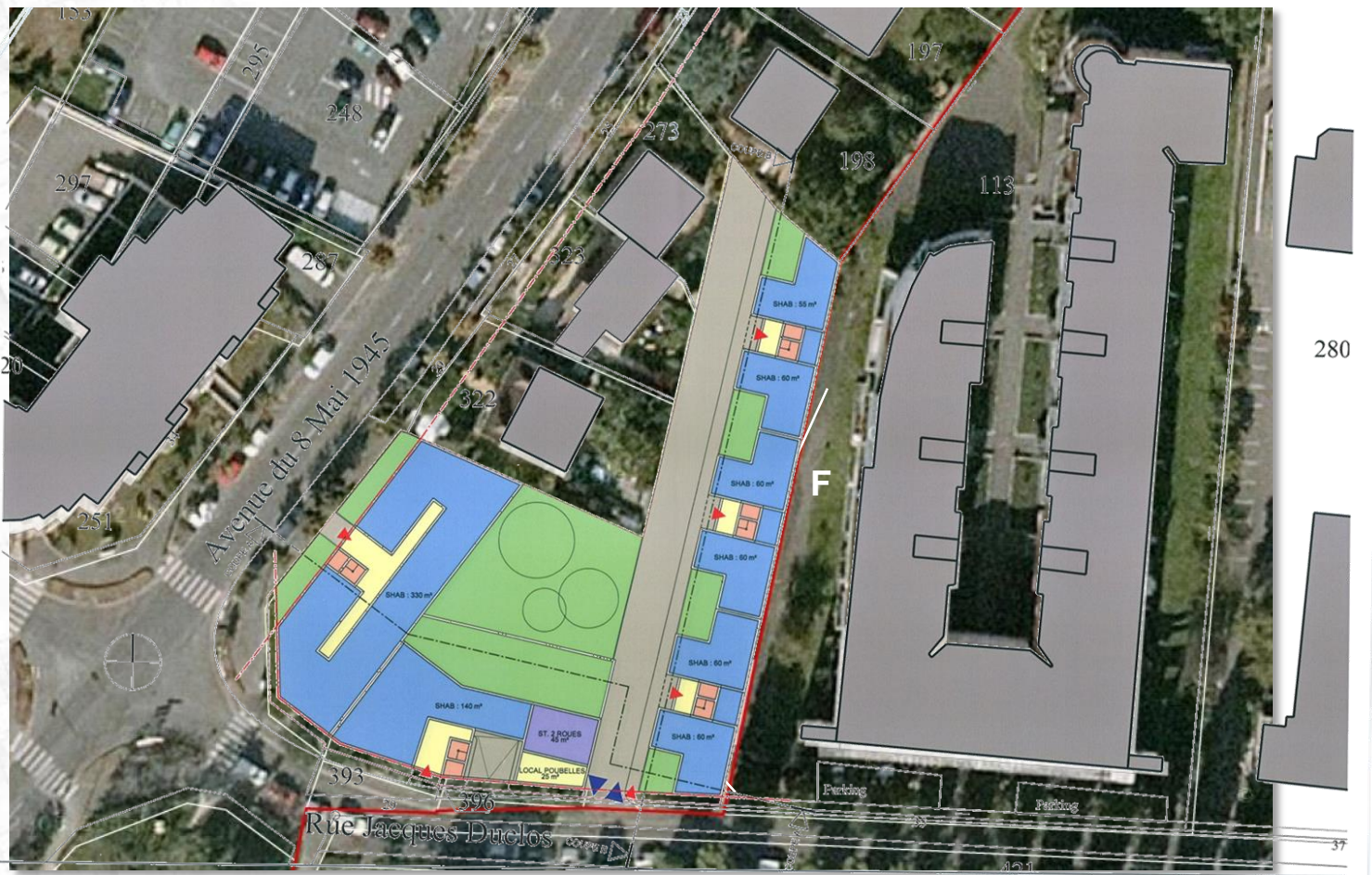
Surface	Emprise	niveaux	COS	SURCOS LS	SHON	COS REEL
2 532	50%	3,30	1,50	20%	4 178	1,65

Hypothèses de programme

	%	sans surCOS	Sur COS	Nombre	Taille moy (m²)	SHON	SHAB/SU
Logements							
LL	50%	1 899	1,00	27	70	1 899	1 576
LS	50%	1 899	1,20	33	70	2 279	1 891
ACTIVITES - commerces	0%	0		0	60	0	0
nb max de parkings possibles (1 niveau)	emprise surf pk // ES	87,00%	36,7	37	30	667	
TOTAL	100%					4 178	

La veille foncière – Palaiseau

Une étude de faisabilité



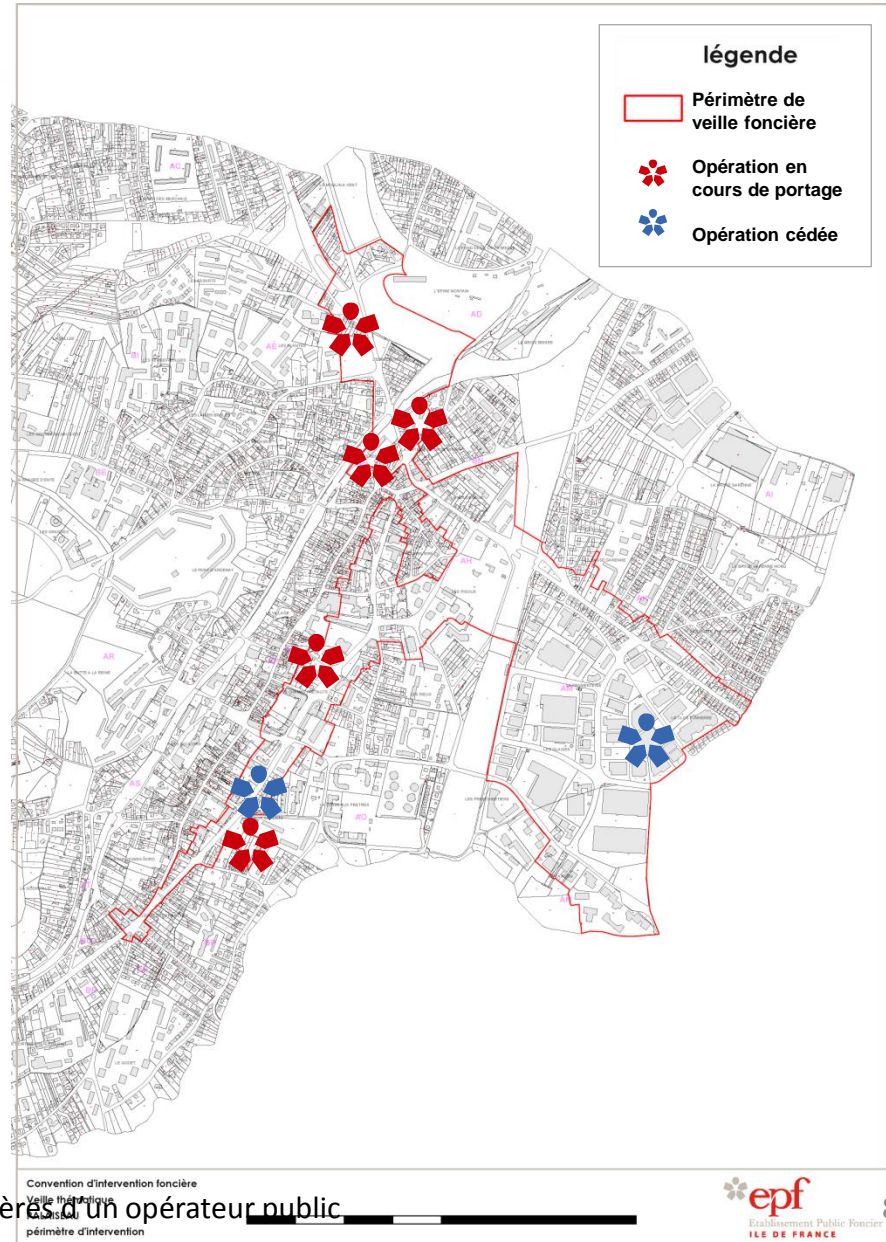
EPFIF - PALAISEAU (91) - PLAN DE REZ-DE-CHAUSSEE
ETUDE DE FAISABILITE 05 - ECH : 1-500*
DNDARCHITECTES - 20 MAI 2009

La veille foncière – Palaiseau

9 secteurs repérés pour 500 logements environ

16 acquisitions à ce jour

2 opérations cédées





- **INCITATION REGLEMENTAIRE**

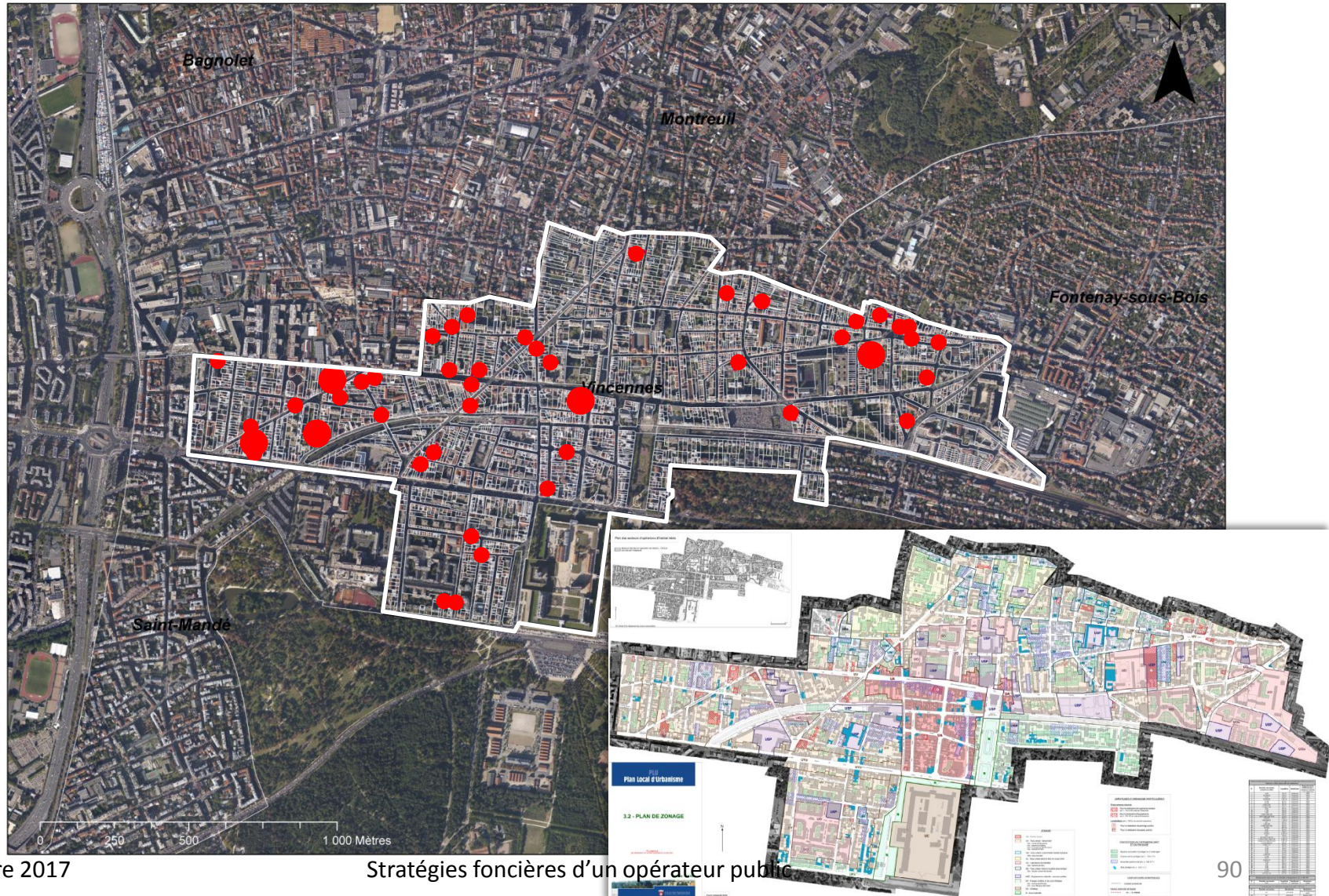
- **REGULATION**

La veille foncière – Vincennes



La veille foncière – Vincennes

Secteurs stratégiques : inscrits au PLU



9 octobre 2017

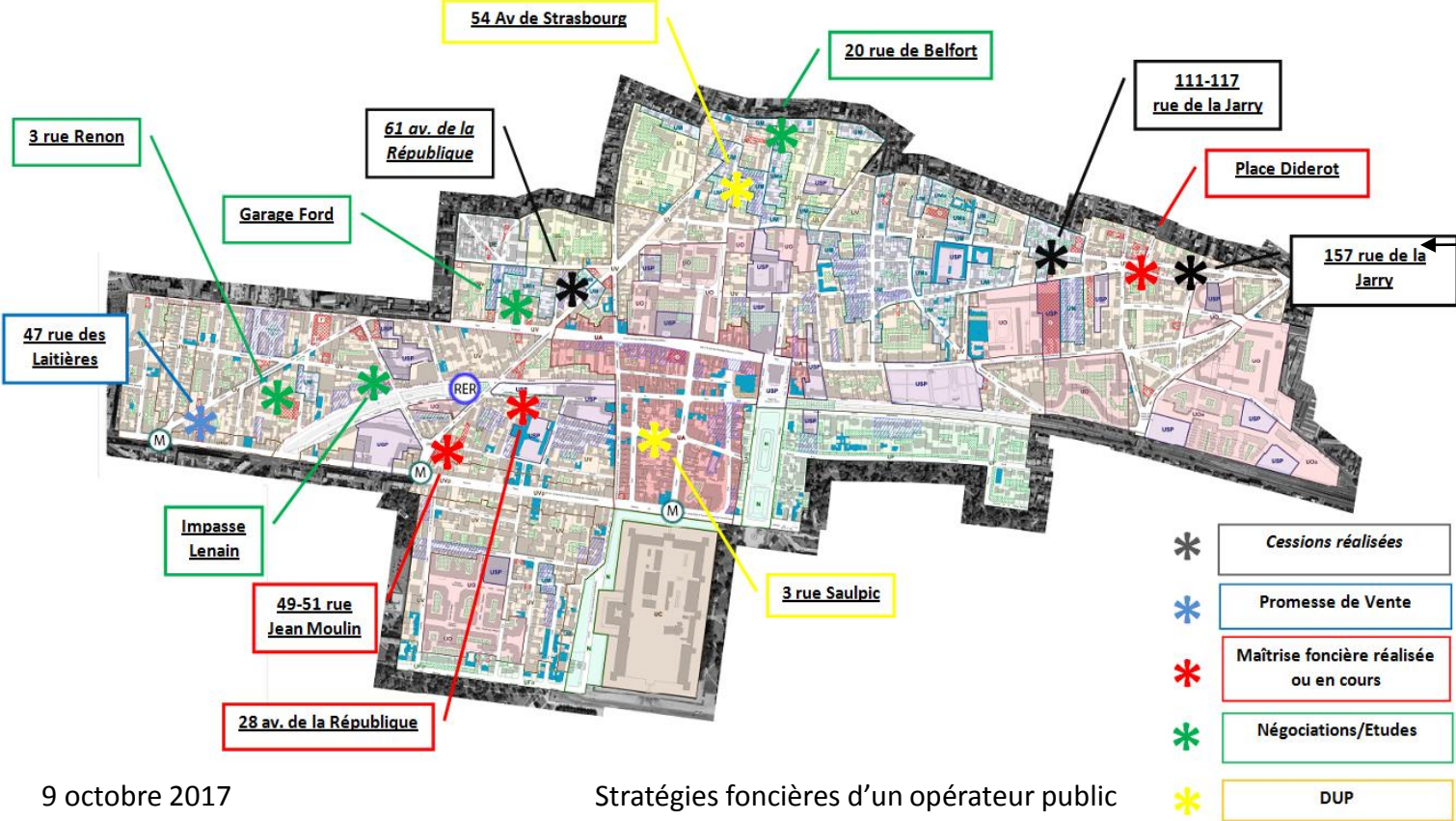
Stratégies foncières d'un opérateur public

La veille foncière – Vincennes

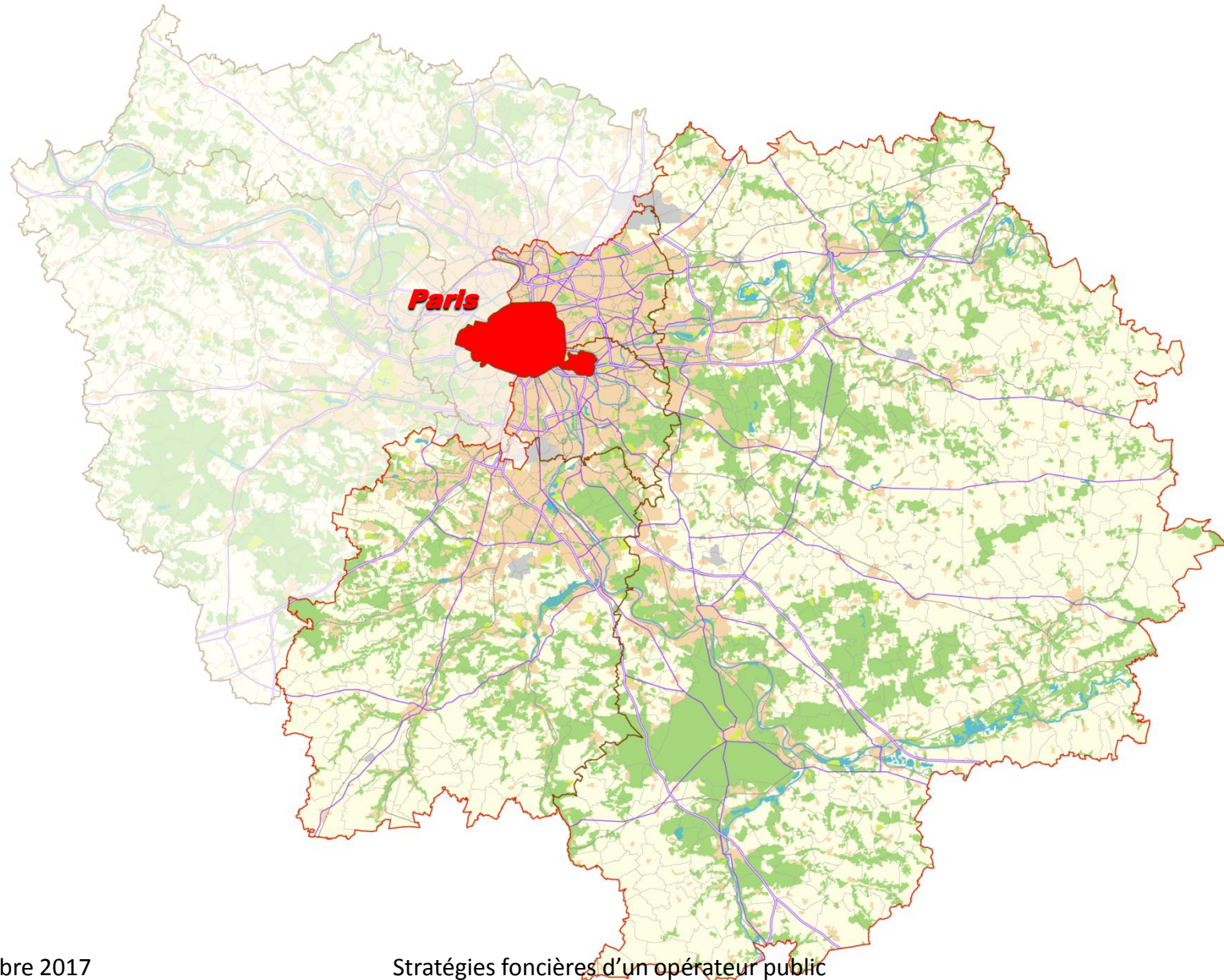
50 % de logements locatifs sociaux



INTERVENTIONS EPF IF AU 31/12/2012



La veille foncière – Paris






La veille foncière – Paris

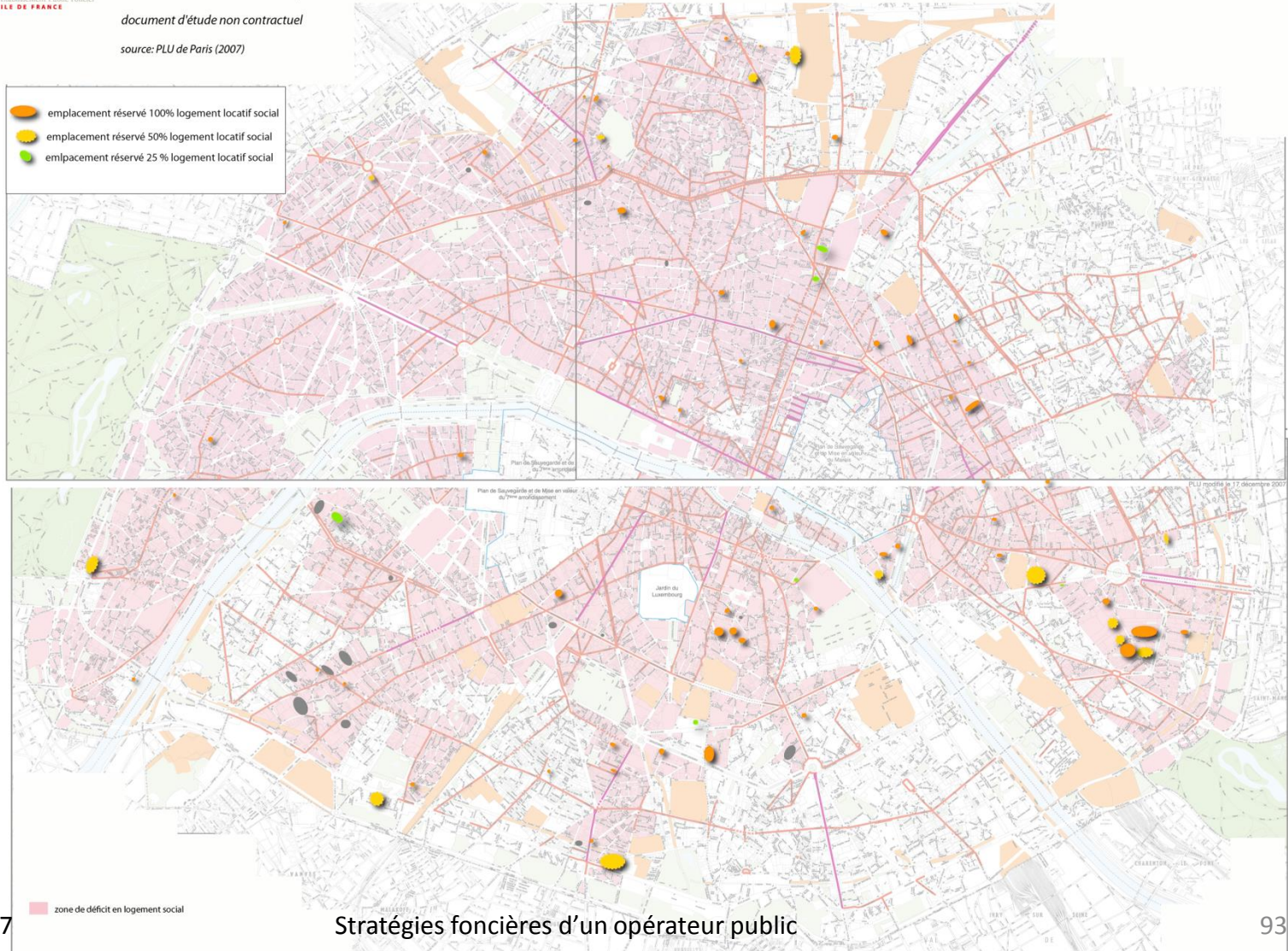


Localisation des emplacements réservés LLS au PLU de Paris (2007)

document d'étude non contractuel

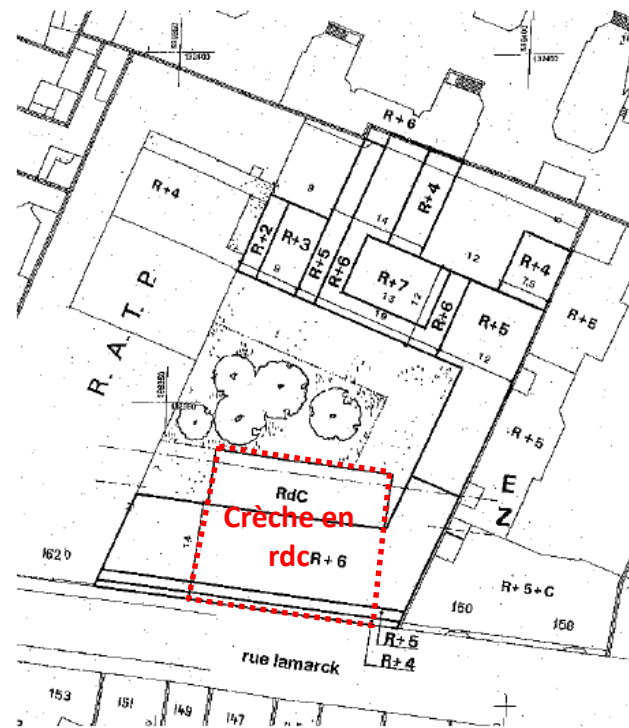
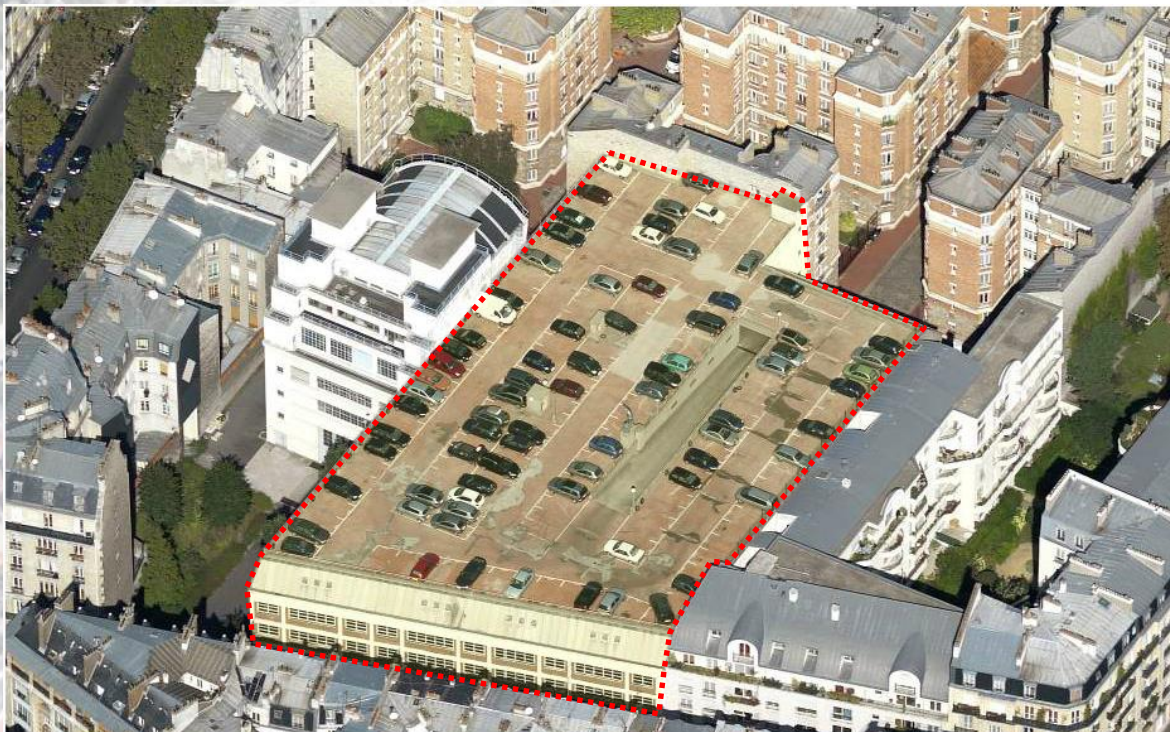
source: PLU de Paris (2007)

-  emplacement réservé 100% logement locatif social
-  emplacement réservé 50% logement locatif social
-  emplacement réservé 25% logement locatif social

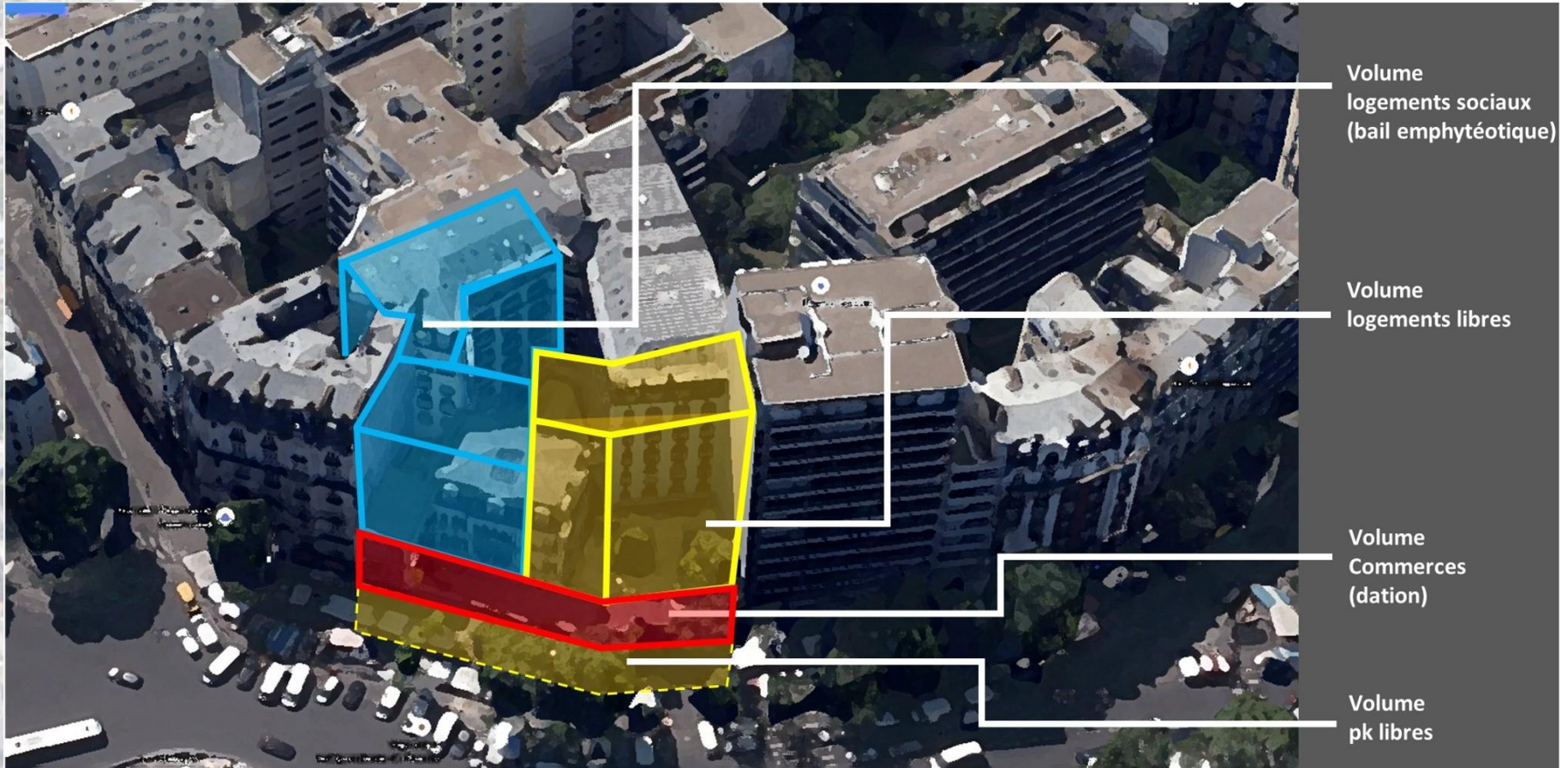


La veille foncière – Paris

Il est important de souligner que souvent, valeur d'usage > valeur de développement. C'est le cas pour cette opération qui n'a pas abouti. Le propriétaire s'est tourné vers un accord financier avec un constructeur automobile avec lequel il développera une activité sur minimum 12 ans (avec quelques travaux de remise au normes).



FELIX ÉBOUÉ



FELIX ÉBOUÉ





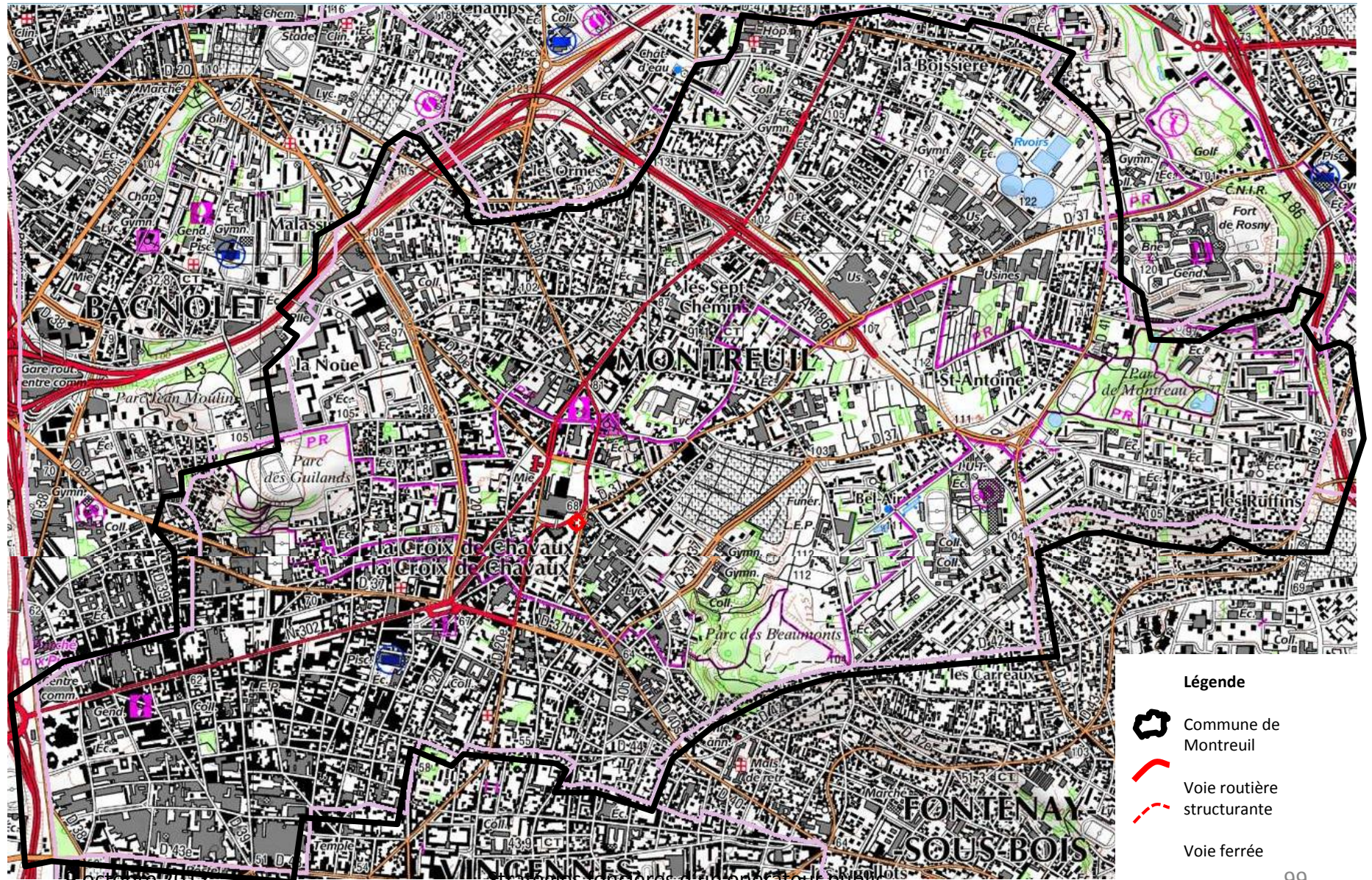
Au service des stratégies territoriales



POLITIQUE FONCIERE

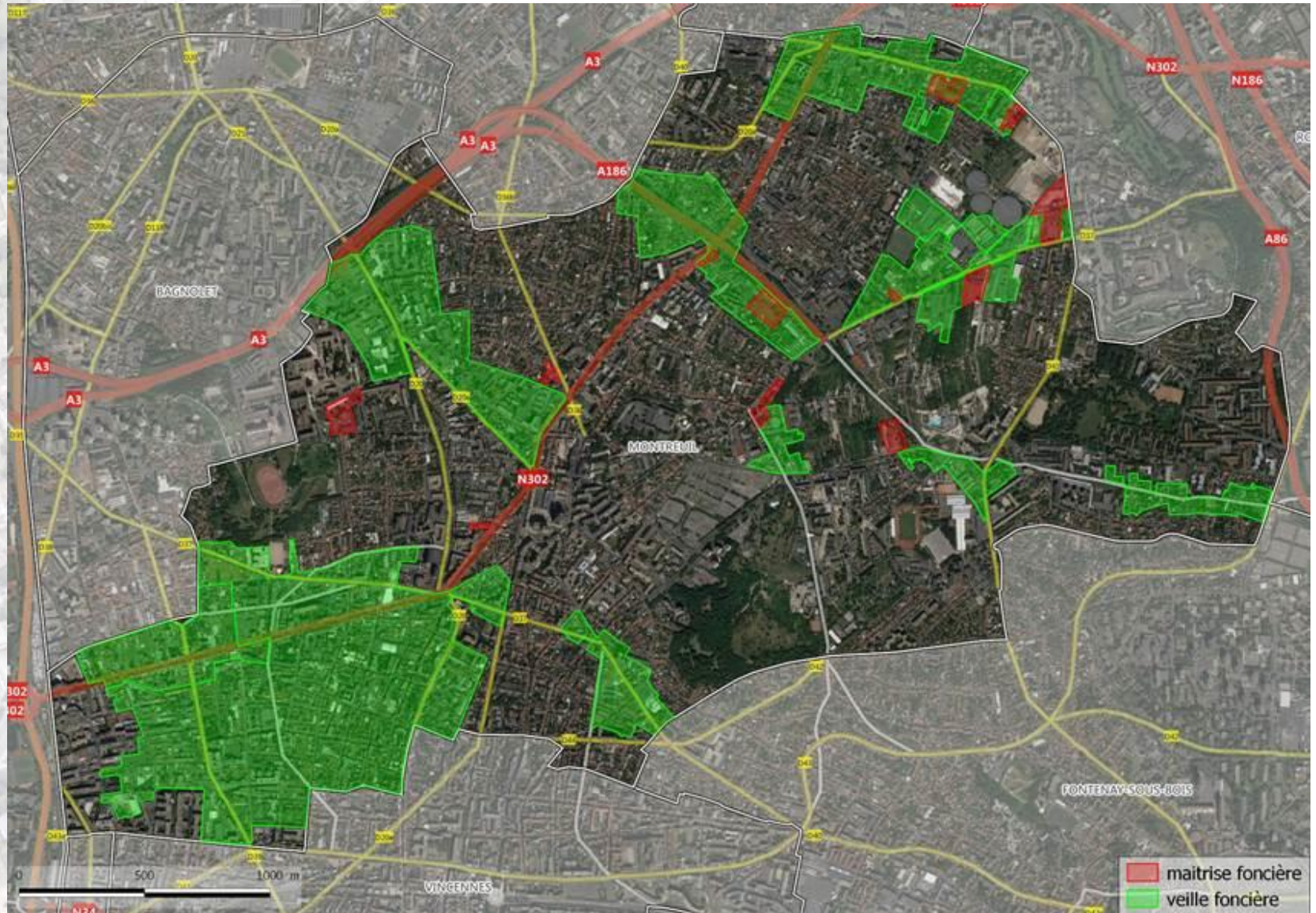
A L'ECHELLE D'UNE VILLE

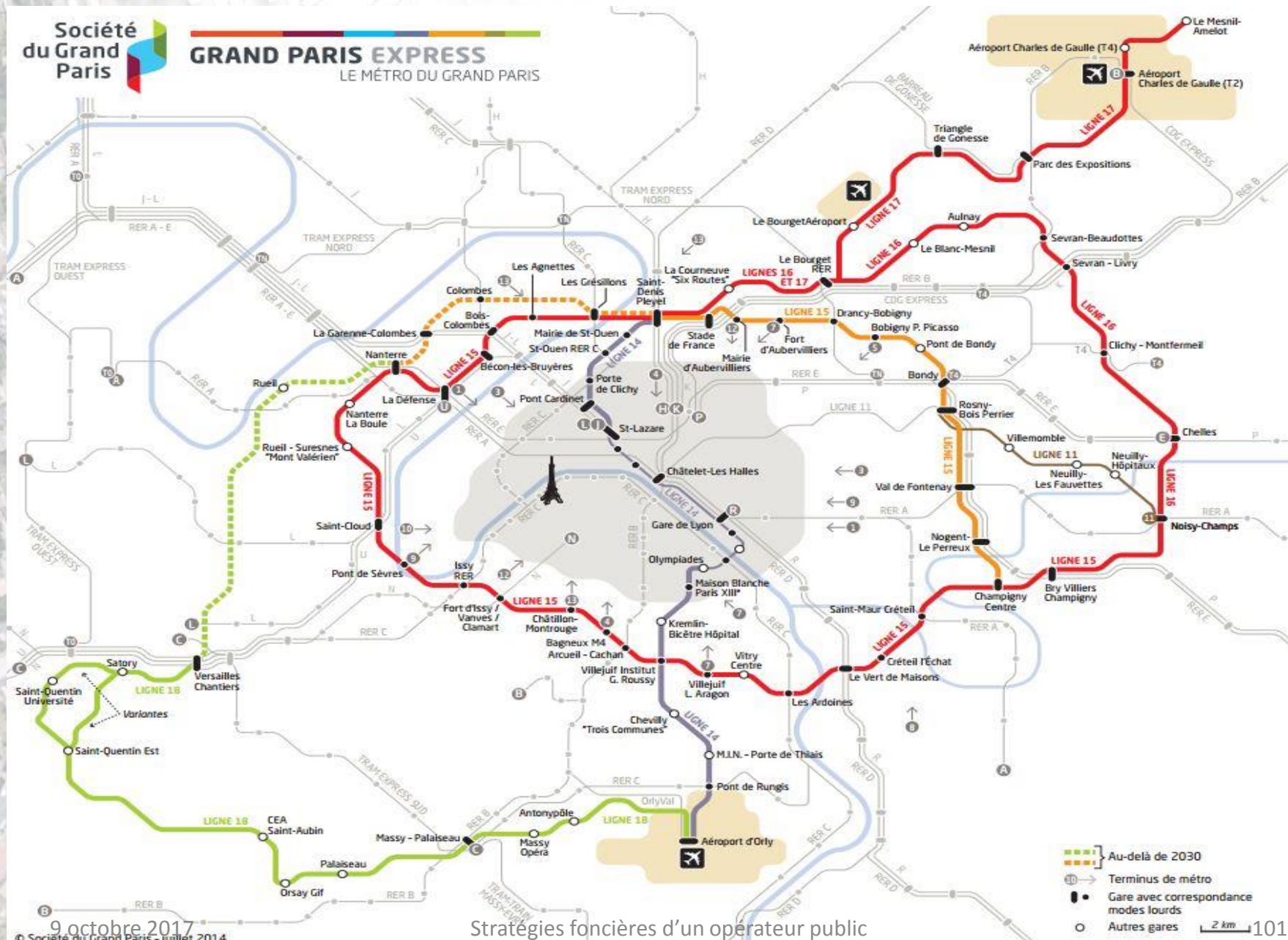
MONTREUIL



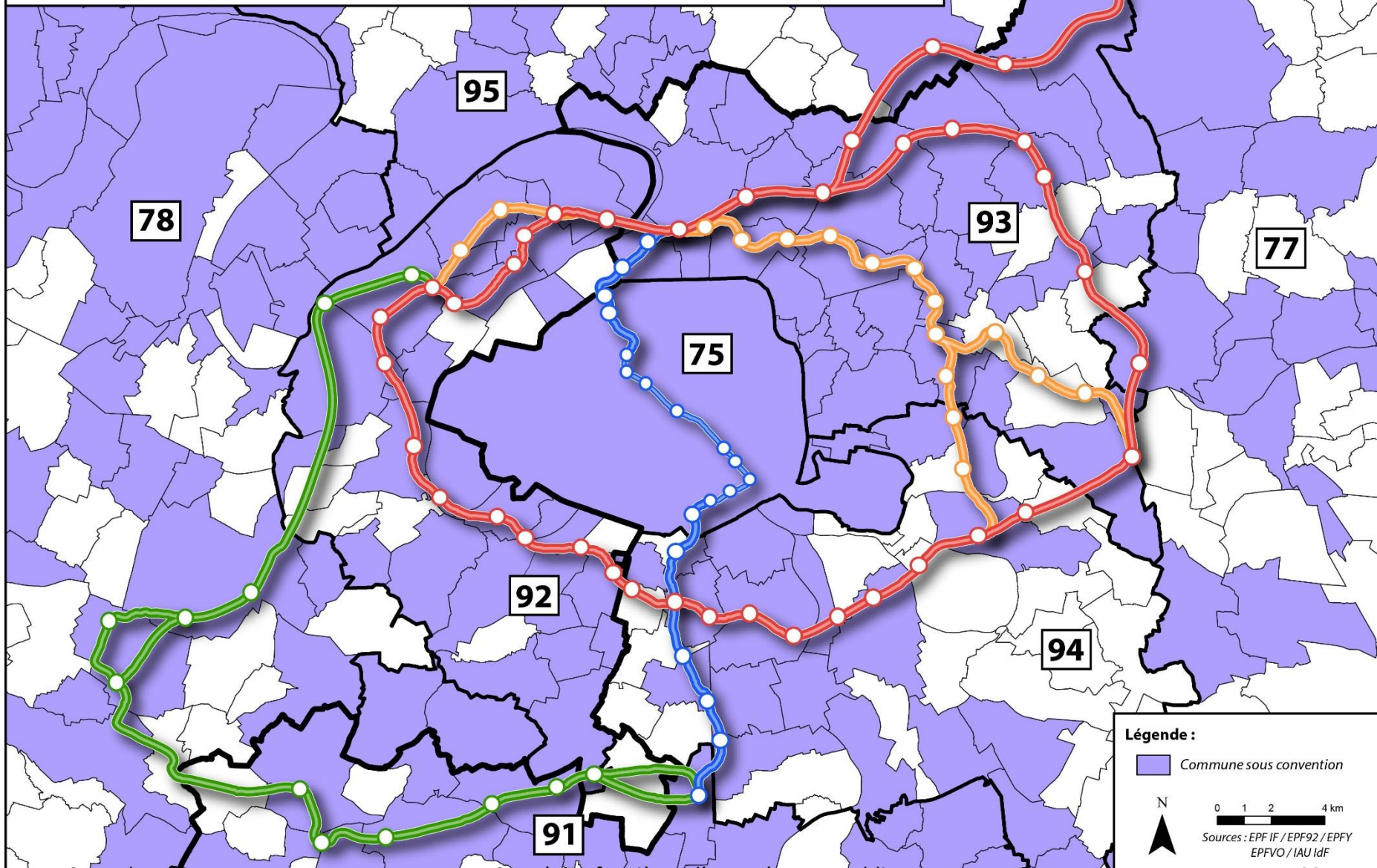
- Légende**
- Commune de Montreuil
 - Voie routière structurante
 - Voie ferrée
 - Voies d'intervention

MONTREUIL





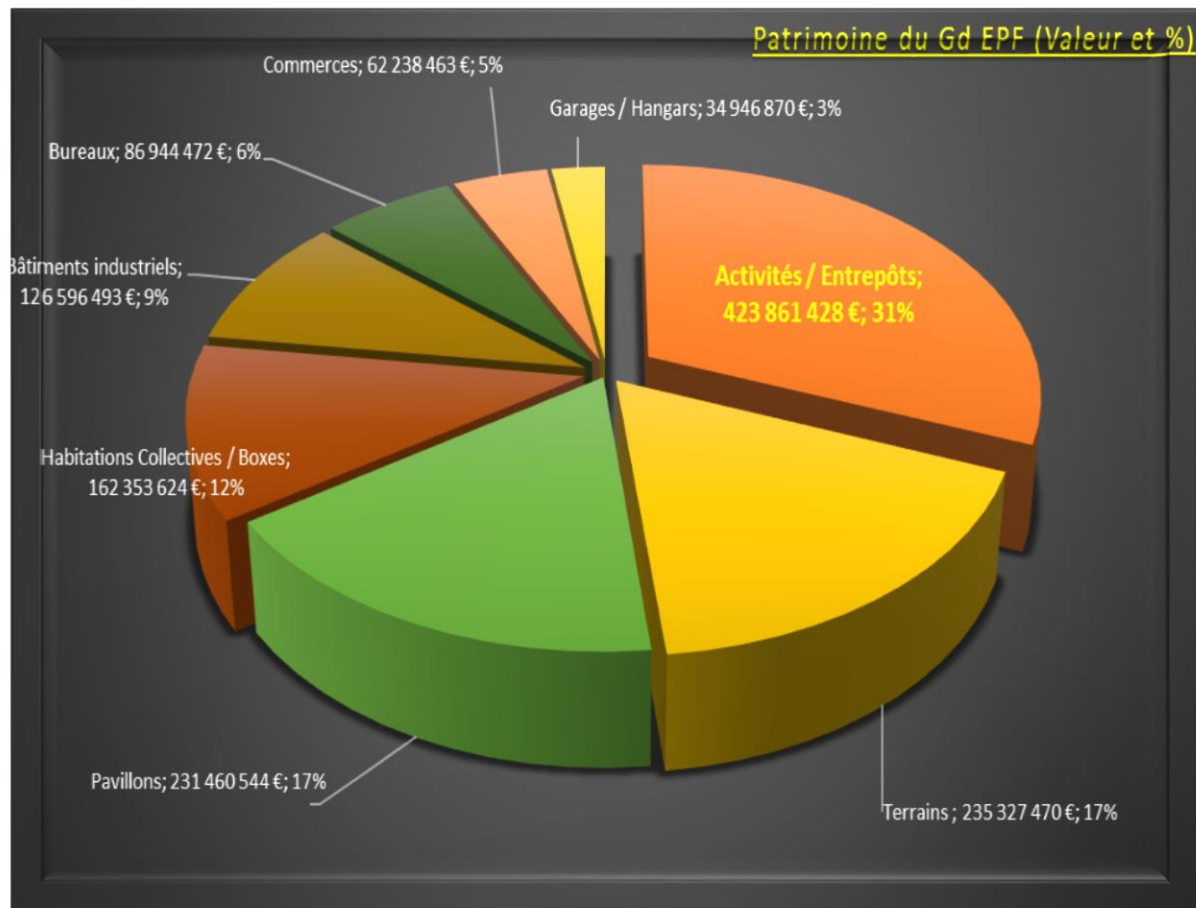
Communes sous convention avec un EPF sur le territoire du Nouveau Grand Paris (Août 2015)



Caractéristiques du patrimoine de l'EPF Ile-de-France

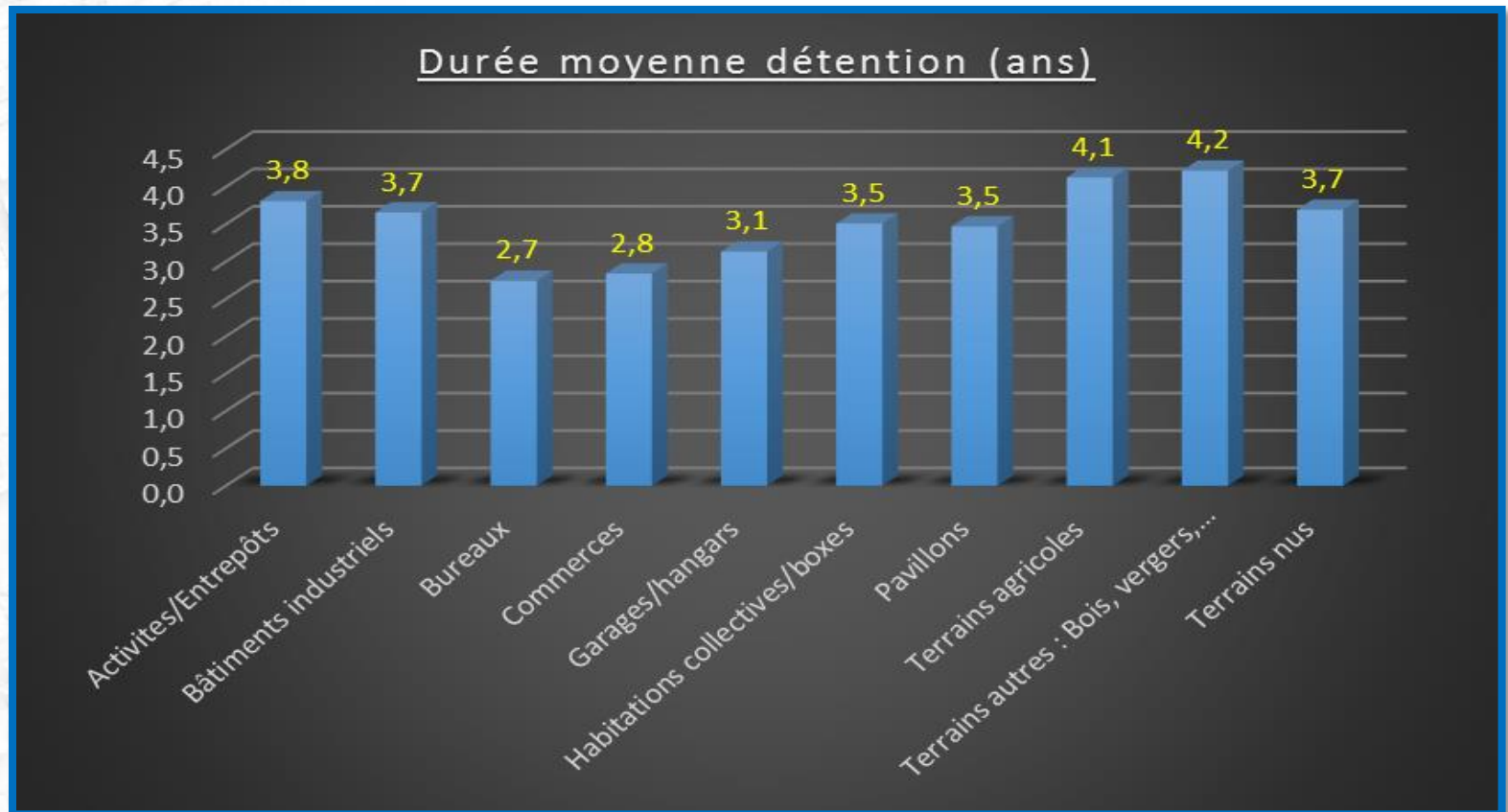
Au 1^{er} janvier 2016

- Nombre de biens en stock : 1 563 biens
(1 bien = 1 adresse)
- Superficie cumulée : 12 400 000 m²
- Valeur du patrimoine : 1,34 Md€



Le portage : un enjeu majeur

Durée moyenne de portage : 3,6 ans



Répartition et destination du patrimoine de l'EPF Ile-de-France

Une action de renouvellement urbain consommatrice en ressources

Répartition géographique	Valeur	Superficie
Petite Couronne	62 %	11 %
Grande Couronne	38 %	89 %

Un accompagnement des projets d'aménagement qui mobilise plus longtemps la ressource

Destination par type d'opération	Valeur	Superficie
Diffus	41 %	10 %
Aménagement	59 %	90 %

L'EPF Ile-de-France en quelques chiffres...

Au 1^{er} janvier 2016 :

- 4 Md€ d'engagement auprès des collectivités
- Objectifs physiques :
 - 145 000 logements
 - 4 M de m² de locaux d'activités économiques

De 2007 à 2015 :

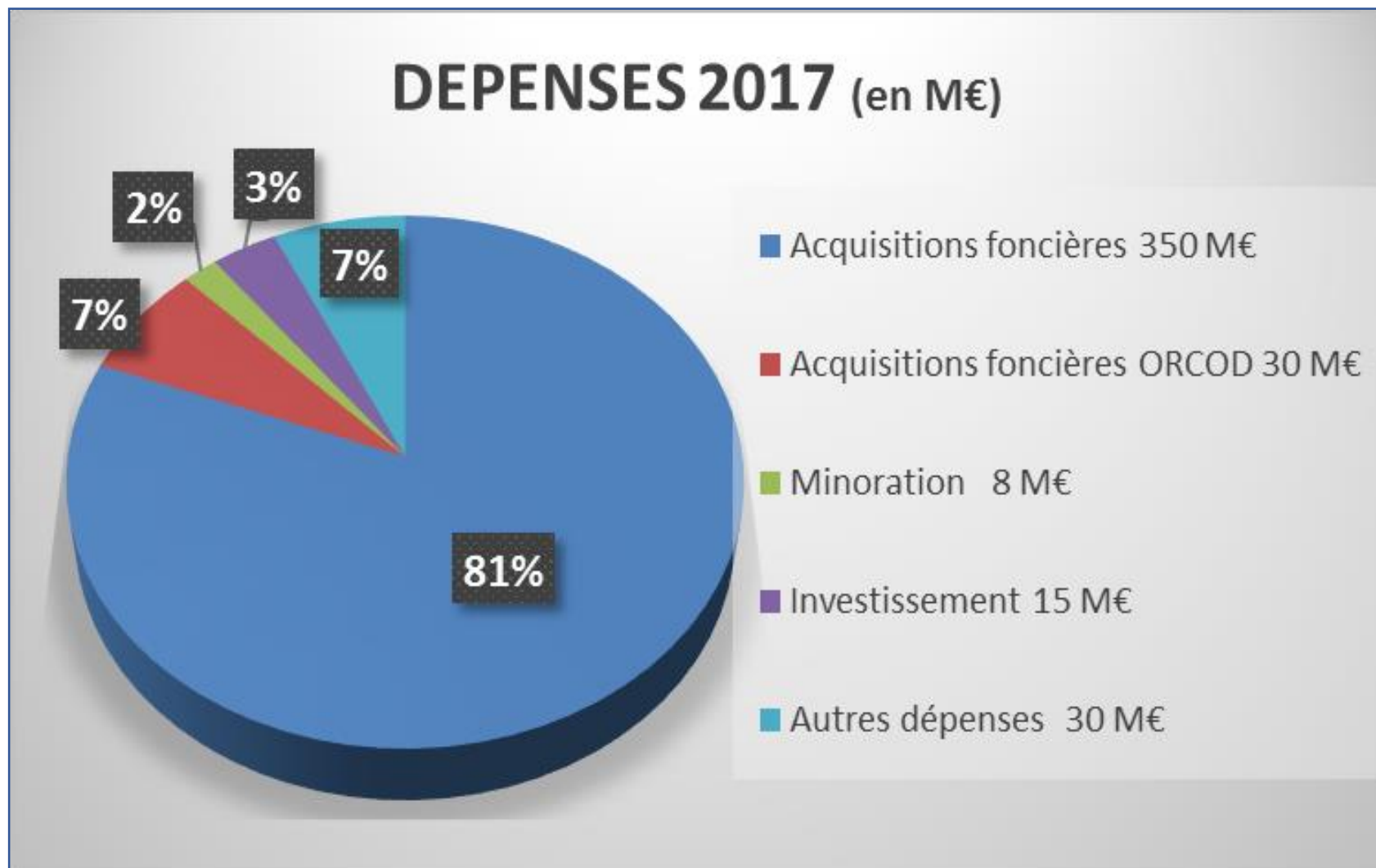
- 2,25 Md€ d'action foncière cumulée
- 840 M€ de cessions de terrains, soit la production de 22 000 logements et de 500 000 m² d'activités (premières cessions engagées en 2009)

La feuille de route 2016-2020

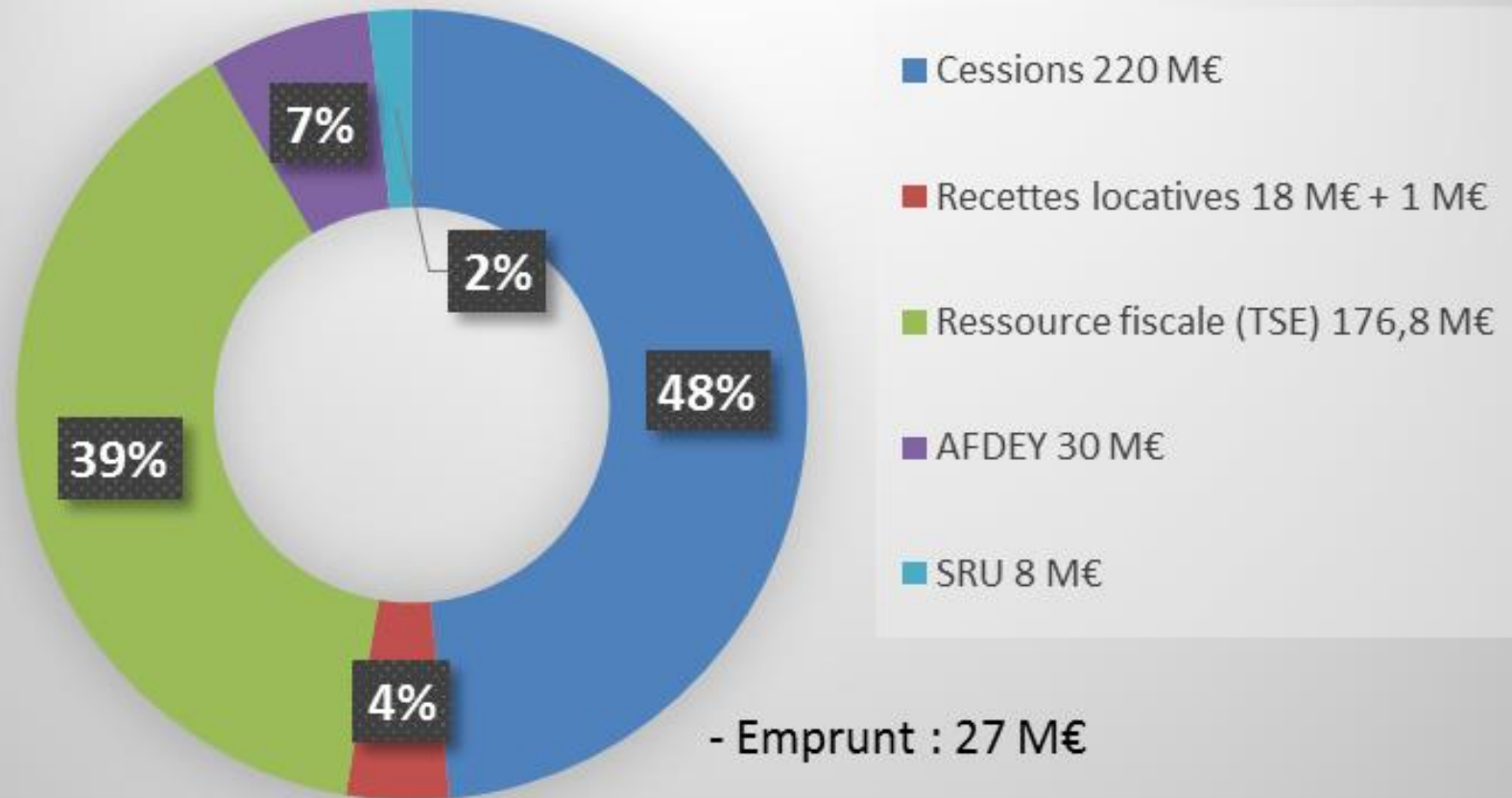
- 1,8 Md€ d'engagements sur les 5 ans
- Augmentation des acquisitions foncières de 25 %
- Accélération de 50 % des cessions de terrains


Pour la production à terme de :

- ✓ 12 000 logements par an (20 % de la production régionale)
- ✓ 400 000 m² d'activités économiques par an



RESSOURCES 2017 (en M€)





**L'EPF Ile-de-France
est aujourd'hui un acteur majeur
de la filière de mutation**

L'EPF DANS LA « CHAÎNE D'ACTEURS » DES FILIÈRES DE MUTATION

- ➔ **IL EST « ANTI-ENCHÈRES »**
- ➔ **IL PREND LE RISQUE DE L'URBANISME**
- ➔ **IL « ARTICULE » LES TEMPS**
- ➔ **IL RECYCLE VERS LA COLLECTIVITÉ UNE PARTIE DE LA
RENTE**



EN ILE-DE-FRANCE

LE TERRAIN A BATIR

EST UN TERRAIN DÉJÀ BATI

EN ILE-DE-FRANCE



- **VERS LA FIN DES FRICHES**
- **RENOUVELLEMENT SUR UN TISSU ECONOMIQUE VIVANT**

EN ILE-DE-FRANCE

- ➔ **PROBLEME DE COUT/DENSITE NECESSAIRE ACCEPTABLE**
- ➔ **PROBLEME DE « METABOLISME » DE LA METROPOLE (ex : logistique urbaine)**

L'URBANISME TRANSITOIRE

SAINT VINCENT DE PAUL





MERCI