

# L'action foncière de l'État en Île-de-France

en faveur de l'aménagement et du logement

Bilan 2017

août 2018



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
D'ÎLE-DE-FRANCE

Document conçu et réalisé par la Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement Île-de-France (DRIEA-IF).

Coordination : Laurent Guinard pour le service de la planification, de l'aménagement et du foncier, bureau de l'action foncière et des opérations d'aménagement.

Contributions : Florent Hébert, Laurent Guinard, Emmanuel Frison, Annabelle Testaud (DRIEA/SPAF), Patricia Radjou (DRIEA/DIRIF), Marie-Antoinette Basciani-Funestre (ORF), Lahoussine Homssa (DRIEA/SCEP), Chloé Lerat (DDT 91), Didier Lallemand (DRFiP), Pascal Dayre (EPFIF), Mourad Karouah, Isabelle Marret et Lionel Menny (GPAm).

Sources : DRIEA, DAFI, DHUP, DIE, ORF, EPFIF et GPAm.

Avec environ 100 000 logements autorisés en 2017, l'Île-de-France confirme la hausse initiée en 2015. Depuis 2010, année de promulgation de la loi Grand Paris qui fixe à la région francilienne un objectif de production de 70 000 logements par an, ce sont donc près de 76 000 logements par an en moyenne qui, selon les estimations, ont été autorisés, et plus de 60 000 logements commencés durant la même période<sup>1</sup>.

Pour les services de l'État en Île-de-France, il s'agit plus que jamais de permettre et d'accompagner, afin qu'il reste soutenu, l'effort engagé par les acteurs publics et privés.

Le rôle des collectivités territoriales, par leurs compétences en matière de planification urbaine et de programmation de l'habitat, est primordial : définir des stratégies foncières et urbaines, développer une offre de logement abordable pour le plus grand nombre et valoriser les espaces dédiés à la qualité environnementale, au cadre de vie et au développement de l'activité agricole et forestière.

Les travaux menés en 2017 par l'Observatoire régional du foncier (ORF) mettent l'accent sur la limitation effective de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers depuis quelques années, ainsi que sur la nécessité de développer l'offre foncière pour le maintien des activités productives dans la zone dense francilienne. Ces actions contribuent à inscrire le développement de l'offre de logement dans une volonté de mixité urbaine, même si des rééquilibres restent nécessaires à l'échelle régionale.

L'ingénierie de l'État, grâce à ses services et à ses établissements publics, joue un rôle actif dans la mobilisation des ressources foncières pour le logement.



L'État propriétaire donne ainsi l'exemple, sur des sites à très fort enjeu, avec 23 sites cédés ou engagés en 2017 pour un total de 4 300 logements prévus, dont 2 000 logements sociaux. Grand Paris Aménagement, qui gère pour l'État 3 490 hectares en Île-de-France, a par ailleurs cédé 219 hectares de ce foncier, pour les besoins du développement urbain mais aussi notamment de l'activité agricole.

L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) s'affirme comme un acteur incontournable dans l'élaboration des stratégies foncières des acteurs publics. Fin 2017, 385 conventions d'intervention foncière avaient été signées avec des collectivités, qui représentent 75 % de la population francilienne. L'action de portage foncier de l'EPFIF auprès des collectivités et des aménageurs progresse ainsi notablement, avec une mobilisation en 2017 portant sur plus de 6 300 logements à terme. Lors des ateliers territoriaux pour le logement et l'hébergement, l'État sous l'autorité du préfet de région, et les collectivités et les grands acteurs franciliens, ont dégagé des pistes d'amélioration de la mobilisation du potentiel de construction sur le foncier bâti et non bâti avec le souci d'un développement équilibré et intégré des territoires.

La mobilisation des ressources foncières, tant publiques que privées, est un enjeu important en Île-de-France pour maintenir le rythme de production de logements et rattraper le retard accumulé.

L'action foncière de l'État, par les cessions opérées, l'activité de ses établissements et l'accompagnement de ses services auprès de tous les acteurs franciliens, se poursuit ainsi de manière significative.

Emmanuelle GAY

Directrice régionale et interdépartementale  
de l'équipement et de l'aménagement

<sup>1</sup> Données issues de Sit@del2, estimation en dates réelles. Cf. [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a95.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a95.html)



# Sommaire

<b>1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance</b> .....	6
1.1 L'Observatoire régional du foncier.....	6
1.2 L'immobilier de l'État .....	8
1.3 Les nouveaux dispositifs .....	9
<b>2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement</b> .....	10
2.1 Une liste régionale en constante évolution .....	10
2.2 L'action des services de l'État .....	10
2.3 L'implication des établissements publics de l'État .....	11
2.4 La mobilisation du foncier public en 2017 .....	12
2.5 Un exemple d'opération .....	15
<b>3 Les acteurs opérationnels du portage foncier</b> .....	16
3.1 Actualités .....	16
3.2 Les organismes de foncier solidaire .....	16
3.3 Création de la Foncière publique solidaire .....	18
3.4 L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF) .....	19
3.5 L'action foncière de Grand Paris Aménagement (GPAm).....	22
<b>Annexes</b> .....	25

# 1 L'observation, l'analyse et le partage de la connaissance

## 1.1 L'Observatoire régional du foncier

Depuis 1987, l'Observatoire régional du foncier (ORF), association initiée par l'État et la Région Île-de-France, réunit un ensemble d'acteurs professionnels (établissement public foncier, bailleurs sociaux, promoteurs, lotisseurs, aménageurs publics et privés, transporteurs, financeurs, etc.), de collectivités territoriales, de propriétaires fonciers et de chercheurs. Il est animé conjointement par la DRIEA pour l'État et par l'Institut d'aménagement et d'urbanisme d'Île-de-France (IAU-îdF) pour la Région, sous la présidence depuis octobre 2017 de Sabine Baïetto-Beysson.

Deux nouveaux groupes de travail ont été mis en place en 2017, dont la production a été finalisée et valorisée dans un colloque le 4 mai 2018.

« **Quelle place pour les activités économiques dans les politiques foncières et les projets d'aménagement** », animé par le Conseil économique social et environnemental régional (CESER) et la Chambre de commerce et d'industrie de Paris (CCIP). Ce groupe a pour objet d'étudier les activités productives regroupant le secteur secondaire (le BTP, l'industrie, l'artisanat) et la logistique. Ces activités font face à une difficulté croissante à trouver des espaces de développement en zone urbaine, à mesure que la ville se reconstruit sur la ville. Les difficultés observées quant à l'implantation de ces activités au niveau local se traduisent à l'échelle régionale par un report des activités productives au-dehors de la zone dense et sur des terrains de plus en plus éloignés des dessertes en transports collectifs. Ce groupe de travail a identifié les moyens permettant de maintenir ces activités ou d'en accueillir de nouvelles. Des préconisations ont été formulées en sériant les acteurs (collectivités, aménageurs, entreprises, investisseurs), les échelles (région, territoires, opérations) et les vecteurs de mise en œuvre (planification, plan stratégique et stratégie foncière dédiée, péréquation financière, innovation urbaine et architecturale, etc.).

« **Quelles bonnes pratiques pour favoriser un aménagement durable ?** », animé par l'Établissement public d'aménagement Mantois Seine Aval (EPAMSA) et Ville en œuvre. Dans un contexte international et national où les conséquences du changement climatique s'imposent à tous nos modes de vie et de développement, l'Île-de-France n'échappe pas à l'obligation vitale de devoir adapter ses modes de faire. La finalité assignée au groupe de travail est de produire

un message pédagogique à destination des collectivités territoriales pour leur permettre d'anticiper dès la conception du projet les conditions d'un aménagement durable, pour ne plus « subir » mais tirer des bénéfices des obligations réglementaires. Sont abordés notamment : le risque inondation, le traitement des terres polluées, la densification pavillonnaire douce, le renouvellement urbain, les compensations environnementales. Parmi les questions posées retenons celles-ci : est-il possible, à travers un renouveau des pratiques, de faciliter la réalisation d'opérations d'aménagement de qualité sans s'abstraire de ces contraintes ? Comment permettre à la ville de se développer en préservant ses capacités futures de transformation et d'évolution ? En préservant la biodiversité ? Quelles actions foncières peuvent apparaître nécessaires pour mettre en œuvre de tels objectifs ?

Par ailleurs, l'ORF continue de publier chaque année **deux notes semestrielles** de conjoncture pour présenter la situation des marchés fonciers et immobiliers franciliens.

La première, fin janvier 2017, a donné lieu à un débat autour du thème suivant : comment concilier le développement de la Métropole et la préservation du patrimoine agricole et environnemental de la région ? Bernard Coloos, chercheur à la Fédération française du bâtiment (FFB) et Christian Thibault de l'IAU-îdF ont été invités à témoigner sur ce sujet.

La seconde rencontre de conjoncture, tenue en octobre, **présentait pour la première fois la situation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers** (voir illustration ci-contre). Elle proposait ensuite un débat avec l'État (Michel Cadot, préfet de région), les collectivités (Bruno Beschizza, conseiller régional, et Michel Leprêtre, vice-président de la Métropole du Grand Paris) et les professionnels (Helen Romano, vice-présidente de la Fédération des promoteurs immobiliers d'Île-de-France) autour de questions sur les dynamiques de projets, sur la vision des professionnels de cette problématique de la consommation foncière et sur les responsabilités des élus et de l'État.

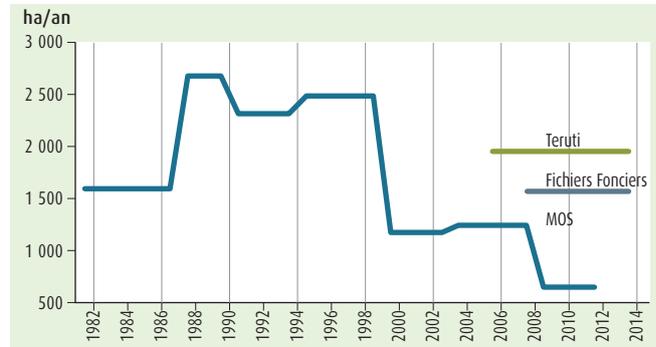
L'ORF publie également **une lettre quadrimestrielle**, à portée pédagogique et largement diffusée, sur les démarches et pratiques à l'œuvre territorialement et sur l'actualité juridique.

Tous les travaux et actes des rencontres de l'Observatoire sont publiés et sont tous téléchargeables gratuitement sur : [www.orf.asso.fr](http://www.orf.asso.fr).

## La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) : bilan 2017

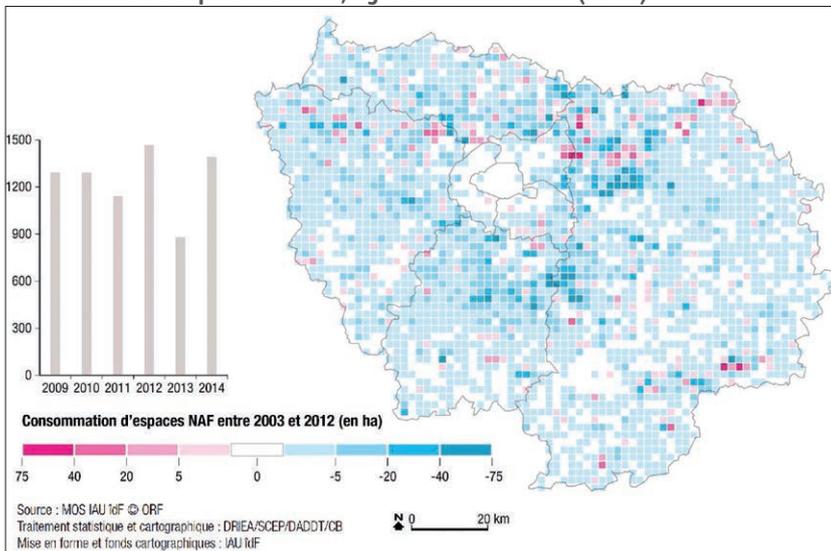
Le rythme de la consommation d'espaces a été particulièrement rapide de la fin des années 80 à la fin des années 90 : entre 2 300 et 2 700 ha/an d'ENAF étaient alors consommés. À partir des années 2000, la croissance de l'urbanisation ralentit, proche de 1 250 ha/an au début de la décennie, et de 1 000 ha/an sur la période 2003-2012. Ce ralentissement est en partie dû à la crise économique et son incidence sur la construction au tournant des années 2010. Il apparaît également dû à une évolution de la demande avec une prise de conscience des conséquences de l'étalement urbain. Sur la période 2009-2014, les données fiscales des fichiers fonciers à la parcelle montrent, au-delà de la variabilité annuelle, une relative stabilité de la consommation des ENAF, avec une moyenne annuelle de 1 025 hectares artificialisés inférieure aux 1 404 ha de l'enquête par sondage à plus grande maille Teruti-Lucas sur la période 2006-2014.

Consommation des ENAF (ha/an) de 1982 à 2015



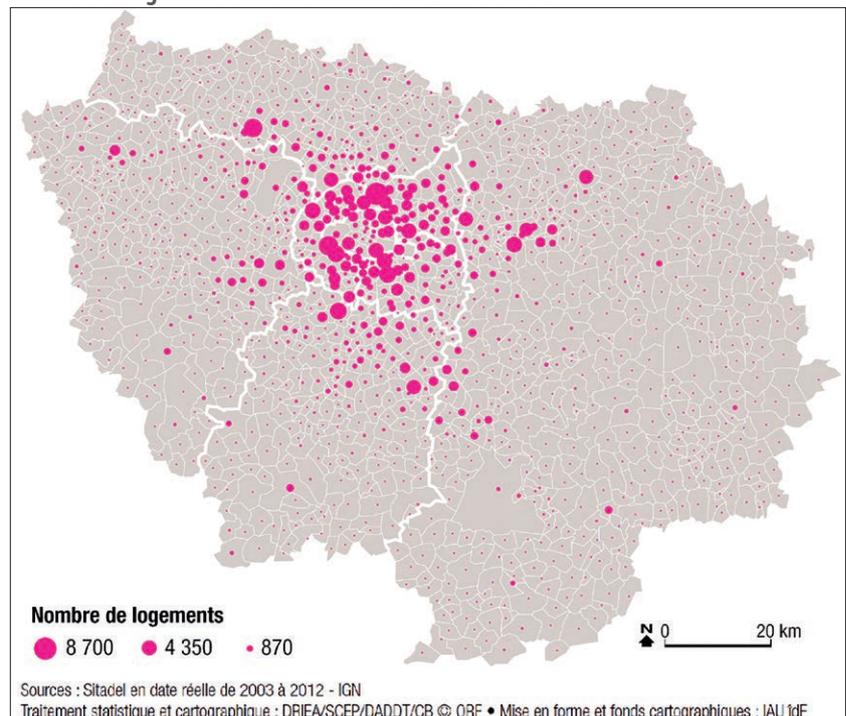
Source : MOS, Teruti-Lucas, Fichiers Fonciers © ORF

### Consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (en ha)



Sur la carte ci-contre, figurent en bleu d'autant plus foncé, les secteurs consommateurs d'espaces naturels agricoles et forestiers, et en rouge les territoires dont l'aménagement a recréé des surfaces naturelles ou boisées.

### Nombre de logements mis en chantier de 2003 à 2012



La carte ci-contre localise le nombre de logements construits sur la même période.

La confrontation des deux cartes témoigne de l'effort de densification du cœur de la zone agglomérée, peu consommateur d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

## 1.2 L'immobilier de l'État

### Le SDIR, un nouvel outil stratégique

Le schéma directeur immobilier régional (SDIR) est un outil de la politique immobilière de l'État conçu par la Direction de l'immobilier d'État pour soutenir et amplifier la dynamique initiée en 2009 avec les schémas pluriannuels de stratégie immobilière (SPSI).

Le schéma directeur immobilier régional (SDIR) d'Île-de-France a franchi deux étapes majeures au cours de l'année 2017 : le diagnostic bâtementaire et la stratégie patrimoniale et d'intervention.

### Le volet « diagnostic bâtementaire » du SDIR

En mars 2017, le préfet de région a remis à la Direction de l'immobilier de l'État (DIE) le volet « diagnostic bâtementaire » élaboré par l'équipe régionale du SDIR : le secrétaire général adjoint régional (SGAR), le responsable régional de la politique immobilière de l'État (RRPIE) et le directeur régional interdépartemental de l'équipement et de l'aménagement (DRIEA). Ce diagnostic s'est appuyé sur l'analyse du parc immobilier de bureaux occupé par des services déconcentrés de l'État et des bâtiments supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> de surface utile brute (SUB), soit 438 biens. Dans la continuité de cette livraison, les efforts ont porté sur la complétude par les services occupants des données du Référentiel Technique (RT) en deux phases : qui a permis d'établir une vision globale de ce parc tertiaire (1 340 biens au total).

Quelques chiffres clés :

- le parc régional, toutes typologies et toutes surfaces confondues, est composé de 18 955 biens pour une SUB de 19 742 475 m<sup>2</sup> ;
- les bâtiments à usage de bureau ne représentent que 17 % du parc régional en nombre de biens, mais 31 % de sa SUB. C'est la typologie de biens la plus importante en termes de part de SUB ;
- le parc régional est surtout composé de petits bâtiments (70 % des biens ont une SUB inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> dont 38 % avec une SUB inférieure à 200 m<sup>2</sup>) ;
- les bâtiments de surface supérieure à 5 000 m<sup>2</sup> représentent 8 % des biens, mais 62 % de la SUB régionale ;
- le parc régional comprend un nombre important de logements représentant 21 % des biens et 12 % de la SUB régionale ;
- les bâtiments techniques et les bâtiments d'enseignement ou de sport sont les deux typologies de biens représentant les parts de SUB les plus importantes après les bâtiments de bureaux (respectivement 18 et 19 %) ;

- un ratio par poste globalement élevé : 21 m<sup>2</sup> de surface utile nette (SUN) par poste de travail sur les plus grands sites (16 sur la totalité de la liste des bâtiments suivie dans le cadre du SDIR) ;
- un parc hétérogène en qualité (notes de préservation, d'optimisation et de modernisation très variables).

### L'élaboration des phases de « stratégie patrimoniale » et de « stratégie d'intervention » du SDIR

Pour mémoire, en Île-de-France, la stratégie immobilière se décline autour des trois axes suivants :

- moins de sites,
- moins de locations,
- densification de grands sites pérennes.

Elle repose par ailleurs sur les deux composantes définies par la DIE :

- une stratégie patrimoniale, qui identifie le patrimoine cible souhaitable de détenir à l'échéance de cinq ans, ce qui implique d'identifier les actifs à conserver, ceux qu'il n'est pas nécessaire de garder en patrimoine, les investissements à réaliser (sur des immeubles déjà détenus, ou pour acquérir de nouveaux immeubles), et enfin les biens loués à des tiers, à conserver ou non ;
- une stratégie d'intervention, principalement focalisée sur le patrimoine cible, pour définir le coût des actions d'entretien, de maintenance, voire de transformation, pour maintenir la valeur de ces immeubles, améliorer leurs adéquations aux besoins de l'État, minimiser leur coût économique, énergétique et environnemental. Cette stratégie ne peut prétendre à l'exhaustivité, mais elle doit permettre d'attribuer au plus grand nombre d'actifs possible, et en fonction des besoins exprimés et de la situation existante, une perspective concrète (densification, cession ou abandon pour les baux, valorisation), d'identifier des besoins d'implantation nouvelle, et de définir la méthode et la gouvernance permettant d'atteindre les objectifs.

À l'automne 2017, des séances de travail ont été animées par l'équipe régionale SDIR dans chaque département en tirant parti du diagnostic bâtementaire restitué dans l'Outil d'Aide à la Décision (OAD) de la DIE pour préparer la stratégie patrimoniale, socle de travail pour l'estimation du coût de la stratégie d'intervention sur le parc cible. Le lancement de l'opération a été acté le 1<sup>er</sup> décembre 2017 lors d'une réunion co-animée par le RRPIE et le SGAR adjoint avec les secrétaires généraux des préfetures de département et des directions régionales.

## 1.3 Les nouveaux dispositifs

### Les dispositifs locaux d'observation de l'habitat et du foncier

La loi du 27 janvier 2017, relative à l'égalité et à la citoyenneté, a notamment renforcé la prise en compte par les collectivités, lors de l'élaboration des programmes locaux de l'habitat (PLH), d'une analyse « des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements » (article 102). Ainsi, le PLH « définit les conditions de mise en place de dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier sur son territoire ».

Le décret du 27 février 2018, en complétant l'article R302-1-4 du code de la construction et de l'habitation (CCH), est venu préciser ces dispositifs :

« Les dispositifs d'observation de l'habitat et du foncier mentionnés au III de l'article L. 302-1 portent notamment sur :

- l'analyse de la conjoncture du marché foncier et du marché immobilier ;

- l'analyse de l'offre foncière et des marchés fonciers, permettant d'appréhender les perspectives d'utilisation des terrains et immeubles susceptibles d'accueillir des logements, ainsi que les mécanismes de fixation des prix ;
- le suivi de la demande de logement locatif social ;
- le suivi des évolutions constatées dans le parc de logements locatifs sociaux et le parc de logements privés.

Les services de l'État mettent à la disposition des gestionnaires de ces dispositifs d'observation les informations, données et référentiels utiles dont ils disposent. »

Par ailleurs, le rôle des établissements publics fonciers est réaffirmé dans l'appui à cette observation foncière (voir partie 3).

### La mise en œuvre de la compensation agricole collective

En Île-de-France, la tension est forte sur certains territoires en développement entre les enjeux urbains et la protection des espaces nécessaires aux filières agricoles. L'année 2017 a été marquée par la mise en œuvre d'un dispositif nouveau qui concerne l'économie de l'aménagement.

En application de la loi n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (dite LAAAF), le décret n°2016-1190 du 31 août 2016 traduit les conditions de mise en œuvre des études préalables et des mesures de compensation prévues à l'article L.112-1-3 du code rural et de la pêche maritime. Ce décret s'applique depuis le 1<sup>er</sup> novembre 2017 et précise les cas et conditions de réalisation de l'étude préalable qui doit être réalisée par le maître d'ouvrage d'un projet de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements susceptible d'avoir des conséquences négatives importantes sur l'économie agricole, en lui soustrayant des emprises foncières pour d'autres usages (urbanisation notamment). Les terrains concernés doivent avoir été affectés à l'activité agricole dans les 5 ans précédents, ou dans les 3 ans s'ils se situent dans une zone à urbaniser.

Les projets concernés sont ceux faisant l'objet d'une étude d'impact systématique (art. R.122-2 du code de l'environnement) et mobilisant du foncier utilisé par la filière agricole, au-dessus d'un seuil qui a été défini en IDF

à 1 hectare par le préfet de région. En effet, ceci permet de mieux tenir compte de l'impact de l'aménagement sur les filières implantées sur de faibles surfaces (par exemple le maraîchage ou l'horticulture).

L'étude préalable porte sur les effets (positifs et négatifs) que produira le projet sur les filières agricoles du territoire. Elle doit comporter les mesures envisageables par le maître d'ouvrage pour éviter et réduire les effets négatifs de son projet. Si ces dernières ne sont pas possibles, les mesures de compensation collective doivent permettre alors de consolider l'économie agricole du territoire concerné. Les mesures de compensation s'ajoutent aux éventuelles compensations individuelles et indemnités d'éviction versées aux propriétaires et aux exploitants.

L'étude préalable doit faire l'objet d'un avis du préfet après avis de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF pour les départements de grande couronne et la Commission interdépartementale CIPENAF pour les départements de petite couronne).

En concertation avec les représentants du monde agricole et les représentants des aménageurs publics, le préfet de la région d'Île-de-France a également souhaité mettre en place un cadre méthodologique expérimental pour une période de deux ans afin de concilier au mieux les intérêts des parties prenantes.

## 2 La mobilisation du foncier public en faveur du logement

### 2.1 Une liste régionale en constante évolution

La loi du 18 janvier 2013<sup>1</sup> sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement instaure une liste régionale établie par arrêté préfectoral, afin de faire connaître les terrains que l'État et ses établissements publics nationaux proposent de mobiliser pour le logement. Cette liste est établie après avis du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) et des élus concernés.

En Île-de-France, elle a été mise à jour le 12 juillet 2017 et comporte aujourd'hui **103 sites**, dont 65 pour les terrains de l'État et 38 pour ceux de ses établissements publics. Elle peut être consultée (ainsi que les plans cadastraux) sur le site internet de la DRIEA<sup>2</sup>.

En 2017, certains sites cédés ont été retirés (7), ainsi que les parcelles conservées pour l'ex-A87 (Voie de Desserte Orientale dite « VDO »), qui ont été apportées à EPAMARNE (arrêté ministériel du 25 avril 2017).

Par ailleurs, deux nouveaux sites ont été intégrés. Ils avaient déjà fait l'objet d'une consultation positive auprès du CRHH et des élus concernés :

- Saint-Germain-Lès-Arpajons (91), 125 route de Corbeil ;
- Limeil-Brévannes (94), rue Georges Clemenceau.

Une consultation pour une actualisation de la liste régionale, comportant des propositions d'ajout de terrains, a été lancée à l'automne 2017 auprès des préfets de départements d'Île-de-France. De nouvelles propositions ont été présentées et validées lors du CRHH du 6 mars 2018. 13 sites pourront être ajoutés à la liste régionale après avis des collectivités territoriales pour 7 d'entre eux et 6 sites devront faire l'objet d'un avis favorable des utilisateurs actuels pour une inscription dans la liste régionale (ministères, AP-HP...). Par ailleurs 26 sites inadaptés à la construction ou cédés depuis 2017 devront être retirés de la prochaine liste qui fera l'objet d'une publication d'arrêté en 2018.

L'inscription d'un terrain sur la liste régionale instaure une décote de droit sur le prix de cession pour les opérations de logement social. Comme indiqué dans le code général de la propriété des personnes publiques (article L. 3211-7), les contreparties à la décote pratiquée sur la valeur vénale sont formalisées dans une convention annexée à l'acte de vente. L'acquéreur est ainsi tenu de respecter les éléments du programme ayant donné lieu à la décote et de réaliser le programme dans les cinq ans suivant la signature de l'acte de vente.

Les premières signatures de conventions ayant eu lieu en 2014 (notamment à Mantes-la-Jolie), les opérateurs en charge devront présenter courant 2019 l'état d'avancement de la mise en œuvre des programmes de logements ayant bénéficié d'une décote.

À ce jour, 20 terrains ont fait l'objet de cession avec décote (pour une surface totale de 38,5 ha et 2 145 logements prévus), avec convention annexée à l'acte de vente. Les travaux ont été engagés sur la majorité des terrains décotés (bilan à fin 2017). Sur les 20 mobilisations avec décote, 17 sites étaient inscrits sur la liste régionale, 19 opérations relevaient d'une utilisation antérieure par des ministères.

### 2.2 L'action des services de l'État

Les services départementaux de l'État (Directions départementales des territoires (DDT) et Unités départementales de la DRIEA), réalisent des analyses foncières qui visent à identifier les terrains publics mobilisables pour le développement urbain. Ils identifient les terrains des ministères ou d'établissements publics de l'État susceptibles de devenir cessibles à des fins de logement et approchent les collectivités territoriales concernées pour les informer. Le suivi des politiques foncières au niveau départemental est assuré en étroite liaison avec les Directions départementales des finances publiques (DDFiP).

La mise à disposition de terrains publics pour la construction de logements est un processus long et complexe.

En effet, il implique parfois une modification des documents d'urbanisme puis nécessite une analyse de la qualité du terrain (notamment en zone anciennement industrielle). Dans le cadre de leurs missions de porter à connaissance, d'association et d'avis sur les projets des documents d'urbanisme aux différents échelons territoriaux, les services de l'État ont développé une capacité d'analyse des situations foncières des territoires franciliens. Ils peuvent mobiliser des crédits pour la réalisation d'études et sont présents tout au long du processus de mobilisation, dont la temporalité est souvent incertaine : temps de la décision de certains acteurs ou administrations, négociation plus ou moins facile, programmation de l'opération (notamment sur le nombre de logements sociaux), concertation avec les acteurs locaux.

Les services départementaux de l'État peuvent également être en appui du préfet de département dans l'exercice du droit de préemption dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de constat de carence (communes déficitaires en logements sociaux n'ayant pas respecté leur

<sup>1</sup> Voir détail en annexes page 25.

<sup>2</sup> [www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4385.html](http://www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/-a4385.html)

engagement de rattrapage au regard de l'objectif fixé par la loi). Ce dispositif permet au préfet de département de recevoir l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner un terrain, analysées afin de déterminer si l'acquisition du bien immobilier ou foncier est pertinente pour la réalisation de logements sociaux. Dans ce cas, le droit de préemption peut être délégué à un établissement public foncier ou à un bailleur social, pour acquisition.

À l'échelle de la région, la DRIEA pilote pour le compte du préfet de région et aux côtés de la Direction régionale des finances publiques d'Île-de-France (DRFiP) la coordination des acteurs institutionnels et opérationnels afin d'identifier et de mobiliser le patrimoine foncier, bâti ou non, de l'État et de ses opérateurs. La Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement (DRIHL) est associée au niveau stratégique, notamment pour ce qui est des besoins d'hébergement. La politique foncière mise en œuvre en Île-de-France par l'État s'appuie aussi sur ses opérateurs : les directions régionales participent à la gouvernance d'un certain nombre d'établissements publics concernés par des enjeux fonciers, comme l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF), Grand Paris aménagement (GPAm) et les Établissements publics d'aménagement (EPA).

## 2.3 L'implication des établissements publics de l'État

Le groupe SNCF (dont SNCF Immobilier et Espaces ferroviaires) est un opérateur très dynamique. Il réalise des

opérations de logements notamment par l'intermédiaire de sa filiale ICF Habitat, tout en restant propriétaire des terrains. En 2017, 719 logements ont été programmés sur ses sites, ce qui est sensiblement proche de 2016 (un peu plus de 800 logements). L'année 2017 compte un nombre important de mises en chantier : plus de 1 400 logements dont près de 900 logements sociaux (63,8 %).

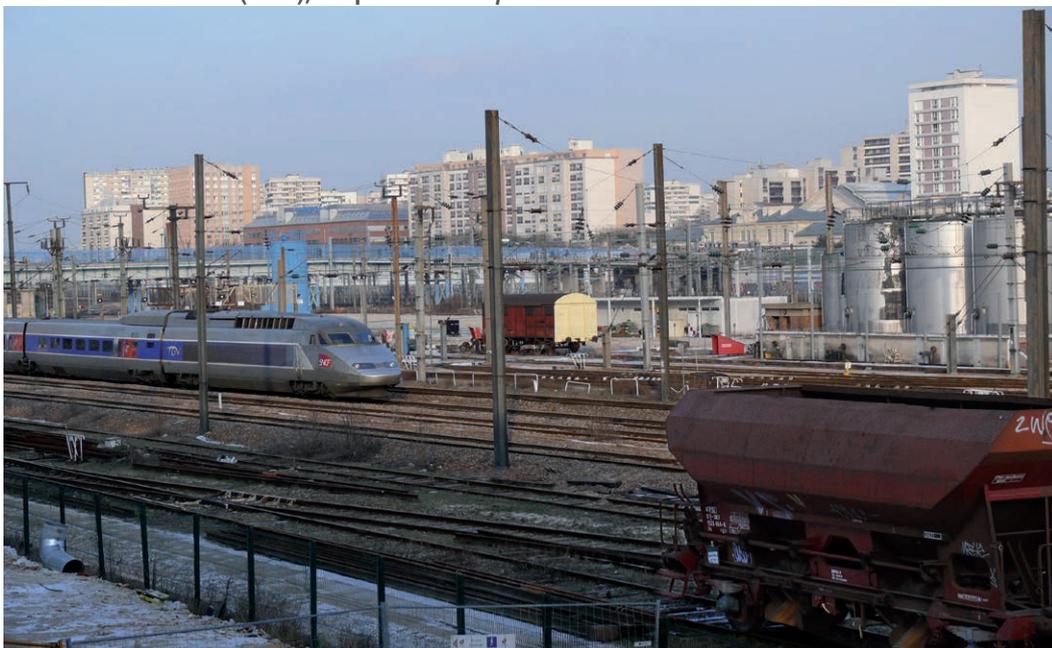
La RATP a cédé un site en 2017 pour la réalisation de 60 logements sociaux. Elle optimise également ses implantations industrielles avec un double objectif :

- prendre part à l'effort de développement de l'offre en logements en produisant des droits à bâtir en volume, en lien avec la réalisation de commerces et d'équipements publics (c'est particulièrement le cas à Paris sur des sites autrefois consacrés aux remisages des bus) ;
- conserver, entretenir et développer son outil de production (centres bus, ateliers de réparation du métro, immeubles techniques...).

La densification par la cession de droits à bâtir permet ainsi de financer des opérations urbaines mixtes, bénéfiques à la fois pour l'habitat et pour les mobilités.

Suite au décret du 30 décembre 2014, les établissements publics de santé entrent dans le champ d'application de la loi du 18 janvier 2013. Ces établissements possèdent une grande latitude d'action en matière immobilière. Les décisions de cession relèvent du directeur de l'établissement, après concertation du directoire. Depuis 2015, deux sites ont fait l'objet de cessions : Saint-Vincent de Paul à Paris avec 600 logements prévus à terme et celui de Courcouronnes-Évry en Essonne qui devrait accueillir 600 logements.

Site SNCF nord de Paris (19<sup>ème</sup>), Chapelle-Charbon/ Ordener



source : Laurent Guinard (DRIEA)

## 2.4 La mobilisation du foncier public en 2017

L'année 2017 a vu la cession et l'engagement à cession de 54 terrains appartenant à l'État ou à ses opérateurs (Groupe SNCF et EPA), pour la construction de 6 775 logements. Le nombre de sites cédés en 2017 est légèrement inférieur à 2016 (58 sites). Le nombre de logements qui y sont prévus (6 775) augmente de 10,5 % par rapport à 2016 (6 128 logements). Le volume de logements sociaux prévus en 2017 atteint 36,5 % des logements programmés sur les terrains cédés, contre 53 % en 2016.

**Bilan 2017 des cessions foncières et engagements à cession par propriétaires, en Île-de-France (31/12/2017). Terrains de l'État-SNCF et EPA**

Propriétaires	Sites ayant été cédés ou engagés dans une cession	Logts à construire	dont logements sociaux (LS)	Part de logement locatifs sociaux (LLS)
État	23	4 307	1 995	46,3
Groupe SNCF	8	719	262	36,4
EPA MARNE	16	1 302	180	13,8
EPA Sénart	7	447	34	7,6
Total	54	6 775	2 471	36,5

Sources : UD-DRIEA/DDT et DAFI BAF0A-LG

5 202 logements ont été mis en chantier sur les sites cédés depuis 2014. Un tiers le sont sur le périmètre d'EPAMARNE, un autre tiers sur les terrains cédés par le Groupe SNCF et un quart sur des terrains cédés par l'État. Le taux de logements sociaux mis en chantier sur les terrains de l'État et de la SNCF dépasse 60 %.

**Bilan 2017 des mises en chantier sur les parcelles cédées par l'État depuis 2014 en Île-de-France. Terrains de l'État, EPN (SNCF et AP-HP) et EPA**

Propriétaires	Nbr Lgts en chantier	dont LLS	En %
État (7 sites)	1 382	910	65,8
Groupe SNCF (8 sites)	1 407	897	63,8
AP-HP (1 site)	209	49	23,4
EPA-Sénart (8 sites)	517	185	35,7
EPAMARNE (19 sites)	1 687	434	28,7
Totaux	5 202	2 475	47,6

Sources : DAFI/EPA/DDT-UD-DRIEA. BAF0A 2018

## Bilan des cessions 2017

En 2017, l'effort de l'État et des établissements publics nationaux impliqués (hors établissements publics d'aménagement) augmente en Île-de-France : 21 sites ont été cédés (dont 8 avec décote) contre 12 sites en 2016. Le potentiel de construction de logements est de plus de 3 500 logements (1700 en 2016). On observe une forte augmentation de la surface totale cédée, avec plus de 70 hectares en 2017 contre 13 hectares en 2016. Cette évolution augure d'une augmentation des mises en chantier sur les terrains cédés par l'État en 2018 et 2019. Cette augmentation tient essentiellement au transfert à l'EPAMARNE des emprises anciennement dédiées à la Voie de Desserte Orientale (VDO, ex-A87) et à la cession de l'École Centrale de Paris (ECP Chatenay-Malabry et UFR de Pharmacie).

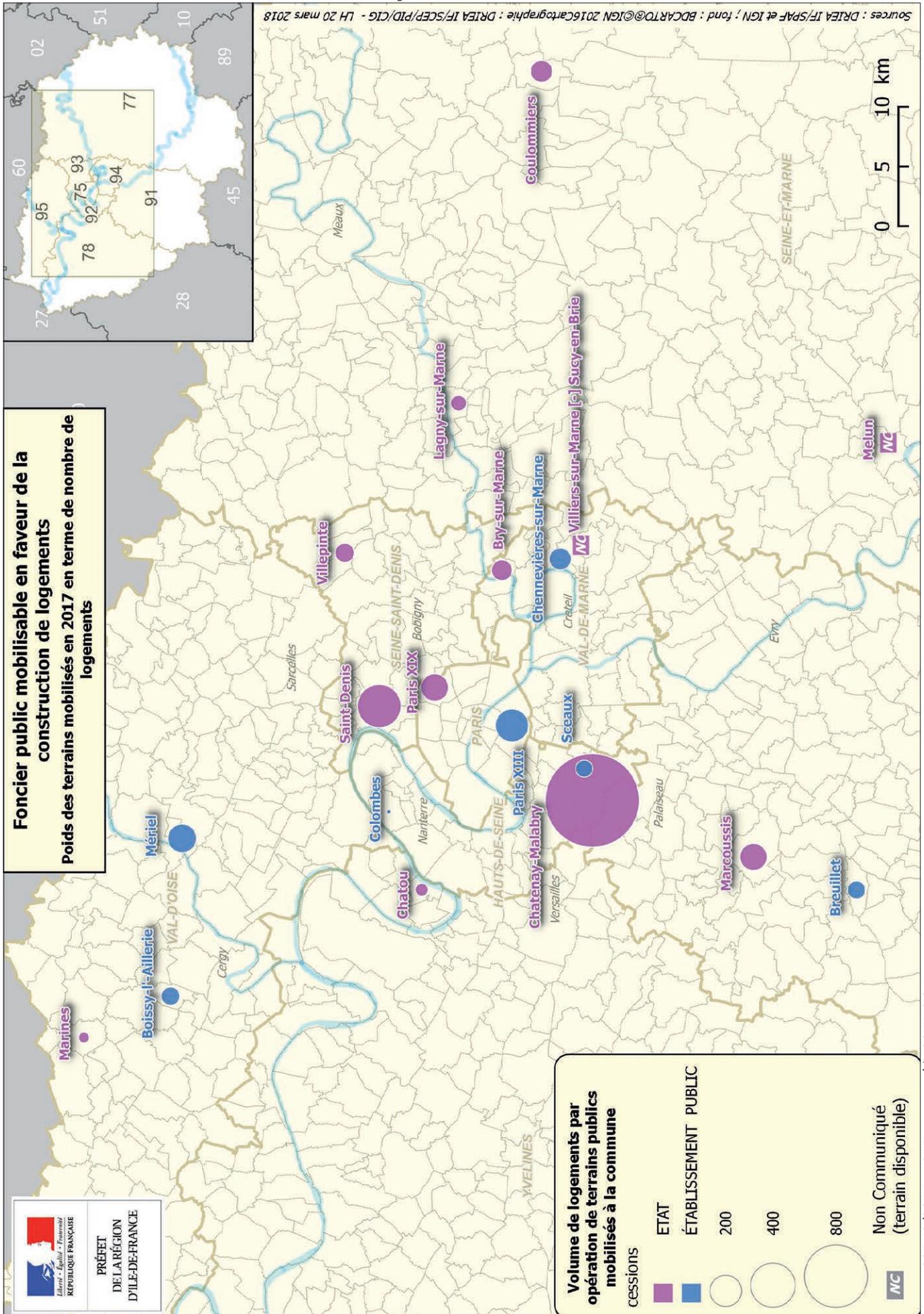
Exemple d'opération menée sur du foncier public Clichy-Batignolles (Paris 17<sup>ème</sup>)



source : Laurent Guinard (DRIEA)

# Foncier public mobilisable en faveur de la construction de logements

Poids des terrains mobilisés en 2017 en termes de nombre de logements



## Mobilisation du foncier public en faveur du logement en 2017 : détail des cessions et des engagements

Dpt	Liste régionale	Site et adresse	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Prog logements	Dont sociaux	Signatures cessions ou protocoles	Acquéreurs	Valeur vénale (HT) et % de décote
75	non	Îlot Saint-Germain, 8-18 rue Saint-Dominique, 75 107 (vivacité 15 181)	5 000	251	251	Protocole du 16/10/17	Cession prévue à la RIVP Acte de cession prévu en 2018	85 437 000 €, décote de 68 %
	non	Paris 19 <sup>ème</sup> , 186 rue Jean-Jaurès	8 060	157	44	Cession du 21/03/17	Paris Habitat	12 500 000 €, sans décote
	non	Masséna, Groupe SNCF ZAC PRG lots M9B (70 661) Masséna, Groupe SNCF ZAC PRG lots M9B (70 681)	4 130 300	224	94	Cession du 28/12/17	SEMAPA	non disponible
77	non	Melun, Villa Dajot	915	0	0	Cession du 3/02/17	Cédé par adjudication. Acquéreur non précisé	314 000 €, sans décote
	oui	Coulommiers, 27-29 avenue de la République	8 207	100	100	Cession du 20/06/17	OPH s'est porté acquéreur.	1 400 000 €, sans décote
	oui	Lagny-sur-Marne (AR503) Lagny-sur-Marne (AR501)	4 072 6 198	20 GDV	20	Cession du 27/11/17 Cession du 27/11/17	CA Marne et Gondoire CA Marne et Gondoire	166 000 €, sans décote 501 520, décote 100 %
78	Retiré (12/07/17)	Chatou, Chemin de Bellevue	1 167	28	28	Cession du 25/01/17	OPH	1 412 070 €, décote 66,8 %
	oui	Chatou, 2 rue Caillou Mérard	482	6	6	Cession du 07/12/17	FREHA (bailleur social)	378 004 €, décote 100 %
91	oui	Breuillet, Gare de Breuillet	7 451	66	24	Cession du 31/12/17	Domaine FERREAL	1 240 962 €, sans décote
	oui	Marcoussis, Le Chêne ROND	4 038	149	115	Cession du 15/12/17	Antin Résidences Protocole du 21/12/16	2 163 150 €, décote 68 %
92	oui	Chatenay-Malabry, Ecole Centrale de Paris Chatenay-Malabry, UFR Pharmacie	173 669 115 838	1 800	370	Cession du 23/10/17 Cession du 06/12/17	Ville de Chatenay-Malabry	92 500 000 €, sans décote 10 000 000 €, sans décote
	oui	Colombes, Site SNCF Rue Felix Faure	800	4	0	Cession du 29/12/17	Groupe SNCF	435 000 €, sans décote
	oui	Sceaux, Gare RER	677	60	60	Cession du 7/10/17	RATP (SEDP)	900 925 €, sans décote
	Oui (1 parcelle)	Aubervilliers/Pantin, Fort d'Aubervilliers	42 022 (2 parcelles)	900	405	Dossier de décote 30/03/17		6 234 000 €, décote 96,1 %
93	non	Saint-Denis, Glacis Fort de l'Est et 18 route de La Courneuve Saint-Denis, 18 route de La Courneuve	26 601 4134	349	285	Cession du 22/03/17 Cession du 15/06/17	I3F	1 740 320 €, décote 65 % 270 277 €, décote 65 %
	oui	Villepinte, Avenue Alfred de Vigny	10 020	76	76	Cession du 7/03/2017	GPAm	750 000 sans décote
	non	Bry-sur-Marne, ZAC Fontaines des giroux	4 088	90	90	Cession du 4/12/17	EPAMARNE	1 691 882 €, décote 64,3 %
94	non	Chennevières-sur-Marne, Parcelle SNCF, avenue de la Gare	24 717	100	0	Cession du 31/12/17	NACARAT	non disponible
	non	Nogent-sur-Marne, 87 bis Blvd de Strasbourg	260	5	5	Dossier de décote en septembre 2017	SNL-Prologues	813 850 €, décote de 63 %
	non	Saint-Maur-des-Fossés, ZAC des facultés, 56 rue Didier et 16 avenue Pierre Séward (1 <sup>er</sup> phase)	12 182	240	0	Protocole du 30/11/17	GPAm	2 801 860 €, sans décote
	retiré (12/07/17)	Voie de desserte Orientale (VDO ex A87)	255 000	nd	nd	Cession du 25/04/17	EPAMARNE	59 000 000 €, décote de 76,3 % (45 000 000 €)
	oui	Marines, 4 place docteur Cesbron	1 235	24	24	Cession du 24/12/17	I3F	555 800 €, décote 50,5 %
oui	Boissy-l'Aillery, SNCF rue Victor Hugo (DP 2036-01)	5 386	69	32	Cession du 27/12/17	Edouard Denis promotion	1 800 000 €, sans décote	
oui	Mériel, Théodore RousseauSNCF (DP2137-01)	6 669	170	86	Cession du 20/04/17	OPAC de l'Oise	non disponible	

source : DRIEA-SPAF-BATFOA-mai 2018

Cessions 2017

Engagements à cession

1 PSV : Promesse synallagmatique de vente (≈ protocole).

## 2.5 Un exemple d'opération

**Marcoussis (91) : la cession du Domaine d'État du Chêne Rond. La mobilisation d'un foncier public d'exception au service du logement social**

Le Domaine du Chêne Rond à Marcoussis en Essonne - anciens terrains du Ministère des Armées - est composé d'environ 7 hectares comportant des constructions (château et fermes) et 4 hectares d'espaces boisés.

Les 7 hectares ont été cédés au bailleur social Antin Résidences le 15 décembre 2017, lequel réalisera d'ici fin 2019 un programme comportant 149 logements sociaux (115 en locatifs, dont 11 issus de la réhabilitation du château, et 34 en accession sociale) et un équipement public.

Cette opération de logements locatifs sociaux a pu se concrétiser grâce à une cession du foncier de l'État à un coût très inférieur à sa valeur de marché. C'est en effet une décote de l'ordre d'un million et demi d'euros (soit un taux de décote de l'ordre de 67 %) qui a permis d'équilibrer financièrement cette opération de logements en faveur des publics les plus fragiles.

Ce programme, agréé fin 2016, a contribué pour la commune à l'atteinte de l'objectif de 97 logements sociaux agréés, fixé pour la période triennale 2014-2016 au titre des dispositions de l'article 55 de la loi de Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU).

**Domaine d'État du Chêne Rond (Marcoussis, 91)**



source : © Studio d'Architecture Galliot-Vannier

## 3 Les acteurs opérationnels du portage foncier

### 3.1 Actualités

#### L'association renforcée des EPF

La loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté renforce le volet foncier des programmes locaux de l'habitat (PLH) ainsi que le rôle des Comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en matière de politiques foncières.

Afin d'appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation, notamment dans le cadre du dispositif d'observation de l'habitat et du foncier des PLH, la loi réaffirme le rôle que peut jouer l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPF-IDF) en matière d'observation foncière, en modifiant les articles L321-1 et L321-4 du code de l'urbanisme. L'EPF, sans être obligatoirement maître d'ouvrage des dispositifs d'observation, doit être associé et contribuer aux travaux en apportant ses analyses, voire ses données.

### 3.2 Les organismes de foncier solidaire

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové avait créé les organismes de foncier solidaire (OFS). Le décret n° 2016-1215 du 12 septembre 2016 en détermine les conditions d'application par l'ajout d'un chapitre dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme.

L'accès au foncier dans les zones tendues est le premier frein et le premier enjeu à la production de logements. Pour intervenir sur des fonciers de grande taille et des fonciers complexes, faisant l'objet d'une programmation diversifiée, un bailleur social seul n'a pas forcément la disponibilité financière ou les compétences nécessaires. Les OFS sont des organismes d'aménagement foncier dont le principal objet est de mettre à disposition du foncier, bâti ou non, pour la production de logements abordables, en location ou en accession à la propriété, tout en préservant leur accessibilité économique sur le très long terme, au fil des locations ou des reventes.

Pour y parvenir, les OFS mobilisent le bail réel solidaire (BRS) créé par l'ordonnance n° 2016-985 du 20 juillet 2016, et consentent des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, en dissociant la propriété du foncier et du bâti pour limiter le coût des logements. Les OFS, agréés par le préfet de région, sont sans but lucratif et poursuivent une mission d'intérêt général. Ils ont vocation à conserver en patrimoine le foncier acquis. Les logements sont destinés aux ménages sous plafond de ressources et de loyers, au titre de résidence principale.

#### L'exemple de la Coopérative foncière francilienne

Dans le contexte de prix du foncier élevé en Île-de-France, le développement de l'offre d'accession sociale à la propriété paraît difficile à mettre en oeuvre. La Fédération des coopératives HLM estime que seul le bail réel solidaire peut permettre de produire une offre d'accession sociale à la propriété abordable en zone tendue en Île-de-France.

Les coopératives HLM ont ainsi fondé une société coopérative d'intérêt collectif par actions simplifiée (SCIC SAS), appelée « Coopérative foncière francilienne » qui a été agréée par le préfet de la région Île-de-France le 24 octobre 2017. Seraient associés au sein de cette coopérative :

- des partenaires coopératifs ou HLM (11 coopératives fondatrices) ;
- des collectivités publiques ;
- des garants de la coopérative ;
- des bénéficiaires (ménages habitants ayant souscrit un bail réel solidaire).

L'organisme de foncier solidaire ainsi créé interviendra sur l'Île-de-France uniquement, avec pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de la réalisation ou de la réhabilitation de logements et d'équipements collectifs à usage d'habitation ou à usage mixte professionnel et d'habitation, afin notamment de faciliter l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes, et de les accompagner.

Les coopératives HLM ont élaboré leur *business plan* en précisant que l'activité de l'OFS concernerait, pendant les premières années, exclusivement des opérations de bail réel solidaire. Une dizaine d'opérations représentant 200 logements sur 3 ans sont déjà identifiées. L'objectif à moyen terme est d'atteindre une production de 250 logements en bail réel solidaire par an en première couronne.

Dans un deuxième temps, l'OFS pourrait proposer d'autres types de baux sur les terrains maîtrisés, en accompagnement d'habitat participatif ou pour des opérations mixtes.

## Quelques références législatives et réglementaires

### Article L329-1 du code de l'urbanisme

Les organismes de foncier solidaire sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet d'acquérir et de gérer des terrains, bâtis ou non, en vue de réaliser des logements et des équipements collectifs conformément aux objectifs de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation.

Le représentant de l'État dans la région peut agréer un organisme existant et exerçant par ailleurs d'autres missions que celles définies au présent article.

L'organisme de foncier solidaire reste propriétaire des terrains et consent au preneur, dans le cadre d'un bail de longue durée, s'il y a lieu avec obligation de construire ou de réhabiliter des constructions existantes, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété des logements, à usage d'habitation principale ou à usage mixte professionnel et d'habitation principale, sous des conditions de plafond de ressources, de loyers et, le cas échéant, de prix de cession.

L'organisme de foncier solidaire peut bénéficier de la décote prévue à l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques.

Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article.

### Article L255-1 du code de la construction et de l'habitation

Constitue un contrat dénommé « bail réel solidaire » le bail par lequel un organisme de foncier solidaire consent à un preneur, dans les conditions prévues à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme et pour une durée comprise entre dix-huit et quatre-vingt-dix-neuf ans, des droits réels en vue de la location ou de l'accession à la propriété de logements, avec s'il y a lieu obligation pour ce dernier de construire ou réhabiliter des constructions existantes.

Ces logements sont destinés, pendant toute la durée du contrat, à être occupés à titre de résidence principale.

Sur le plateau de Saclay (91)



source : Laurent Guinard (DRIEA)

### 3.3 Création de la Foncière publique solidaire

La Foncière publique solidaire (FPS) intervient majoritairement dans le secteur social et essentiellement dans les zones dites « tendues » (A bis, A et B1). Elle sera progressivement capitalisée à hauteur de 750 M€ (avec une dotation initiale de 120 M€), à parité entre la Caisse des dépôts et consignation (CDC) et l'État (via la Sovafim, détenue à 100 % par l'État, qui sera mise en extinction). L'objectif est d'accélérer la construction de 50 000 nouveaux logements, en faisant l'acquisition, en coordination avec les élus locaux, de terrains inutilisés appartenant à l'État, aux établissements publics ou aux collectivités locales et accessoirement au secteur privé, afin de les mettre à disposition des bailleurs sociaux et des organismes de construction. La loi relative au statut de Paris et à l'aménagement métropolitain (SPAM) du 28 février 2017 accorde dans son article 50 un certain nombre de prérogatives à la FPS :

- les terrains ne seront acquis qu'après consultation des élus et obtention d'un accord de principe sur une macro-programmation ;
- les terrains acquis pourront nécessiter une phase d'aménagement et pourront porter des bâtis à démolir, réhabiliter ou restructurer ;
- 50 % de la surface constructible sera mise à disposition du logement social, essentiellement via des baux à construction ;
- une faible quote-part sera conservée par la FPS pour bâtir du logement locatif, essentiellement dans le secteur libre ;
- le solde sera cédé aux promoteurs pour de l'accession ou du locatif, dans les secteurs libres et intermédiaires. Ces cessions se feront dans le cadre d'une politique de prix fixes, pour ne pas participer à la surenchère sur les fonciers.

La FPS porte les terrains dans la durée, sans recours à une fiscalité additionnelle mais elle n'est ni un organisme de logement social (OLS), ni un promoteur. L'idée n'est pas de rentrer en concurrence avec les acteurs existants, mais de les compléter, en particulier les EPF. La FPS sera également à l'écoute des élus ayant connaissance de terrains publics inutilisés ou susceptibles d'être inutilisés à un horizon court ou moyen.

L'article 50 de la loi SPAM prévoit également :

- pour les acquisitions auprès de l'État et de ses établissements publics, la FPS bénéficiera d'un dispositif similaire à celui résultant de l'application de la décote prévue par la loi Duflot. Par ailleurs, le paiement des terrains s'effectuera en deux parties : paiement initial de 40 % de la valeur vénale théorique du terrain et ajustement in fine en fonction de la quotité et de la typologie exactes de logements sociaux construits ;
- droits de l'urbanisme : la FPS aura un droit de priorité (si les communes et Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) n'ont pas exercé ce droit) sur les projets de cessions d'actifs immobiliers de plus de 5 000 m<sup>2</sup> appartenant à l'État et ses établissements publics et destinés majoritairement à la réalisation de logements sociaux ; les communes pourront déléguer à la FPS leur droit de préemption et de priorité ;
- avantages fiscaux : exonération de plus-values immobilières pour les cessions de bien, réalisées au profit de la FPS en vue de leur cession ultérieure à un OLS ; absence de majoration de l'assiette de la taxe foncière due par la FPS sur les actifs situés dans les zones tendues durant leur période de portage ; exonération des droits d'enregistrement et de taxe de publicité foncière pour les acquisitions faites à l'amiable et à titre onéreux par la FPS.

## 3.4 L'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF)

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, 385 collectivités d'Île-de-France, représentant 75 % de la population francilienne, étaient signataires d'une Convention d'Intervention Foncière avec l'Établissement public foncier d'Île-de-France (EPFIF). Ce portefeuille de projets représente un engagement d'investissement total de 4,38 milliards d'euros (Md€), soit 142 000 logements et 7,6 millions de m<sup>2</sup> d'activités économiques. Dans ce cadre, l'Établissement détient un portefeuille foncier en cours de transformation de près 1,6 Md€, porté pour le compte des collectivités. La durée moyenne de portage de ce patrimoine foncier est de l'ordre de 4,5 années pour les opérations immobilières dans le diffus et de plus de 10 ans pour les opérations d'aménagement dans le tissu urbain dense.

En 2018, l'EPFIF a prévu d'investir 440 millions d'euros pour réaliser des acquisitions foncières et procédera à 250 millions d'euros de cessions, contribuant ainsi à fluidifier le fonctionnement du marché du logement francilien.

### La mobilisation foncière : une étape clef pour le marché francilien

Dans un marché dynamique, la mobilisation foncière est une étape préalable nécessaire pour concilier l'atteinte des objectifs de développement urbain et la préservation des finances publiques. Plusieurs acteurs franciliens opèrent au service des collectivités et de l'État : en amont, l'EPFIF acquiert, assure le portage et la requalification du foncier pour le céder en aval, soit aux opérateurs privés désignés par les collectivités soit à des aménageurs pour les opérations de plus grande envergure.

Toutes ces interventions foncières contribuent à préparer la réalisation directe de logements ou la réalisation d'opérations d'aménagement.

L'EPFIF est partie prenante de grandes opérations d'urbanisme, de certaines opérations et de contrats d'intérêt national (OIN et CIN). Il accompagne les communes déficitaires en logements sociaux et intervient par une action de long terme, en anticipation de l'évolution urbaine liée à des grands projets d'infrastructures (mobilisation foncière dans le périmètre des futures gares du Grand Paris Express) ou d'événement structurants (Jeux Olympiques et paralympiques de 2024). L'EPFIF apporte son expertise foncière aux collectivités locales (notamment à travers le co-pilotage, voire le co-financement d'études).

Le choix d'une gestion dynamique de son patrimoine permet à l'EPFIF d'assurer une meilleure sécurisation des biens qu'il porte, et également de limiter les coûts de portage. Les recettes locatives venant en abattement du prix de revient des biens lors de leur cession, cette gestion dynamique de ses biens permet à l'EPFIF Île-de-France de maîtriser les prix dans un marché haussier. Les recettes locatives cumulées entre 2011 et 2016 représentent un peu plus de 65 M€. Au travers de sa politique de gestion de son patrimoine, l'EPFIF veille à favoriser une occupation s'inscrivant dans le cadre de missions d'intérêt général. Ses recettes locatives représentent 22 M€ en 2017.

L'EPFIF n'agit pas sur le foncier destiné à conserver une vocation naturelle, agricole ou forestière, sur lesquels interviennent la Société d'aménagement foncier et d'établissement rural (SAFER), l'Agence des espaces verts d'Île-de-France (AEV) et les Conseils départementaux. Les interventions peuvent néanmoins s'articuler à travers des conventions avec ces organismes.

### Gouvernance et programme pluriannuel d'intervention (PPI)

Représentatif de la nouvelle organisation territoriale en Île-de-France, le Conseil d'administration de l'EPFIF Île-de-France (33 membres dont quatre représentants de l'État et 29 représentants des collectivités locales) a approuvé le 15 septembre 2016 le nouveau programme pluriannuel d'intervention (PPI).

Les « orientations stratégiques » de l'État constituent le socle de ce programme pluriannuel d'interventions (PPI) de l'EPFIF Île-de-France, qui définit les actions de l'Établissement (modalités et moyens d'intervention) pour la période 2016-2020.

Les orientations prioritaires données à l'EPFIF Île-de-France portent principalement sur :

- la priorité affirmée au soutien d'une production diversifiée de logements (accession, intermédiaire, locatif social...);
- l'appui au développement économique dans une logique d'équilibre territorial;
- la contribution au développement durable, notamment à travers les projets d'écoquartiers et de quartiers écologiques et innovants;
- la lutte contre l'habitat indigne en tant qu'opérateur des Opérations de Requalification de Copropriétés Dégradées d'Intérêt National (ORCOD-IN);
- la revitalisation des centres-bourgs.

Le PPI pour la période 2016-2020 prévoit une montée en régime des acquisitions (+25 %) et des cessions (+50 %), pour un objectif annuel de production à terme (2020) de 12 000 logements/an et de 400 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités économiques. Les résultats obtenus en 2017 traduisent une accentuation de la « force de frappe » de l'établissement à effectif constant, et en avance sur la « feuille de route ».

## Elargissement et diversification des interventions de l'EPF Île-de-France

La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite « ALUR ») a ouvert la possibilité de confier à un EPF d'État la responsabilité d'une opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN).

Le 28 janvier 2015 (décret 2015-99), l'EPFIF a été désigné pour piloter la première ORCOD-IN à Clichy-sous-Bois (Seine-Saint-Denis) et le 26 octobre 2016 (décret 2016-1439), pour l'ORCOD-IN sur le quartier de Grigny 2 (Essonne). L'EPFIF et les services de l'État concernés (UD 93 de la DRIEA et DDT 91) accompagnent les préfets des deux départements dans la mise en œuvre de ces opérations.

En complémentarité à son action de court/moyen terme, l'EPFIF a créé en 2014 la SAS Foncière Commune, en partenariat avec la Société d'économie mixte (SEM) Plaine Commune Développement, afin de compléter le champ de ses interventions et proposer les modalités d'un portage de long terme, en d'anticipant la réalisation des futures opérations d'aménagement sur le territoire de Plaine Commune.

L'établissement étudie la mise en place d'autres « véhicules de portage » sur d'autres territoires stratégiques, pour intensifier et diversifier ses interventions sur le long terme en partenariat avec les collectivités concernées, notamment pour mener la lutte contre les marchands de sommeil dans le tissu pavillonnaire.

## Activité 2017 : forte accélération de la production

Dans une conjoncture immobilière francilienne particulièrement dynamique, la mobilisation foncière menée par l'EPF Île-de-France a atteint un nouveau record et s'établit à 6 312 logements en 2017, un niveau jamais atteint au cours des dix dernières années. Les cessions fermes ont progressé de 18 % en volume par rapport à 2016. La part de logements sociaux sur les projets réalisés sur des fonciers cédés par l'EPF Île-de-France reste stable à 44 %. L'accompagnement du développement économique, deuxième pilier de l'intervention de l'EPF Île-de-France franchit un nouveau palier avec une progression de son activité de 20 % pour atteindre une production de 277 000 m<sup>2</sup>. Le montant des cessions sous promesse

de vente progresse rapidement et s'établit à 212 M€, soit un potentiel de 7 000 logements, ce qui constitue une tendance favorable pour les années à venir.

L'EPFIF a maintenu un niveau élevé d'acquisitions avec 388 M€. Parmi les 360 acquisitions réalisées, figure celle des terrains PSA à Aulnay-sous-Bois, qui constitue la plus grosse opération d'aménagement en Île-de-France de la décennie à venir.

Au 1<sup>er</sup> janvier 2018, l'EPFIF dispose d'un portefeuille foncier en cours de transformation d'une valeur de près 1,6 Mds €.

## Budget 2018 : la croissance des recettes permettra l'élargissement des interventions de l'EPFIF

Le budget global de l'EPFIF pour l'année 2018 s'inscrit strictement dans la feuille de route 2016-2020 (Plan Pluriannuel d'Interventions) et prévoit une forte progression de l'activité opérationnelle. Ses interventions sur le logement représentent 80 % de son activité.

Les objectifs d'activité pour l'année à venir sont les suivants :

- 440 M€ pour les acquisitions foncières ;
- 250 M€ pour les cessions de foncier.

Les recettes locatives sont évalués à 15 M€ et la nouvelle filiale de portage (dans les tissus pavillonnaires dégradés) sera dotée d'une capacité de 20 M€ (avec Action Logement Immobilier).

Enfin, les recettes découlant des contributions SRU devraient se monter à 12 M€.

L'accroissement des cessions permet à l'EPFIF depuis deux ans de disposer de recettes d'activité supérieures aux taxes affectées (taxe spéciale d'équipement et contributions des communes relevant de la loi SRU, en particulier), ce qui permet de renforcer ses interventions sur l'ensemble du territoire francilien et de les diversifier.

Les prévisions budgétaires donnent la mesure de la puissance d'intervention de l'EPFIF et traduisent sa capacité d'action foncière à l'échelle du territoire régional puisque le budget global est de 495 M€ en dépenses et 453 M€ en recettes.

## L'EPF Île-de-France opérateur des ORCOD-IN

### La montée en puissance de l'ORCOD-IN du « Bas-Clichy »

L'ORCOD-IN du Bas Clichy, dont le pilotage a été confié à l'EPF Île-de-France, est la première opération de requalification de copropriétés dégradées initiée en France. Situé dans le centre-ville de Clichy-sous-Bois, le quartier du Bas-Clichy accueille le tiers des habitants de la commune, soit près de 10 000 habitants (la ZAC du Bas-Clichy a été créée en 2015).

La convention entre partenaires publics, signée le 7 juillet 2016, définit les objectifs partagés et engagements réciproques pour garantir la réussite du projet. Dans ce cadre, l'EPFIF mène les interventions foncières (acquisition et portage des lots), organise en lien avec les partenaires le relogement et l'accompagnement social, assure la mise en œuvre et le suivi des plans de sauvegarde et des Opérations programmées pour l'amélioration de l'habitat (OPAH), et élabore et pilote le projet d'aménagement.

En 2017, l'EPFIF a acquis 175 logements, portant à 388 le nombre de logements maîtrisés (lots logements + parkings), ainsi que le centre commercial des Genettes. À la suite de l'évacuation de la résidence Ronsard (bâtiments voués à la démolition à la suite du début d'effondrement d'une façade), 108 relogements ont été réalisés. 5 nouveaux Plans de sauvegarde ont démarré (nouvelles conventions pour 5 ans et nouveaux marchés de suivis) sur la Vallée des anges, Sévigné, Allende, Chêne Pointu, Étoile du Chêne Pointu. Tous les bâtiments R+10/11 sont sous contrôle géomètre depuis début 2017 pour évaluer les risques de nouveaux périls.

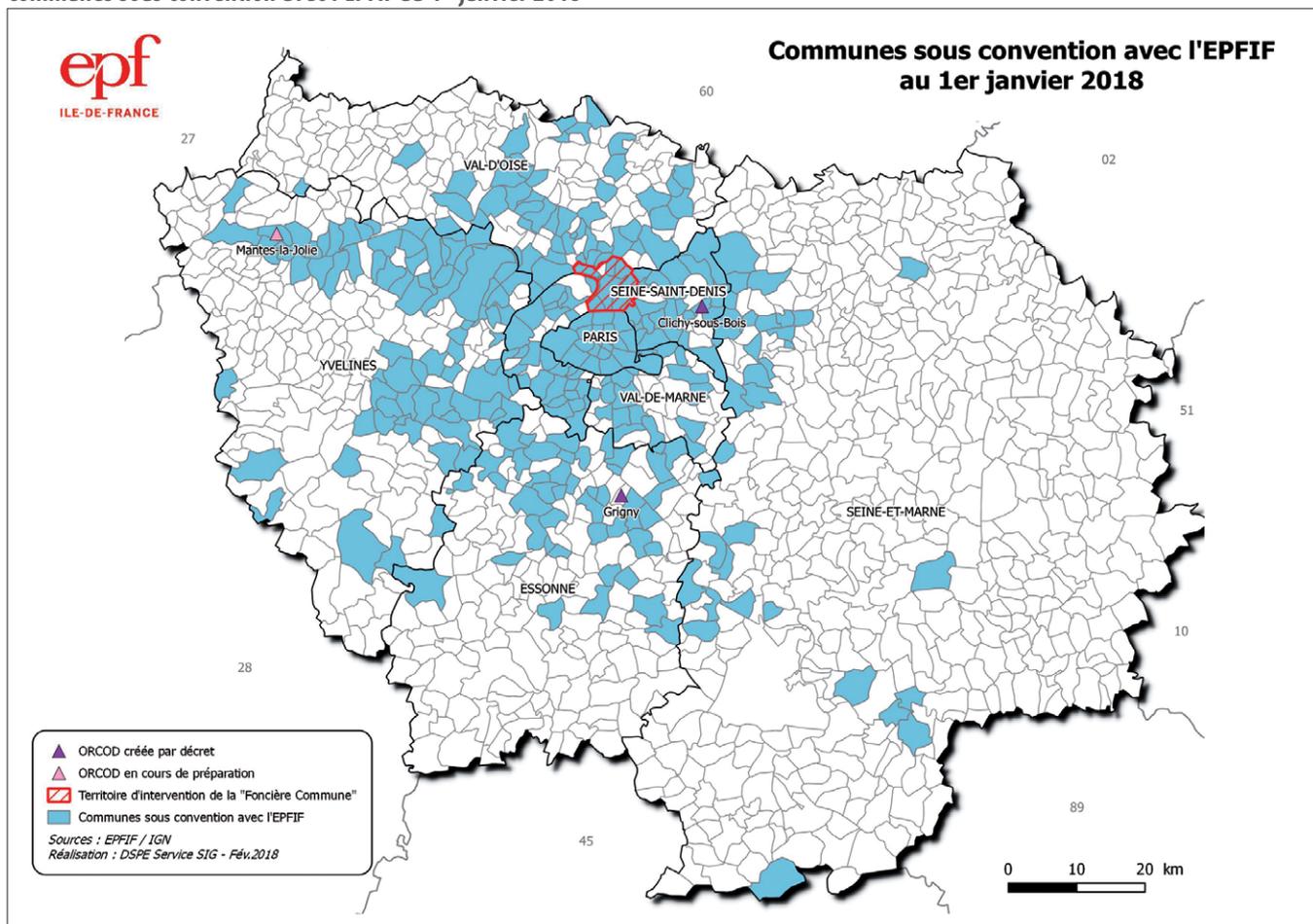
## Le lancement de l'ORCOD-IN de « Grigny 2 »

L'intervention foncière a démarré avec la signature de la convention, au printemps 2017. Depuis, l'EPFIF concentre ses acquisitions sur les adjudications, porte d'entrée privilégiée des marchands de sommeil dans la copropriété, et le secteur cible Surcouf-Lavoisier, secteur le plus dégradé de Grigny 2.

Au 31 décembre 2017, l'EPFIF était propriétaire de 70 lots d'habitation. L'incendie qui s'est déclaré en août 2017 a mis en évidence les enjeux de division illégale de logements et la nécessaire mobilisation des services compétents en matière de lutte contre l'habitat indigne (Ville, État, Agence régionale de Santé) : pour 60 logements évacués, on a dénombré 83 ménages et identifié plusieurs logements loués à la découpe.

Parallèlement à l'intervention immobilière, l'EPFIF a renforcé les équipes de suivi animation du plan de sauvegarde pour accélérer la scission de la copropriété et la dissolution du syndicat principal, assainir la situation financière de Grigny 2, accompagner les syndicats secondaires susceptibles d'être redressés durablement et anticiper la transformation des autres syndicats.

Communes sous convention avec l'EPFIF au 1<sup>er</sup> janvier 2018



## 3.5 L'action foncière de Grand Paris Aménagement (GPAm)

Grand Paris Aménagement est un acteur important du développement régional, à la fois aménageur et opérateur foncier. Il mène des études et interventions foncières pour son propre compte, permettant la réalisation de ses opérations d'aménagement. Mais il réalise également pour le compte de l'État, de collectivités territoriales et d'établissements publics des missions de valorisation foncière, de gestion transitoire, ou d'études foncières visant des aménagements futurs.

### Action foncière pour le compte de l'État – Ministère de la cohésion des territoires

Grand Paris Aménagement gère pour le compte de l'État des terrains initialement acquis en vue de développement urbain ou de projets routiers. L'établissement en assure aussi la valorisation par cession. Ce patrimoine de l'État représente 3 940 ha à fin 2017 dont 401 ha de foncier initialement acquis pour des projets routiers aujourd'hui abandonnés ou prévus à long terme.

#### • Foncier acquis en vue du développement urbain :

Les terrains acquis pour le compte de l'État en vue de développement urbain, soit 3 539 ha, sont plus particulièrement concentrés dans les périmètres de grandes opérations d'urbanisme :

- 530 ha à Marne-la-Vallée, dans les périmètres EPA Marne et EPA France (77, 93 et 94),
- 1 851 ha dans le périmètre EPA Sénart (77 et 91),
- 54 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle d'Evry (91),
- 449 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle de Cergy-Pontoise (95),
- 57 ha dans le périmètre de l'ex-ville nouvelle de Saint-Quentin-en-Yvelines (78),
- 598 ha sur le reste du territoire francilien.

#### • Foncier acquis pour des projets routiers :

Quant au patrimoine foncier issu de projets routiers, soit 401 ha, il est réparti comme suit :

- Seine et Marne (77) : 34 ha,
- Yvelines (78) : 123 ha,
- Essonne (91) : 69 ha,
- Hauts-de-Seine (92) : 15 ha,
- Seine-Saint-Denis (93) : 45 ha,
- Val-de-Marne(94) : 88 ha,
- Val d'Oise (95) : 27 ha.

En 2017, Grand Paris Aménagement a commercialisé 219 hectares de foncier de l'État, pour un montant proche de 16 M€, permettant la construction de logements, de locaux d'activités, mais aussi la protection d'espaces naturels ou agricoles. Ainsi, le schéma directeur de la région Île-de-France de 2013 veut protéger des espaces agricoles fonctionnels. Certaines réserves foncières constituées par l'État n'ont dans ce contexte plus vocation à être urbanisées et leur retour pérenne à l'agriculture est un objectif assigné à Grand Paris Aménagement. L'établissement a ainsi mis en place un partenariat avec la SAFER d'Île-de-France, acquéreur de 161 ha sur les 219 qu'il a été décidé de céder en 2017.

### Gestion du patrimoine foncier routier de l'État : bilan à fin 2017 des transferts à Grand Paris aménagement

En Île-de-France, les terrains acquis par l'État pour des projets routiers abandonnés depuis ou à échéance lointaine font l'objet d'un dispositif de transfert de gestion à Grand Paris Aménagement, opérateur foncier, chargé de les gérer, de les valoriser puis de procéder à leur commercialisation.

Le bureau des affaires foncières de la Direction des routes Île-de-France (DIRIF) est chargé en amont d'effectuer une identification des terrains susceptibles d'être transférés. Une analyse fine, parcelle par parcelle, est alors nécessaire afin de s'assurer de la propriété par le biais des relevés hypothécaires et de s'assurer que ces terrains ne représentent pas d'enjeux pour l'exploitation ou pour un projet routier à venir.

Cette instruction permet de dresser par département des tableaux de l'ensemble des parcelles pouvant être valorisées. L'ensemble de ces démarches a été contractualisé par plusieurs conventions d'utilisation validées par les services locaux de la DIE, les DDFIP.

Ainsi, fin décembre 2017, 3 823 parcelles représentant plus de 680 hectares ont été remises à Grand Paris Aménagement.

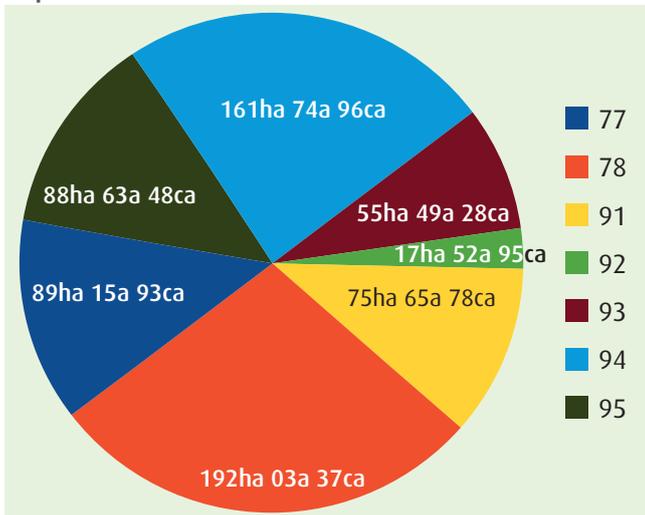
À ce jour, les transferts se sont achevés dans les départements du Val-de-Marne, des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis. Son achèvement dans le département des Yvelines est prévu pour l'été 2018.

Délaissé routier situé à Ville d'Avray (92),  
construction de 34 LLS et un commerce



source : DIRIF/Bureau des affaires foncières

Répartition en hectares par département des parcelles issues  
du patrimoine foncier routier de l'État et transférées à GPAM



source : DIRIF/Bureau des affaires foncières

## La gestion du patrimoine foncier d'établissements publics d'aménagement

D'autre part, Grand Paris Aménagement est gestionnaire d'emprises foncières appartenant à l'EPA du Montois Seine Aval. Il gère également des terrains pour le compte de l'EPA Orly Rungis Seine Amont, mais aussi des immeubles et lots de copropriétés acquis pour préparer des interventions de requalification de quartiers dégradés.

## Actions foncières en compte propre

En 2017, Grand Paris Aménagement a mené des études foncières pour plusieurs opérations, et acquis 36 hectares de foncier, bâti ou non bâti. Le montant consacré aux acquisitions a approché 19 M€ dans l'année (ce montant fluctue dans le temps et atteint 35 M€ par an sur moyenne période). En fin d'exercice, l'établissement détenait ainsi 977 ha, essentiellement destinés aux opérations d'aménagement qu'il développe, lesquelles ont généré en 2017 :

- des cessions de charges foncières pour 1 988 logements dont 33 % de logements sociaux, et des promesses de vente pour 4 471 logements,
- la cession de 69 hectares pour des activités et des promesses de vente pour 60 ha supplémentaires.

## Actions foncières pour le compte de tiers

Grand Paris Aménagement a acquis en 2017 128 hectares de foncier à des fins de protection des espaces naturels, pour l'État (Ministère de l'agriculture et de l'alimentation), pour l'Agence des espaces verts de la Région Île-de-France et pour l'Établissement public territorial Paris Terre d'envol.

L'établissement intervient aussi pour la réalisation d'équipements publics majeurs, comme le campus Condorcet : ce campus international en sciences humaines et sociales accueillera 18 000 personnes sur 180 000 m<sup>2</sup> à Aubervilliers et à Paris. Pour le compte de l'État et de l'Établissement public campus Condorcet, Grand Paris aménagement achève sa mission de maîtrise foncière du site d'Aubervilliers : les travaux de dépollution ont été terminés en 2017. L'ouverture est prévue en 2019. Parallèlement, il s'est vu confier la mission d'assister la maîtrise d'ouvrage quant aux conditions de mise à disposition pour 50 ans d'une propriété de la Ville de Paris accueillant la seconde phase du campus, Porte de la Chapelle.

De la même ampleur, le projet de Campus hospitalo-universitaire Grand Paris Nord, sous la maîtrise d'ouvrage de l'État et de l'Assistance Publique - Hôpitaux de Paris, est destiné à remplacer les hôpitaux Bichat à Paris et Beaujon à Clichy. À la demande du préfet de la région d'Île-de-France, Grand Paris Aménagement a participé depuis juin 2017 aux démarches engagées par les maîtres d'ouvrage en vue de la maîtrise foncière du site envisagé.

L'expérience des métiers foncières de Grand Paris Aménagement lui permet de réaliser des prestations diversifiées pour les collectivités d'Île-de-France. Deux exemples en 2017 :

- à Ivry-sur-Seine, Grand Paris Aménagement a réalisé pour la Ville une expertise préalable à l'implantation d'un collège ; après détermination de l'enveloppe financière nécessaire à la maîtrise de l'emprise, occupée par une enseigne commerciale, l'établissement a assisté la commune dans la négociation avec le propriétaire et le locataire ;
- à Bagnole, Grand Paris Aménagement réalise une mission d'assistance pour la valorisation du patrimoine privé de la commune et l'optimisation de sa gestion locative : après étude, la cession d'une quinzaine d'immeubles a été engagée en 2017, d'autres sont cessibles ultérieurement. L'étude du patrimoine locatif porte sur environ 50 autres biens immobiliers.

Enfin, Grand Paris Aménagement a poursuivi son engagement dans le cadre des ORCOD-IN (opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national). Sur le territoire du Bas-Clichy où une action de portage massif a été entreprise dans les copropriétés du Chêne Pointu et de l'Étoile du Chêne Pointu, Grand Paris Aménagement apporte son concours à l'EPFIF, pour acquérir et gérer les logements de ces copropriétés. 174 logements ont été acquis dans l'année pour un montant de 8,7 M€, portant à 402 le nombre total de logements maîtrisés. Les premières acquisitions ont également été réalisées dans le cadre de l'ORCOD-IN de Grigny 2, créée en 2016, avec 47 logements acquis pour un montant de 1,8 M€.



## Instauration d'une liste régionale des terrains cessibles (Loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013)

Le titre I de la loi du 18 janvier 2013 (relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social) peut se résumer en trois points :

- instauration d'une liste régionale des terrains cessibles aux fins de construction de logements, liste établie par arrêté du préfet de région ;
- évolution du mécanisme de décote qui peut être appliquée à la valeur vénale d'un bien pour permettre la réalisation de logements sociaux ;
- création d'une instance nationale, la Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF).

L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques (CG3P) instaure une liste régionale des terrains cessibles. Cette liste est arrêtée par le préfet de région, après recueil de l'avis simple du Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), des maires et présidents d'EPCI concernés, ainsi que de l'avis conforme de l'organe délibérant du propriétaire du terrain.

Elle est établie sur proposition des préfets de département.

Cette liste de terrains remplit une double fonction. D'une part, elle permet de rendre publics les terrains mobilisables pour du logement, en suscitant l'intérêt des aménageurs et promoteurs. D'autre part, elle signifie un accord a priori du propriétaire sur le principe d'une décote (mais un propriétaire n'est jamais tenu, quel que soit l'état d'avancement de la procédure, de céder un bien à un prix ne lui convenant pas). La liste régionale des terrains de l'État ainsi que celle concernant les établissements publics nationaux (Groupes SNCF, RATP, AP-HP, VNF...) ont été mises à jour par les arrêtés du 12 juillet 2017.

Les administrations centrales répertorient les terrains identifiés dans leurs bases de données « Viv@cité2 » et « OSC » (Outil de Suivi des Cessions) afin de suivre les processus de cessions et de programmations de logements et de logements sociaux.

Le processus de cession implique une évaluation de la DDFiP, notamment pour le calcul de la décote dès lors qu'un terrain cédé à un bailleur ou un opérateur est destiné à la programmation de logements sociaux et que l'acquéreur demande une décote. La cession devra donner lieu à une convention signée par le préfet de région et l'acquéreur.

## Le mécanisme de décote

L'article L. 3211-7 du CG3P définit la manière dont un terrain, bâti ou non, peut être vendu à un prix inférieur à sa valeur vénale, dès lors qu'il est destiné à la réalisation de programmes de construction comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. Cet article indique les critères permettant d'évaluer la décote pratiquée (les modalités de calcul sont décrites dans le décret n° 2013-315 du 15 avril 2013).

Cette décote s'assortit d'un ensemble d'engagements de l'acquéreur, formalisés à travers une convention. Il est notamment nécessaire pour l'acquéreur de répercuter intégralement le montant de la

décote sur le prix de revient des logements sociaux à construire, et de réaliser ou faire réaliser les logements au plus tard cinq ans après la date de la cession du terrain.

Ce type de cession s'assortit également de clauses anti-spéculatives ou de sanctions en cas de non-réalisation du programme défini.

Le texte a été complété par le décret n° 2016-1160 du 25 août 2016. L'État et ses établissements publics, les collectivités territoriales, les bailleurs sociaux et les professionnels de l'immobilier sont concernés. L'application du régime de la décote est étendue aux équipements publics de proximité lors de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'État ou de certains de ses établissements publics à la réalisation de programmes de logements et des programmes de rénovation ou de réhabilitation de logements et non plus seulement aux programmes de construction et de restructuration lourde. Le régime de la décote est ainsi généralisé pour les équipements publics de proximité, qu'ils soient ou non, inscrits sur une liste régionale arrêtée par le préfet de région, lors de l'aliénation des terrains du domaine privé de l'État ou de certains de ses établissements publics en vue de la réalisation de programmes de logements.

Comme indiqué dans le code général de la propriété des personnes publiques (article L. 3211-7), les contreparties à la décote pratiquée sur la valeur vénale sont formalisées dans une convention annexée à l'acte de vente. L'acquéreur est ainsi tenu de respecter les éléments du programme ayant donné lieu à la décote et de réaliser le programme dans les cinq ans suivant la signature de l'acte de vente. Les taux de décote sur les opérations de cessions réalisées en 2017 varient en moyenne de 50 à 80 %, elle atteint plus rarement 100 %.

Les premières signatures de conventions ayant eu lieu en 2014 en Île-de-France (notamment à Buchelay/Mantes-la-Jolie), les opérateurs en charge devront présenter en 2019 l'état d'avancement de la mise en œuvre des programmes de logements ayant bénéficié d'une décote et dont la convention a été signée en 2014.

## La Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier (CNAUF)

La CNAUF « est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux ».

Elle rassemble des parlementaires, des agents des ministères concernés, des élus locaux, des représentants d'associations, un représentant de l'Union sociale pour l'habitat, et deux personnalités qualifiées du monde professionnel, au total 23 représentants (décret d'août 2016).

Cette commission traite également des dossiers présentant une complexité particulière, afin de faciliter l'aboutissement des engagements de cessions (protocoles et promesses de ventes).

## Glossaire

<b>ANAH</b>	Agence nationale de l'habitat	<b>EPAORSA</b>	Établissement public d'aménagement Orly Rungis Seine Amont
<b>ANRU</b>	Agence nationale pour la rénovation urbaine	<b>EPCI</b>	Établissement public de coopération intercommunale
<b>AP-HP</b>	Assistance publique des hôpitaux de Paris	<b>EPF</b>	Établissement public foncier
<b>APUR</b>	Atelier parisien d'urbanisme	<b>EPFIF</b>	Établissement public foncier d'Île-de-France
<b>ARS</b>	Agence régionale de santé	<b>FFB</b>	Fédération française du bâtiment
<b>CCIP</b>	Chambre de commerce et d'industrie de Paris	<b>FPS</b>	Foncière publique solidaire
<b>CDC</b>	Caisse des dépôts et consignation	<b>GPAm</b>	Grand Paris Aménagement
<b>CEREMA</b>	Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement	<b>OIN</b>	Opération d'intérêt national
<b>CESER</b>	Conseil économique social et environnemental régional	<b>OFS</b>	Organisme de foncier solidaire
<b>CIN</b>	Contrat d'intérêt national	<b>OPH</b>	Office public de l'habitat
<b>CNAUF</b>	Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier	<b>ORF</b>	Observatoire régional du foncier
<b>CRHH</b>	Comité régional de l'habitat et de l'hébergement	<b>ORCOD-IN</b>	Opération de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national
<b>CROUS</b>	Centre régional des œuvres universitaires et scolaires	<b>ORIE</b>	Observatoire régional de l'immobilier d'entreprise
<b>DAFI</b>	Délégation à l'action foncière et immobilière	<b>PLAI</b>	Prêt locatif aidé d'intégration
<b>DDT</b>	Direction départementale des territoires	<b>PLS</b>	Prêt locatif social
<b>DIE</b>	Direction de l'Immobilier de l'État	<b>PLU</b>	Plan local d'urbanisme
<b>DDFiP</b>	Direction départementale des finances publiques	<b>PLUS</b>	Prêt locatif à usage social
<b>DHUP</b>	Direction de l'habitat de l'urbanisme et des paysages	<b>RATP</b>	Régie autonome des transports parisiens
<b>DRIAAF</b>	Direction régionale interdépartementale de l'alimentation, de l'agriculture et de la forêt	<b>SAFER</b>	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
<b>DRIEA</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement	<b>SCOT</b>	Schéma de cohérence territoriale
<b>DRIHL</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'habitat et du logement.	<b>SDRIF</b>	Schéma directeur régional d'Île-de-France
<b>DRIEE</b>	Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Île-de-France	<b>SEM</b>	Société d'économie mixte
<b>EHPAD</b>	Établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes	<b>SGP</b>	Société du Grand Paris
<b>EPA</b>	Établissement public d'aménagement	<b>SNCF</b>	Société nationale des chemins de fer français
<b>EPAMSA</b>	Établissement public d'aménagement Mantois Seine Aval	<b>SOVAFIM</b>	Société de valorisation foncière et immobilière
		<b>SRCE</b>	Schéma régional de cohérence écologique
		<b>TVA</b>	Taxe sur la valeur ajoutée
		<b>VNF</b>	Voies navigables de France
		<b>ZAC</b>	Zone d'aménagement concertée
		<b>ZAD</b>	Zone d'aménagement différée



