

Madame Isabelle ROUGIER

Directrice régionale et interdépartementale de la
DRIHL
Préfecture de la Région Ile-de-France
5 rue Leblanc
75015 PARIS

Paris, le 29 novembre 2022

*Affaire suivie par Guillaume Terrailot,
Directeur général adjoint en charge du Pôle « Stratégie et Ressources »*

N/Réf : 22-023/PSR/GTE

Objet : Contribution de l'EPF Ile-de-France à l'élaboration du diagnostic du Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

Madame la Directrice,

Les axes stratégiques retenus par la gouvernance de l'EPFIF pour la période 2021-2025 font directement écho aux grands enjeux qui seront au cœur de la révision du SRHH. Ces axes inscrits dans le programme pluriannuel d'intervention (PPI) ont notamment été arrêtés en cohérence avec les orientations stratégiques de l'État et celles de la Région.

Ainsi, l'Établissement poursuivra dans les années à venir trois grandes priorités :

- Intensifier son intervention en faveur de la production de logements et de la lutte contre l'habitat indigne ;
- Accompagner les actions entreprises par l'État et les collectivités, singulièrement la Région, en faveur de la relance économique et de l'attractivité de la région-capitale ;
- Faire de notre action foncière un levier de la transition écologique, par la mise en œuvre d'une stratégie ambitieuse, dite stratégie « ABCD ».

En complément de ces orientations, l'EPFIF veillera à poursuivre le déploiement de ses moyens d'expertise au service des collectivités dans la définition de leurs stratégies foncières, et tout particulièrement dans les communes concernées par des enjeux de requalification urbaine.

1. Actions de l'EPFIF en faveur de la production de logements

L'intervention pour la production de logements constitue, à ce jour, l'essentiel de l'activité de l'Établissement (de l'ordre de 80% en moyenne chaque année). À titre d'illustration, en 2021, les cessions opérées ont représenté un potentiel de production de près de 7 000 logements, dont 41% de logement sociaux.

Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Siège : 4/14, rue Ferrus 75014 Paris

Agence Opérationnelle du Val d'Oise : 10/12 boulevard de l'Oise – CS 20706 – 95031 Cergy-Pontoise cedex

Agence Opérationnelle des Yvelines : 2 esplanade Grand Siècle 78000 Versailles

Tél. - 01 40 78 90 90/ Fax - 01 40 78 91 20

contact@epfif.fr

Siren 495 120 008 - Naf751E

Synthèse des logements programmés sur les cessions de l'EPFIF sur la période 2016-2021 :

	Nombre total de logements programmés	Logements locatifs sociaux	Logements locatifs intermédiaires	Logements en accession libre
Total	39 377	16 479	570	22 328
Ratio en %	100%	42%	1%	57%

À fin 2021, l'EPFIF intervient pour le compte d'environ 320 communes représentant les trois quarts de la population francilienne. L'engagement plafond cumulé de l'ensemble de ces conventions est de 5,7 Md€, représentant un potentiel de 166 000 logements.

En complément de son action opérationnelle, l'Établissement a également mis en place depuis 2018 un nouveau mode de conventionnement, les conventions stratégiques. Celles-ci visent à appuyer les intercommunalités dans la définition de stratégies foncières sur tout ou partie de leur territoire. L'accompagnement en expertise et cofinancement d'études apporté par l'Établissement leur permet ainsi d'intégrer pleinement les enjeux fonciers dans leurs documents de planification (PLUi, PLHi) et ainsi de préparer de futurs secteurs pour son intervention. À fin 2021, l'Établissement a signé de telles conventions stratégiques avec 38 EPCI/EPT du territoire francilien. Dix nouvelles conventions stratégiques signées avec des intercommunalités ont été validées en 2021, si bien que cette mission d'animation de la question foncière auprès des territoires tend à se renforcer. À titre d'illustration, l'EPFIF accompagne à ce jour les démarches d'élaboration ou de révision de 6 PLHi.

Par suite, comme il l'a fait durant la période du SRHH actuel, l'Établissement continuera à jouer un rôle majeur dans la dynamique de production de logements, et tout particulièrement de logements abordables, qui sera au cœur de la nouvelle trajectoire fixée par le SRHH.

Dans la temporalité du futur SRHH, l'EPFIF aura tout particulièrement vocation à accompagner les mutations urbaines autour des futures gares du Grand Paris Express. Son engagement dans les périmètres d'influence de celles-ci représente ainsi un volume d'acquisitions de 2,3 Md€, soit un potentiel de production de 70 000 logements. Dans ces mêmes périmètres, l'EPFIF a d'ores et déjà réalisé pour plus d'1 Md€ de cessions. À la lumière de ces interventions, **le futur SRHH gagnerait à encourager et à faciliter les dynamiques de recyclage urbain en œuvre sur ces territoires stratégiques.**

2. Actions spécifiques de l'EPFIF en faveur de la production de logements sociaux

Par son intervention, l'Établissement ambitionne de créer des opportunités foncières visant à répondre aux besoins de logements de tous les Franciliens. Son PPI porte ainsi comme objectif de participer à la production d'une offre de logements diversifiée sur tous les segments de la demande, et singulièrement s'agissant de celle pour du logement abordable.

À cet égard, les logements sociaux représentent en moyenne 40 à 45% du total des logements qui seront réalisés sur les fonciers cédés. L'Établissement cherchera à poursuivre ce niveau d'engagement sur la durée du PPI.

L'Établissement mobilise notamment à cette fin le « fonds SRU » alimenté par les contributions des communes déficitaires en logement social. Le produit de ce fonds est utilisé pour minorer la charge foncière des logements sociaux sur les fonciers recédés par l'EPFIF, selon un barème et des règles arrêtés annuellement par le Conseil d'Administration. En 2021, cette ressource a représenté 17 M€, là où les emplois se sont établis à plus de 20 M€. Ainsi, 1 470 logements sociaux ont bénéficié de cette aide en 2021, les deux-tiers de ces aides ayant contribué aux projets dans des communes déficitaires ou carencées.

À date, l'EPFIF intervient dans 44 des 49 communes ayant fait l'objet d'un constat de carence au titre de la loi SRU, suite au conventionnement avec les communes de Saint-Maur-des-Fossés, Villiers-sur-Orge, Igny et Sucy-en-Brie. En 2021, l'intervention de l'Établissement aura permis de préparer la production d'environ 430 logements sociaux en communes carencées. **Dans la continuité des actions déjà entreprises, l'EPFIF a pour objectif d'intensifier son action sur celles-ci afin de les aider à sortir de la carence, dans le respect des orientations arrêtées entre l'État et les collectivités notamment dans le cadre du futur SRHH et des contrats de mixité sociale.**

3. Autres politiques publiques accompagnées par l'EPFIF dans le champ de la production de logements

Le PPI prévoit que l'Établissement puisse accompagner certaines politiques publiques relevant du champ du logement et ciblant des publics spécifiques (notamment logement pour les « travailleurs-clé ») comme des dispositifs innovants (bail réel solidaire, transformation de bureaux en logements etc.). Ainsi, **le futur SRHH pourra utilement identifier des territoires prioritaires pour le déploiement opérationnel de ces interventions auquel l'Établissement prendra toute sa part.**

4. Actions de l'EPFIF en faveur de la transition écologique

À la faveur de son nouveau PPI, l'Établissement s'est résolument engagé dans une stratégie environnementale dite « ABCD » qui vise la réduction de l'Artificialisation, la préservation de la Biodiversité, la réduction des émissions de Carbone et la valorisation des Déchets de chantier. Les axes de cette stratégie sont désormais déployés dans l'ensemble des interventions foncières de l'Établissement.

L'Établissement est notamment d'ores et déjà engagé dans le changement de paradigme que constituent la trajectoire du « zéro artificialisation nette » et le déploiement d'un nouveau modèle de sobriété foncière pour le développement urbain de l'Île-de-France : ainsi, en 2021, plus de 85% des surfaces cédées, liées à notre intervention en propre dans le diffus, sont intervenues sans impacter d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Afin de persévérer dans cette voie, l'Établissement sera notamment amené à poursuivre son action en faveur de la mobilisation des friches franciliennes. À cet égard, l'EPFIF a été amené à solliciter le « fonds friches » de l'État, créé en 2021, pour faciliter le montage d'opérations nécessitant des travaux de requalification de sites (dépollution, démolition/désamiantage), particulièrement complexes. À fin 2022, treize opérations, représentant un potentiel de près de 2 800 logements, ont été retenues lors des trois premières sessions de l'appel à projet, pour un montant global de 12,5 M€. À noter que 27 autres opérations, dont l'EPFIF n'était pas maître d'ouvrage mais en avait assuré le portage foncier pour le compte des aménageurs, ont également été bénéficiaires du fonds.

L'Établissement s'est également donné comme objectif de réduire l'empreinte carbone des opérations qui seront réalisées sur les fonciers qu'il cède. Cette réduction se traduit notamment par la recherche d'équivalence avec des niveaux ambitieux définis par la nouvelle réglementation environnementale ou par le label « bâtiment biosourcé ». Elle passera également par la part croissante que représentent les opérations en acquisition-amélioration et en réhabilitation dans le portefeuille d'opérations de l'Établissement. À ce titre, en 2021, une opération portant création de logements dans le diffus sur quatre a comporté de la réhabilitation de bâtiments existants.

5. Actions de l'EPFIF en faveur de la prévention et du traitement des copropriétés dégradées

L'Établissement pilote 4 Opérations de Requalification des Copropriétés Dégradées d'intérêt national (ORCOD-IN), à Clichy-sous-Bois (depuis 2015), Grigny (depuis 2016), Mantes-la-Jolie (depuis 2020), et Villepinte (depuis 2021). L'EPFIF a par ailleurs créé un Centre de ressources sur le traitement des copropriétés dégradées.

Deux enjeux sont particulièrement à prendre en compte dans le SRHH : le relogement, et le financement de l'amélioration énergétique du parc de logements en copropriété.

5.1 Le relogement des ménages issus des copropriétés dégradées

À l'échelle des ORCOD-IN, 2 300 ménages sont à reloger (1 300 issus de Clichy-sous-Bois, 700 de Grigny, 80 de Mantes-la-Jolie et 200 de Villepinte), principalement dans le parc locatif social, grâce à la mobilisation des réservataires et bailleurs sociaux partenaires. En contrepartie, les bailleurs relogeurs ont un accès privilégié au foncier constructible dans les périmètres ORCOD IN, et au foncier maîtrisé par l'État à l'échelle régionale. 435 ménages ont été relogés à ce jour.

L'EPFIF est, au titre des ORCOD-IN, le 5ème plus important bailleur concerné par le relogement dans la décennie en cours (étude DRIHL, 2022). Ces relogements sont caractérisés par la faiblesse des ressources des ménages, par rapport à celles des accédants au parc social, des situations individuelles plus complexes, des besoins en grands logements, des souhaits de localisation principalement situés dans les alentours des quartiers en ORCOD IN, avec une tension particulière en Seine-Saint-Denis du fait de la concomitance de nombreux projets NPNRU ; ainsi qu'une demande de mobilité à l'échelle régionale.

Les principaux enjeux régionaux identifiés pour le relogement de ces ménages sont :

- **Le pilotage soutenu par l'État du partenariat bailleurs et réservataires**, dans un contexte de fortes tensions et de concurrences des besoins pour l'accès au parc social ;
- **L'organisation de la mobilité territoriale, au sein des EPCI et à l'échelle régionale ;**
- **La mobilisation prioritaire d'une offre à faibles loyers**, notamment en élargissant la mobilisation des aides ANRU pour minoration de loyers ;
- L'identification de solutions adaptées aux ménages ne pouvant accéder directement au parc social ;
- L'expérimentation en cours par l'EPFIF d'un **dispositif de location-accession**, pour permettre la réaccession, de manière sécurisée, de propriétaires occupants en ORCOD IN.

5.2 Le financement de l'amélioration énergétique du parc de logements en copropriétés

Pour les ORCOD-IN franciliennes, ces travaux de réhabilitation et de rénovation thermique concernent 5 700 logements, pour un montant estimé à plus de 60 K€ / logement. Au regard des ressources très modestes des copropriétaires, le reste à charge doit être minimal, impliquant un financement public exceptionnel. L'ANAH permet la bonification de ses aides en regard de l'investissement des collectivités locales et de l'EPFIF dans les ORCOD IN, sous condition de la mise en place de conventions de cofinancement. La mobilisation des collectivités reste essentielle pour concrétiser la rénovation du parc privé dégradé.

Un mécanisme de préfinancement collectif des restes-à-charge copropriétaires gagnerait par ailleurs à être identifié, en lien avec le secteur bancaire et les collectivités, afin de sécuriser les engagements de travaux.

6. Autres actions de l'EPFIF en faveur de la lutte contre l'habitat indigne et dégradé

L'EPFIF intervient également sur ce champ via ses filiales dédiées d'une part à la prévention et à la lutte contre l'habitat indigne dans le tissu pavillonnaire (SIFAE, avec Action Logement) ; et d'autre part au portage dans les copropriétés dégradées en redressement (ACIF - Action Copropriétés Île-de-France, avec CDC Habitat Social). Dans les deux cas, il est recherché des synergies avec des co-actionnaires complémentaires de l'EPFIF permettant de mobiliser une ingénierie et des expertises ad hoc, et d'expérimenter de nouveaux modèles d'intervention innovants, pour traiter des problématiques identifiées restant à ce jour sans réponse efficace, à savoir la division et la dégradation du tissu pavillonnaire d'une part, et le portage de lots de copropriétés dégradées pour leur redressement d'autre part.

La SIFAE a pour objet l'acquisition de pavillons et leur transformation avant revente, dans la perspective de développer une offre de logements abordables de qualité, par la réhabilitation ou la restructuration des pavillons acquis, et par la libération de foncier permettant de construire du logement neuf. Sur la durée du PPI, la SIFAE sera en phase de montée en charge de son activité de « marchand de biens public », en prévention de la dégradation de certains tissus pavillonnaires.

L'ACIF permet quant à elle de réaliser du portage de redressement dans des projets de traitement des copropriétés d'un territoire, en plan de sauvegarde ou en ORCOD de droit commun, sans pour autant être en ORCOD-IN. Sur la durée du PPI, il est prévu de faire connaître ce nouvel outil aux collectivités, qui pourront mobiliser l'ACIF dans le cadre de concessions de services et de travaux, ou à titre exceptionnel à des concessions d'aménagement.

À la lumière de ces nouvelles formes d'intervention, le futur SRHH pourra utilement contribuer à mieux identifier et territorialiser les enjeux relevant des champs d'intervention de ces deux filiales en vue d'en faciliter les interventions futures.

7. Actions de l'EPFIF en matière d'hébergement

L'Établissement a pour ambition de faire de la gestion intercalaire des biens immobiliers un levier pour des projets urbains. Sa politique constante est de faire occuper les biens chaque fois qu'ils sont en état. Cette gestion dynamique des biens permet notamment de répondre à des besoins, économiques et sociaux et plus largement à des enjeux d'intérêt général tel que l'hébergement de populations en situation de précarité dans les logements. De nouveaux usages innovants se sont aussi développés tel que l'urbanisme transitoire avec des initiatives qui visent à réactiver les fonciers au service de la vie locale de façon provisoire dans l'attente de la réalisation des projets définitifs. Pour l'hébergement et les activités d'intérêt général à contenu non lucratif, le principe de tarification est l'application des frais fixes de l'Établissement (assurance, frais de gestion, impôts et taxes...).

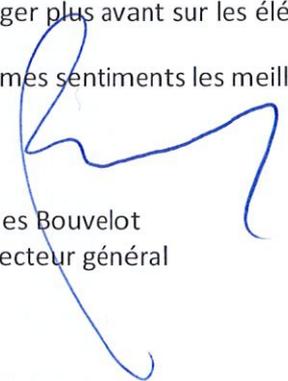
Plus particulièrement en matière d'hébergement, l'action de l'Établissement porte aussi bien sur des locaux à usage d'habitation que sur des locaux à usage d'activités, bureaux, commerces et entrepôts. Les modalités de l'hébergement d'urgence sont définies à l'occasion d'une Convention de Mise à Disposition avec l'association retenue et éventuellement la préfecture partenaire dans le cadre d'une réquisition.

Dans le cadre de ses différents partenariats associatifs l'Établissement porte actuellement environ 1 500 places d'hébergements répartis sur une cinquantaine de sites sur l'ensemble du territoire francilien. Les publics accueillis sont autant des jeunes lycéens sans ressources, que des femmes victimes de violences, des femmes isolées sortant de maternité, des CHRS, des HUDA, des centres de stabilisation, des personnes en réinsertion nécessitant un accompagnement social...

Ainsi, la politique de gestion intercalaire des biens immobiliers portés par l'Établissement contribuera à l'atteinte des objectifs qui seront portés par le futur SRHH en matière d'hébergement.

Les équipes de l'Établissement, et plus particulièrement celles du Pôle Stratégie et Ressources, se tiennent à votre disposition et à celle de vos collaborateurs pour échanger plus avant sur les éléments exposés ici.

Je vous prie d'agréer, Madame la Directrice, l'expression de mes sentiments les meilleurs.



Gilles Bouvelot
Directeur général

Annexe 1. Modes d'interventions de l'EPFIF et outils mobilisés pour la production de logements

L'Établissement Public Foncier Ile-de-France est un opérateur public foncier de l'État pouvant intervenir sur tous les territoires franciliens. Il a vocation à mener, pour le compte des collectivités, des actions foncières et immobilières de nature à faciliter et préparer des opérations de logements et d'activités économiques. Il est également en charge de la requalification urbaine des quatre copropriétés dégradées d'intérêt national que compte la région.

L'Établissement intervient dans le cadre de conventions avec les collectivités. Les services qu'il apporte sont définis au cas par cas, en fonction des sites, et portent à la fois sur une action de portage et de requalification technique du foncier, mais également sur un service d'expertise et d'ingénierie foncière. L'EPFIF intervient selon deux modes inscrits dans les conventions d'intervention foncière :

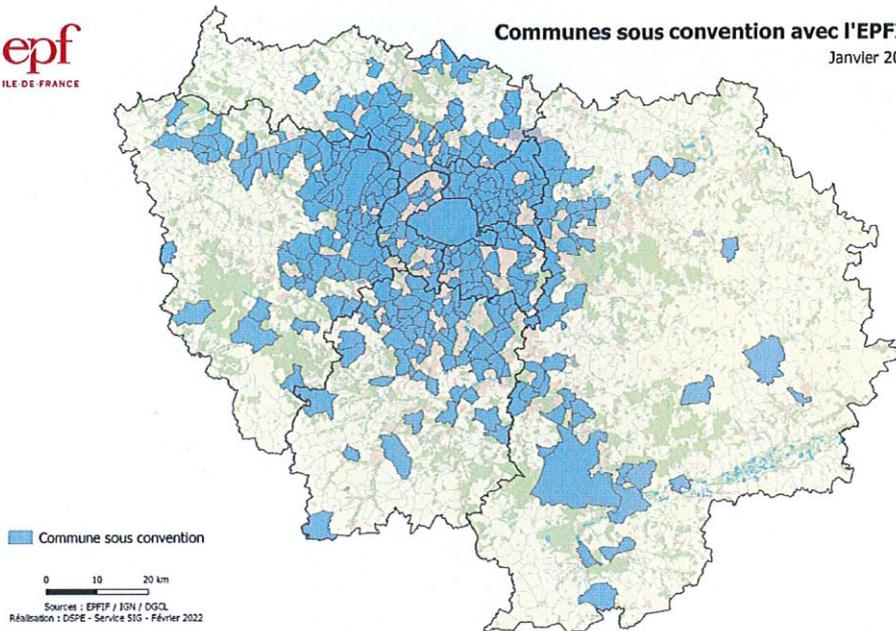
- La maîtrise foncière des sites de projet identifiés,
- La veille foncière permettant de saisir les opportunités offertes par les mutations spontanées.

Pour mener à bien sa mission, l'EPFIF acquiert les terrains pour le compte des collectivités ou des aménageurs, singulièrement les établissements publics d'aménagement. Il les gère le temps du portage foncier et, une fois les projets définis, les revend aux opérateurs désignés par la collectivité ou à l'aménageur. Cette revente s'effectue au prix de revient sans réaliser ni bénéfice ni rémunération. Ces opérations peuvent être des opérations de constructions neuves mais aussi de réhabilitation.

➤ Les conventions d'intervention foncière

À fin 2021, l'EPFIF intervient pour le compte d'environ 320 communes représentant les trois quarts de la population francilienne :

- 43 en Seine-et-Marne,
- 77 dans les Yvelines,
- 59 en Essonne,
- 24 dans les Hauts-de-Seine,
- 36 en Seine-Saint-Denis,
- 29 dans le Val-de-Marne,
- 50 dans le Val-d'Oise
- Une convention avec Paris.



➤ **Les conventions stratégiques**

Dans le cadre de son action l'EPFIF accompagne également les collectivités dans la définition de leur stratégie urbaine ou de planification. L'Établissement peut ainsi accompagner en expertise et cofinancer des volets fonciers de PLH, de PLUi, des schémas d'aménagement économique, des études urbaines et pré opérationnelles sur des projets de développement économique.

La carte ci-dessous montre l'état des conventions stratégiques en cours avec les EPCI franciliens.

