

CONSEIL GENERAL DE SEINE-ET-MARNE

Séance du 23 octobre 2009

Commission n° 1 - Aménagement Durable, Développement Économique et Emploi

Commission n° 7 - Finances

DIRECTION DU DÉVELOPPEMENT DES TERRITOIRES

RAPPORT DU PRESIDENT DU CONSEIL GENERAL N° 1/01

OBJET : Point d'étape sur l'activité de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France au 1^{er} juillet 2009.

- Divers Cantons -

RÉSUMÉ : Le présent rapport a pour objet de présenter l'activité de l'Établissement Public Foncier depuis sa première année d'exercice en 2007. Il expose successivement :

- les missions et interventions de l'E.P.F.,
- l'activité de l'E.P.F. en Seine-et-Marne,
- les perspectives d'activités pour le second semestre 2009.

Au cours de sa séance du 29 mai 2006, notre Assemblée a émis un avis favorable au projet de création de l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France. Celui-ci a été créé par le décret n° 2006-1140 en date du 13 septembre 2006. L'E.P.F. d'Ile-de-France est compétent pour intervenir sur les départements de Paris, de l'Essonne, du Val-de-Marne, de Seine-Saint-Denis et de Seine-et-Marne.

I. Rappel des missions et interventions de l'E.P.F.

I.1. Les missions de l'E.P.F.

L'Établissement Public Foncier intervient sur le territoire de la région Ile-de-France, à l'exception des territoires couverts par un autre établissement public foncier d'Etat (Yvelines, Val d'Oise, Hauts-de-Seine).

Il est habilité à procéder à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme et à procéder à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ses missions dans le champ du logement, des activités, et des équipements mais également dans les domaines des loisirs et du tourisme, la lutte contre l'insalubrité ou encore la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti.

I.2. Rappel des modalités d'actions

L'E.P.F. intervient à la demande et pour le compte des collectivités locales. Il les accompagne à l'occasion de chacune des phases de leur projet de développement avec les modalités suivantes :

- l'anticipation foncière (long terme), destinée à surveiller les mutations et l'évolution du marché, appréhender les enjeux fonciers, définir des secteurs stratégiques et mener les premières acquisitions foncières qui serviront de référence de prix ;

- l'acquisition pré-opérationnelle (moyen terme), par laquelle l'E.P.F. prépare les acquisitions foncières nécessaires à l'opération par la prospection d'acquisitions amiables, en complément de l'exercice du droit de préemption.

- la phase de réalisation de la maîtrise foncière (à court terme), qui est l'engagement opérationnel du projet qui se poursuit rapidement par la revente des biens aux aménageurs ou maîtres d'ouvrage des projets.

- dans le cadre d'une politique de veille et d'intervention thématique, l'E.P.F. peut également réaliser des acquisitions amiables ou par voie de préemption dans des secteurs où des opérations ponctuelles sont possibles.

Les priorités d'actions de l'EPF portent sur l'accroissement de l'offre de logements (favorisant le logement social) et l'accompagnement du développement économique.

Ainsi, l'EPF aide en priorité les opérations qui comportent une proportion minimale de logements sociaux (de 30 à 50 %).

Concernant le développement économique, l'E.P.F. soutient prioritairement les projets de reconversion ou la réhabilitation de sites en déclin ou de friches industrielles qui conservent un potentiel d'attraction économique.

Cependant, pour la période 2007-2013 une priorité d'intervention est donnée au logement, avec 65 % des moyens de l'E.P.F. qui lui sont consacrés s'inscrivant dans une dynamique de lutte contre la spéculation et de régulations des prix fonciers.

II. L'E.P.F. et la SEINE-ET-MARNE

I.1 Participation financière du Département de Seine-et-Marne

Lors de la création de l'E.P.F. d'Ile-de-France, le Conseil régional et les Départements concernés ont validé le principe d'une participation exceptionnelle de démarrage de chaque collectivité à hauteur d'un euro par habitant. Aussi, lors de sa séance du 26 janvier 2007, l'Assemblée départementale a inscrit un montant de 1 254 000 € (estimation INSEE au 1er janvier 2004) afin que l'E.P.F. puisse disposer de moyens d'intervention dès 2007. Cette participation exceptionnelle de démarrage est la seule que les collectivités aient eu à verser depuis la création de l'E.P.F.

II.2. Enjeux et intérêt de l'E.P.F. pour la Seine-et-Marne

Le territoire seine-et-marnais constitue le plus grand potentiel de terrains urbanisables à l'échelle de l'Ile-de-France, potentiel notamment dû aux villes nouvelles de Marne-la-Vallée et Sénart qui comptaient près de 35% des terrains urbanisables d'Ile-de-France dans le S.D.R.I.F. de 1994. Pour autant, la forte pression foncière que connaît la Seine-et-Marne s'est traduite par une consommation importante d'espaces en agglomération, villes nouvelles et le long des axes routiers, mais aussi par un mitage accéléré autour des bourgs, villages et hameaux.

L'E.P.F., en permettant une meilleure maîtrise du foncier, est un outil indispensable pour faire face à la nécessité d'organiser un mode de développement plus dense et plus économe en espace, limiter l'étalement urbain et favoriser la densification et le renouvellement urbain, les documents d'urbanisme n'étant pas suffisants seuls.

L'enchérissement des prix du foncier limite la capacité d'action des communes et intercommunalités, dont les capacités financières parfois restreintes empêchent une gestion anticipée du foncier. Dans les zones de pression urbaine, il peut empêcher le montage d'opérations économiquement équilibrées et pénalise la construction de logements sociaux ou les opérations de renouvellement urbain. Par ailleurs, le coût des terrains dans les zones d'activités économiques peut également être un facteur dissuasif pour l'implantation des entreprises, particulièrement dans la couronne rurale du département, qui subit la concurrence des départements voisins.

II.3. Les dossiers de Seine-et-Marne

Entre 2007 et le 1^{er} juillet 2009, le Bureau de l'E.P.F. a validé les conventions des collectivités seine-et-marnaises suivantes :

Collectivité	Surface opérationnelle en hectare	Surface de veille en hectare	Estimation du nombre de logements		Estimation en m2 d'activités		Durée de la convention	Engagement total en €
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum		
2007								
Vaires-sur-Marne	2,9	-	150	200	10 000	15 000	4	8 000 000
Saint-Fargeau-Ponthierry	15	-	600	700	25 000	30 000	5	19 000 000
Mitry-Mory	48	11	700	900	10 000	15 000	6	10 500 000
Nangis	33,5	-	650	750	15 000	17 000	5	5 000 000
Nangis / Communauté de communes de la Brie Nangissienne	15	-	0	0	100 000	150 000	6	1 500 000
Chelles / Communauté de communes de Marne-et-Chantereine	21,7	-	1000	1200	10 000	15 000	5	21 000 000
2008								
Dampmart / Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire	2,6	80	80	100	0	0	5	2 000 000
Vaires-sur-Marne / Communauté de communes de Marne-et-Chantereine	14	18	250	350	70 000	70 000	5	7 000 000
Montereau-Fault-Yonne / Communauté de Communes des Deux Fleuves	0,6	0,6	0	0	5 000	5 000	3	1 600 000
Brou-sur-Chantereine / Communauté de communes de Marne-et-Chantereine	8	8	80	100	6 500	6 500	5	3 000 000
Courtry / Communauté de communes de Marne-et-Chantereine	1,5	19	350	450	0	0	5	6 000 000
Mitry-Mory	1	5,5	230	280	7 000	7 000	4	7 000 000
Dammarie-lès-Lys / Communauté d'Agglomération de Melun-Val-de-Seine	38	45	1 800	2 500	60 000	80 000	5	19 000 000
La Ferté-sous-Jouarre	0	145	100	150	0	0	5	3 000 000

Collectivité	Surface opérationnelle en hectare	Surface de veille en hectare	Estimation du nombre de logements		Estimation en m2 d'activités		Durée de la convention	Engagement total en €
			Minimum	Maximum	Minimum	Maximum		
2009								
Champs-sur-Marne	0	50	90	110	0	0	4	3 000 000
Thorigny / Communauté d'Agglomération de Marne-et-Gondoire	0,3	2,4	150	150	0	0	5	4 000 000
Montry	0,29	0,37	35	70	0	0	4	1 300 000
Villeparisis	0	71	60	80	500	1 000	4	3 000 000
Chelles	1	0,1	130	180	500	1 000	-	1 000 000
Trilport	8,1	4,8	500	550	1 000	2 000	5	7 000 000
Combs-la-Ville	1,9	0,2	260	300	0	0	5	7 500 000
Réau / EPA Sénart	6,7	6,7	180	220	0	0	5	4 500 000
Saint-Pathus	5	5	240	270	500	500	5	4 000 000
TOTAL Seine-et-Marne	225,09	472,67	7 635	9 610	321 000	415 105	-	148 900 000
Pourcentage Seine-et-Marne	44,40%	25,10%	32,59%	33,60%	32,52%	33,50%		21,34%
TOTAL Ile-de-France	507	1 883	23 430	28 598	987 200	1 239 200	-	697 600 000

Entre 2007 et le 1^{er} juillet 2009, le Bureau de l'E.P.F. a validé au total 90 conventions qui se répartissent ainsi :

- 23 en Seine-et-Marne ;
- 37 en Essonne ;
- 18 en Seine-Saint-Denis ;
- 1 à Paris ;
- 11 dans le Val-de-Marne.

Les caractéristiques des conventions signées avec les collectivités de Seine-et-Marne sont synthétisées dans le tableau ci-dessus. On peut remarquer que sur les 23 projets validés, 9 sont portés par les communes et la structure intercommunale à laquelle elles appartiennent. De plus, 13 projets sont mixtes puisqu'ils prévoient à la fois des logements et des activités économiques.

Les projets seine-et-marnais sont localisés aussi bien dans de petites communes, comme Réau ou Dampmart, que dans les communes les plus peuplées de Seine-et-Marne à l'image de Mitry-Mory ou Chelles.

L'E.P.F. a signé en mai 2009 une convention cadre avec le Parc Naturel Régional du Gâtinais Français. Son objet est de permettre le cofinancement d'une étude des potentialités foncières du territoire qui permettrait, à terme, de générer de nouvelles conventions. Cette forme de convention innovante et le partenariat mis en place seront évalués afin, le cas échéant, de l'étendre à d'autres territoires.

Traduction en surface d'opération :

Les 90 conventions validées au 1^{er} juillet 2009 portent au total sur 507 hectares de surface pré-opérationnelle et 1 883 hectares de veille foncière thématique (hors Paris).

Les premiers dossiers seine-et-marnais validés en 2007 comportaient quasiment tous des conventions pré-opérationnelles. Il s'agissait de projets existants mais non mis en œuvre par les communes faute de moyens. Les dossiers présentés depuis 2008 comportent pour beaucoup un volet de veille foncière. Cette activité a pour but de permettre la définition des projets communaux à court terme et de faciliter leur réalisation à moyen terme.

Pour la Seine-et-Marne, la surface pré-opérationnelle est de 225 hectares et la surface de veille est de 472 hectares. Ainsi, les 23 dossiers de Seine-et-Marne représentent près de 45% de la

surface totalisée par ces conventions. Les dossiers seine-et-marnais concernés par une activité de veille représentent le quart de la surface totale relevant de ce type de conventions.

Traduction en nombre de logements :

Les 90 conventions permettent d'envisager un nombre de constructions de logements compris entre 23 430 et 28 600 à l'échelle francilienne, dont 7 635 à 9 610 logements en Seine-et-Marne. Dans les deux cas, les 23 dossiers seine-et-marnais concentrent environ un tiers du total des logements prévus.

La construction moyenne annuelle de logements en Ile-de-France était de 40 800 logements entre 1990 et 2005. Pour la Seine-et-Marne, la moyenne annuelle était d'environ 6 700 logements. Dans le cadre du projet de S.D.R.I.F. soumis à enquête publique fin 2007 et approuvé par la Région, l'objectif est de construire 60 000 logements par an à l'échelle francilienne, dont 8 900 en Seine-et-Marne.

Les projets seine-et-marnais validés par l'E.P.F. depuis 2007 représentent entre 86% et 108% de l'objectif de production départementale annuelle attribué par le projet de S.D.R.I.F., soit 8 900 logements par an. Ainsi, l'action de l'E.P.F. s'avère être un important levier pour la dynamique de création de logements en Seine-et-Marne et pour répondre aux ambitions du projet de S.D.R.I.F. en matière de construction de logements.

Traduction en surface d'activités :

Les projets liés au développement économique ont fait l'objet d'une estimation du nombre de m² de surface d'activités envisagés. Le total pour les 90 projets varie entre 987 200 et 1 239 000 m². Pour mémoire, 4 052 856 de m² de locaux d'activités ont été mis en chantier en Ile-de-France en 2006 dont 798 826 m² pour la Seine-et-Marne.

Le nombre important de dossiers portés par les collectivités seine-et-marnaises a aussi un impact sur la mobilisation des fonds de l'Etablissement Public Foncier. Ainsi, l'engagement total dans le département est estimé à 148 900 000 €, soit plus de 20% de l'investissement à l'échelle régionale.

L'activité de l'E.P.F. au second semestre 2009 vous sera présentée au cours de l'année 2010. Je vous remercie de bien vouloir prendre acte de l'activité de l'E.P.F. entre 2007 et 2009.

Le Président du Conseil général,

Vincent ÉBLÉ

Dossier n° 1/01 des rapports soumis à la commission
n° 1 - Aménagement Durable, Développement Économique et Emploi

Rapporteurs : M. AIELLO
Commission n° 1 - Aménagement Durable, Développement Économique et
Emploi

M. EUDE
Commission n° 7 - Finances

Séance du 23 octobre 2009

OBJET : Point d'étape sur l'activité de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au
1^{er} juillet 2009.

Vu le rapport du Président du Conseil général,

Vu l'avis de la Commission n° 1 - Aménagement Durable, Développement Économique et Emploi,

Vu l'avis de la Commission n° 7 - Finances,

DECIDE

de prendre acte de l'activité de l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France au
1^{er} juillet 2009.

LE PRESIDENT,

V. ÉBLÉ

