



Foncière  

---

Commune

## Dossier de presse

# Sommaire

---

La communauté d'agglomération Plaine Commune, terrain d'enjeux pour les acquéreurs publics et privés.....	2
Foncière Commune, un outil stratégique foncier sur le long terme.....	3
Les instances de Foncière Commune.....	4
Foncière Commune, au service du projet Grand Paris.....	5
Contacts.....	6

## La communauté d'agglomération Plaine Commune

### Terrain d'enjeux pour les acquéreurs publics et privés

---

**D**epuis quinze ans, la communauté d'agglomération Plaine Commune connaît de profondes mutations dans les domaines du développement économique, de l'aménagement urbain, de la rénovation des quartiers et de la vie culturelle. Considérée comme le site le plus dynamique d'Ile-de-France grâce à son tissu urbain dense et sa situation géographique aux portes de la capitale, elle s'inscrit pleinement dans le projet Grand Paris et ambitionne de mettre en œuvre d'importants programmes d'aménagement.

Anticipant l'arrivée de ces nouvelles infrastructures, les propriétaires et les acquéreurs privés entravent les politiques publiques en rehaussant la valeur foncière de leur bien. Pour devancer ce phénomène, l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France et la Plaine Commune doivent se doter d'outils stratégiques à long terme afin de se constituer une réserve foncière suffisante avant la phase de construction des nouveaux équipements.

Plaine Commune regroupe neuf villes de Seine-Saint-Denis :  
**Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse.**

A l'heure actuelle, trois problèmes se posent à eux :

- Grâce à des conventions d'intervention foncière signées entre l'Etablissement Public Foncier Ile-de-France, la Plaine Commune et les villes concernées, les pouvoirs publics possèdent un dispositif de portage à court et moyen terme. Or les calendriers de la sortie des nouvelles infrastructures de transport nécessitent un besoin d'anticipation sur une plus longue période (15 à 20 ans).
- 60% du foncier potentiellement mobilisable est constitué de parcelles déjà utilisées par des activités. Ces terrains sont coûteux à maîtriser, notamment en raison des indemnités d'éviction.
- Un portage long nécessite des moyens financiers de plusieurs millions d'euros. Les seuls fonds propres d'un opérateur foncier (comme l'Etablissement public foncier Ile-de-France) est difficilement envisageable en raison de la durée d'immobilisation des capitaux.

L'**Etablissement Public Foncier Ile-de-France** (EPF IF) et la **Société d'Economie Mixte Plaine Commune Développement** (SEM) ont donc décidé de créer :

**Foncière Commune.**

## Foncière Commune, un outil stratégique foncier sur le long terme

---

### Qu'est-ce que c'est ?

**F**oncière Commune une société foncière qui a pour objectif de constituer des réserves immobilières, qui seront utilisées ultérieurement pour la mise en œuvre de projets d'aménagement ou de projets immobiliers, dans le cadre du Contrat de Développement Territorial conclu entre la société Grand Paris et la communauté d'agglomération Plaine Commune.

Foncière Commune va démultiplier l'action de l'EPF IF sur des territoires à enjeux et permettra de se prémunir contre les interventions des opérateurs privés qui pourraient développer leur propre projet de valorisation sans le contrôle direct des collectivités.

Pour ceci, elle va :

- Acquérir des terrains bâtis ou non bâtis ayant vocation à être exploités avant d'être cédés.
- Réaliser tous les travaux nécessaires d'entretien, de grosses réparations, de restructuration ou de démolition.
- Gérer ces terrains et donner à bail les immeubles, les logements, ou les fonds de commerce situés dessus.
- Céder ces terrains et réaliser toutes les opérations préalables nécessaires avant.
- Céder à ses associés des terrains et immeubles afin de faciliter la réalisation de projet d'aménagement et d'immobiliers présentant un intérêt général pour le territoire

### Les compétences territoriales

L'activité de Foncière Commune s'exerce sur le territoire d'intervention de la communauté d'agglomération de Plaine Commune ou sur toute parcelle jouxtant ce territoire (à l'exception de ceux couverts par un autre établissement public foncier de l'Etat).

Plaine Commune regroupe neuf villes de Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, Épinay-sur-Seine, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen, Stains et Villetaneuse : soit 408 000 habitants vivants sur 5 000 hectares, la moitié de la surface de Paris.

## Un double investissement de départ

Le capital social initial de la société est fixé à 10 millions d'euros (85% est apporté par l'EPF IF et 15% par la SEM Plaine Commune Développement). Grâce à cet apport, elle pourra mobiliser un emprunt à hauteur de 40 millions d'euros remboursable *in fine*. Ainsi, en jouant sur une rotation complète de son stock financier, le véhicule de portage peut escompter sur une capacité d'intervention de 100 millions d'euros. Cette dernière complètera l'engagement financier de l'EPF IF déjà acté avec les collectivités concernées.

## Procédé de gestions des biens

La foncière publique a pour vocation d'intervenir sur des tissus d'activité lui permettant de dégager des rendements locatifs.

La gestion du portage doit répondre à deux objectifs : la maximisation de l'occupation et la limitation des coûts d'éviction. La durée de portage pratiquée lui permettra de privilégier les baux commerciaux (3/6/9ans), plus intéressants pour le rendement que les Conventions d'Occupation Prioritaires habituellement pratiquées par l'EPF IF.

Les sites d'intervention candidats au portage foncier doivent présenter un double intérêt :

- Une localisation stratégique pour les projets d'aménagement
- Des loyers attractifs afin de compenser les frais de gestion (perception des loyers et charges, paiement des impôts et taxes, frais d'entretien...).

Le moment venu, le bien est libéré puis cédé à un aménageur ou un opérateur au prix de revient, sans dégager de rendement, mais avec une rémunération du risque.

Dans le cas où le foncier porté ne s'inscrirait pas dans le périmètre « projet public » à échéance du portage, il serait alors revendu au prix du marché.

## Les instances de Foncière Commune

---

L'Assemblée est composée :

D'un **Conseil de surveillance**, composé de deux membres élus :

Président, représentant de l'EPF IF : Stéphane Peu

Vice-président, représentant de la SEM Plaine Commune Développement : Bernard Vincent

D'un **Directoire**, composé de deux membres techniciens :

La Présidente du Directoire : Françoise Porta

La Directrice Générale : Anita Sauer

## Foncière Commune

### Au service du projet Grand Paris

---

Les interventions de la Foncière Commune seront cadrées par le Plan Stratégique Foncier communautaire. Il consiste à traduire en mesures d'anticipation foncière les orientations communautaires en matière de développement urbain.

Pour ce faire, il déterminera des parcelles cibles pour les acquisitions de la Foncière Commune, en cohérence avec les projets à venir. Il a d'ores et déjà prioriser les actions à proximité des futures gares.

#### Proposition de premiers sites à expertiser en 2014

**Pont de Stains** (activités dans l'assiette du parvis), **Centre-ville la Courneuve** (KDI), **Gare des 6 routes** (Cartondule), **Pleyel** (Techniparc, Alpa, PdB, Dagher).

# Contacts

---

## Relations avec la presse

Langage & Projets Conseils / 01.53.26.42.10

Laurent Payet : [laurent@lp-conseils.com](mailto:laurent@lp-conseils.com)

Julie Massault : [julie@lp-conseils.com](mailto:julie@lp-conseils.com)

## Etablissement Public Foncier Ile-de-France

Nadège Saiget

Chargée de la communication

01.40.78.90.99 / [nsaiget@epfif.fr](mailto:nsaiget@epfif.fr)