



# Ile-de-France : premier modèle foncier de portage long terme

04/02/2014

**L'Etablissement public foncier régional - l'EPFIF - a créé hier, avec la SEM de l'agglomération Plaine Commune, la première foncière mise au service des objectifs du contrat de développement territorial. Elle portera des terrains à horizon de 20 ans. C'est l'horizon des contrats de développement territorial et du Schéma directeur régional. Le modèle peut faire date dans la région, au moment où se prépare la fusion des quatre EPF.**

La SAS Foncière Commune est opérationnelle depuis lundi 3 février 2014. Réunissant à son capital l'EPF Ile-de-France (85%) et la SEM Plaine Commune Développement (15%), elle prévoit déjà d'intervenir sur "quelques sujets", dit Patrick Braouezec, président de la communauté d'agglomération : "sur le site KDI, au pont de Stains à Aubervilliers, au carrefour Pleyel à Saint-Denis..."

Son Plan d'investissement pluri-annuel doit encore être approuvé par son conseil de surveillance, mais la foncière sait où elle va. "Les prises de position foncière ne se feront pas au hasard", commente Gilles Bouvelot, directeur général de l'EPFIF, qui travaille au rapport qu'il remettra en mars à la ministre Cécile Duflot sur la fusion des EPF de la région. "L'association avec un aménageur bon connaisseur du terrain garantit que l'action foncière sera mise au service de la stratégie territoriale. D'autant plus qu'un contrat de développement signé avec l'Etat fixe des objectifs."

## **Intervenir sur des tissus vivants**

La Foncière est une SAS à conseil de surveillance, directoire et comité d'engagement. Pas d'équipe spécifique : la présidence du directoire sera assurée par la directrice financière de l'EPFIF, Françoise Porta, et la direction générale par Anita Sauer, secrétaire générale de Plaine commune Développement. "Nous partons complètement en risque", commente Catherine Léger, la directrice générale de la SEM, qui amène un million et demi au capital, soit une bonne part de ses fonds propres. Le capital de 10 millions d'euros devrait permettre d'emprunter dans un premier temps 40 millions sur le marché bancaire. Les cinquante premiers millions permettront les premières acquisitions, en 2014 et 2015.

"Nous intervenons sur des tissus vivants, développe Gilles Bouvelot, pour faire comprendre le modèle. Pas sur des friches, et évidemment pas sur des terres agricoles... Ce qui permet un montage incluant un rendement locatif pendant les années de portage. La génération d'un cash-flow permet de garantir à la collectivité la couverture de tous les frais d'éviction, et la mise à disposition, au moment où le projet l'exige, d'un terrain dont la valeur est restée celle du prix d'achat." La durée de portage permettra de privilégier les baux commerciaux, plus avantageux que les conventions d'occupation habituellement pratiquées par l'EPFIF.

## **"Socialiser la rente foncière"**

Le modèle doit permettre d'éviter la spéculation et la surchauffe des marchés fonciers, explique Stéphane Peu, adjoint au maire de Saint-Denis, qui présidera le conseil de

surveillance. "J'ai vu des terrains rue du Landy dont le prix était multiplié par 40 en huit ans", explique celui qui veut aussi par le montage de la foncière "socialiser la rente foncière". "S'il y a valorisation des terrains, il est normal que la différence revienne à la puissance publique qui finance l'aménagement. Plaine Commune compte 5 000 hectares, dont un quart mutables. C'est une des plus grandes réserves foncières au coeur de la métropole. La foncière doit permettre d'acheter avant que la valeur soit créée."

L'EPFIF s'était déjà risqué à l'acquisition de deux biens dans le secteur Pleyel, dans le cadre de la convention de veille qui le lie à la communauté d'agglomération. Acquis pour dix millions d'euros, ils portent des revenus locatifs de 800 000 euros par an... Si la démonstration était convaincante, l'EPF n'était pas l'outil adéquat pour le portage long terme, car il a vocation à céder ses fonciers dans les cinq ans. L'idée de développer des foncières associant l'outil régional partagé avec l'Etat, d'une part, et un aménageur lié à une collectivité locale, de l'autre, paraît donc prometteuse. L'enjeu : les objectifs du Sdrif, du Plan Aménagement et Logement du Grand Paris annoncé par Cécile Duflot, le potentiel de développement autour des gares nouvelles, celles du Grand Paris Express, mais aussi des lignes de métro prolongées, de la TLN... La situation n'est plus celle des années de création des EPF dans la région. "Il faut mettre en place des outils à la hauteur des échéances nouvelles", selon Stéphane Peu.

**Rémi Cambau**

## L'ACTIVITE DE FONCIERE COMMUNE

- *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 projets d'aménagement et d'immobilier présentant un intérêt général pour le territoire*

*L'activité de Foncière Commune s'exerce sur le territoire de la communauté d'agglomération Plaine Commune, ou sur toute parcelle jouxtant ce territoire. Le moment venu, le bien est libéré puis cédé à un aménageur ou opérateur au prix de revient, sans dégager de rendement.*

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

Contenus correlés

 [L'Etablissement public foncier d'Ile-de-France crée sa première filiale](#)

 [Ile-de-France : l'EPF veut jouer un rôle régulateur en petite couronne](#)