



Les interventions de l'EPFIF dans les quartiers de gare GPE en faveur du foncier économique

Rencontre du CRIES

11/09/2025

Olivier DENERT / EPFIF

- EPFIF créé en 2006 :
- Recettes TSE/produits des ventes, minoration foncière
- 2,3 Mds de foncier en stock, 510 M€ acquisitions en 2024, 329 M€ en cession
- Portage de court terme au service de 350 communes dans le cadre de **Conventions d'Intervention Foncière**
- Le foncier à destination économique = 20% de l'activité de l'établissement
- Volet accompagnement des EPCI/EPT par le cofinancement d'études (**Conv Stratégiques**) : études soit stratégiques (Schémas d'aménagement économique) ou pré opérationnelles (recomposition ZAE..., zones commerciales vieillissantes avant le passage à l'action de portage) : 60% des études accompagnées aujourd'hui sont sur le foncier économique

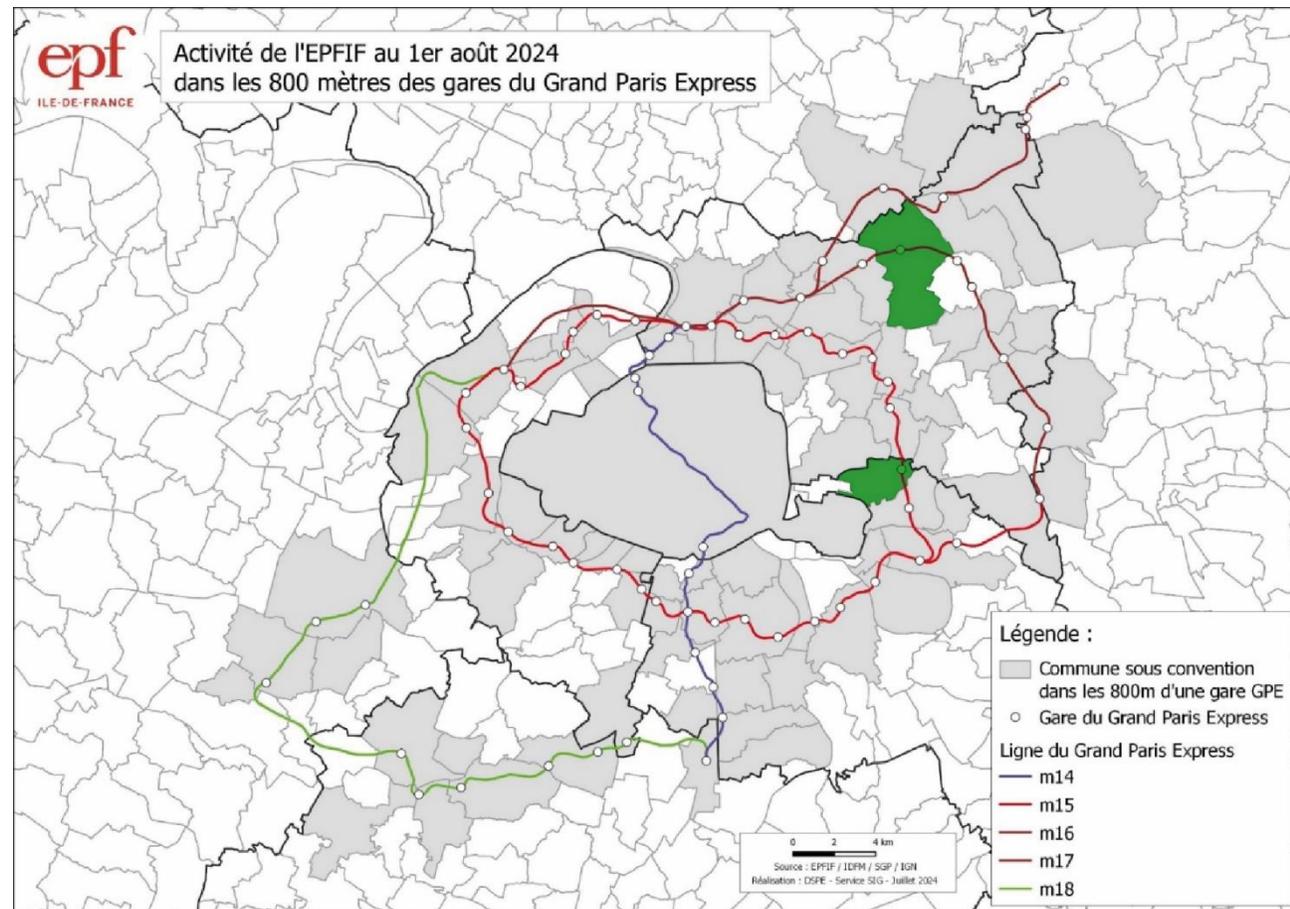
Chiffres clés de l'intervention de l'EPFIF dans les quartiers de gare du GPE

• Conventonnement :

- 2,6 M€ d'études sont programmées dans les Conventions Stratégiques (CS) avec les EPT/ EPCI (pour accompagner le volet foncier d'études tels que les schémas d'aménagement économique)
- 3,13 Mds€ d'engagement prévus par les conventions d'intervention foncière (CIF) signées avec les communes, représentant un potentiel d'environ 66 000 logements et 4,5M m² d'activités économiques programmés.

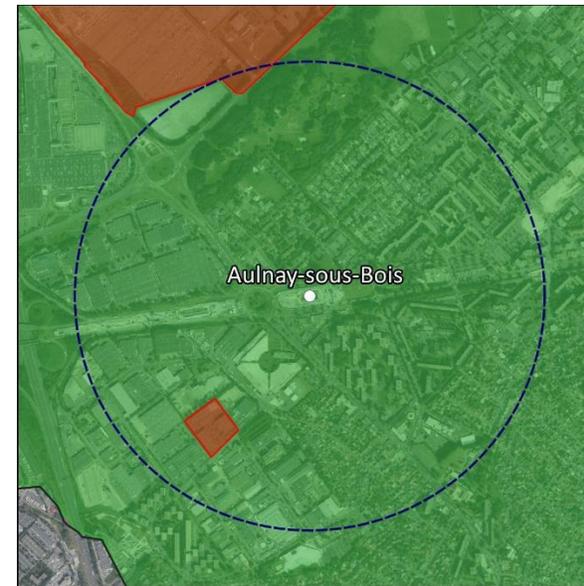
• **Activité opérationnelle** entre 2021 et 2023 :

- 437,9 M€ d'acquisitions effectuées et 454,4 M€ de cessions réalisées

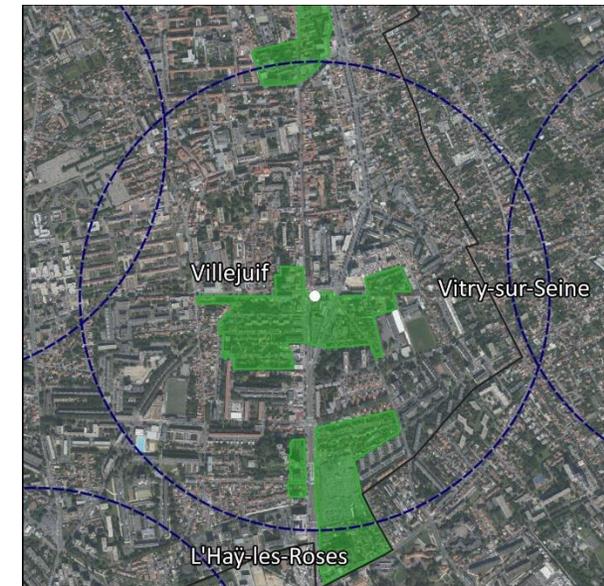


Selon la nature du tissu urbain existant, la maturité du projet urbain à l'horizon de mise en service de la gare l'EPFIF intervient :

- En **anticipation** sur des tissus déjà constitués par une action de maîtrise foncière sur des îlots identifiés comme mutables à court/moyen terme. Ex.: Aulnay-sous-Bois - ligne 16 (EPT Paris Terre d'Envol, 93)
- En **régulation** dans de grands périmètres autour des gares, par une action de veille foncière qui vise à réguler le marché, à saisir des opportunités et à accompagner le recyclage urbain. Ex.: Villejuif Louis Aragon » - ligne 15 sud (EPT Grand Orly Seine Bièvre, 94)
- Dans une logique de « **réserves foncières** » par le biais de sa filiale **Foncière Publique Ile-de-France** dédiée au portage de long terme sur des secteurs en devenir appelés à muter en profondeur une fois que les conditions de leur transformation seront réunies.



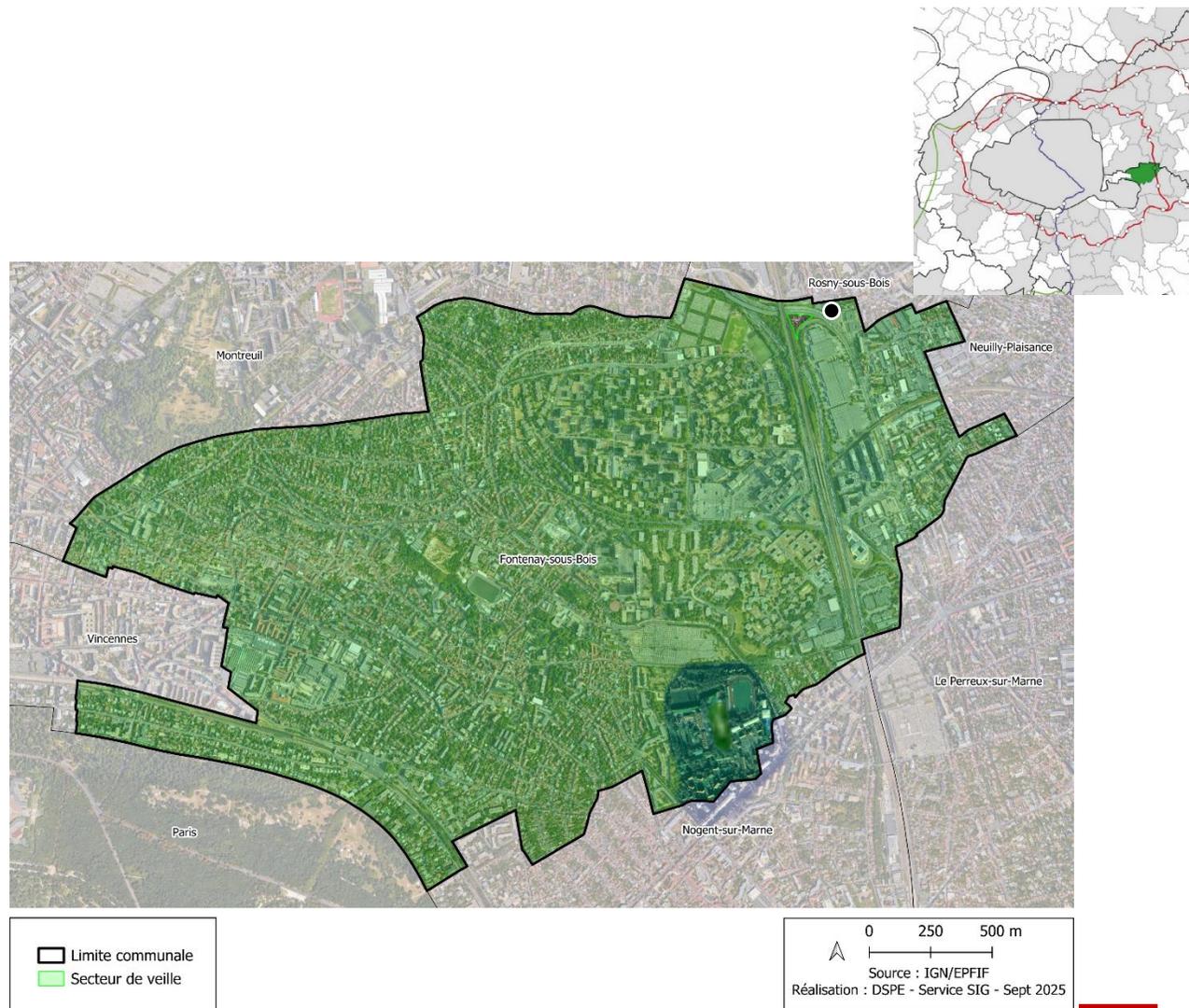
Aulnay-sous-Bois: secteurs de veille et de maîtrise foncière



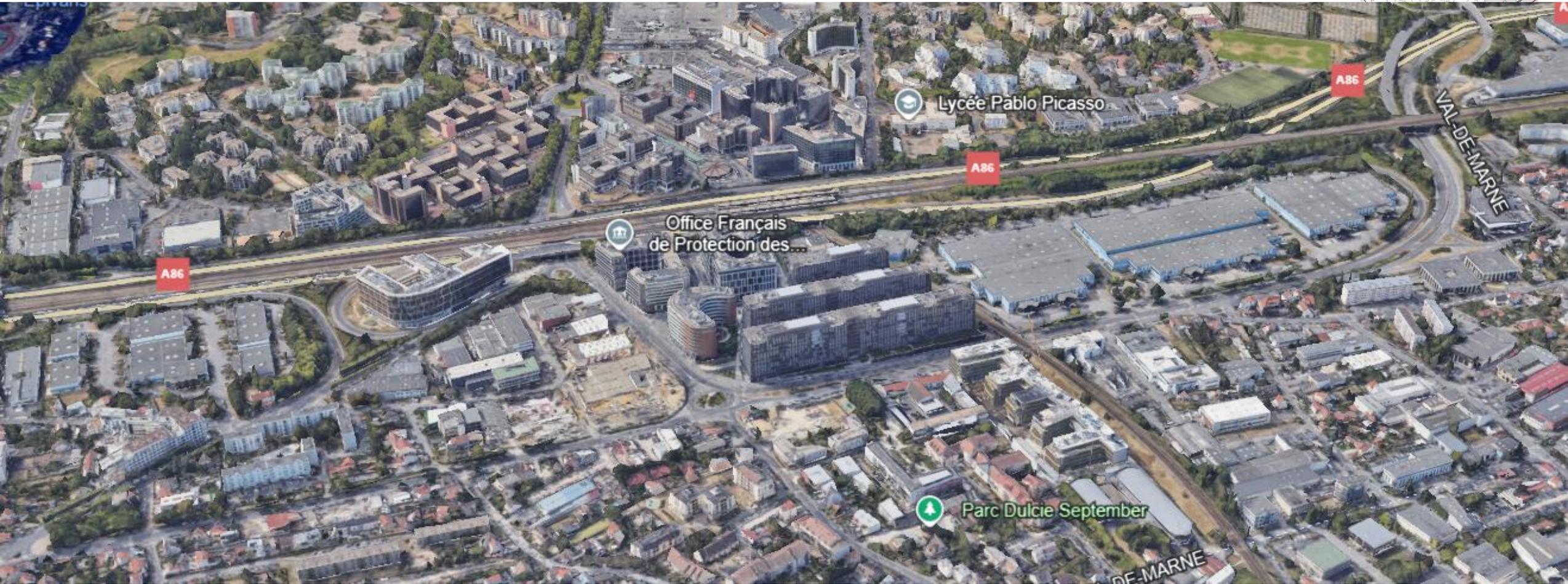
Villejuif Louis Aragon : secteurs de veille foncière

Conventionnement

- 1^{ère} CIF signée en 2011 : périmètre de veille communale
- 2^{ème} CIF signée en 2025: appréhende la ville en 2 secteurs:
 - Secteurs en concession: accompagnement actif de la mutation du secteur
 - Secteurs en diffus: intervention en anticipation



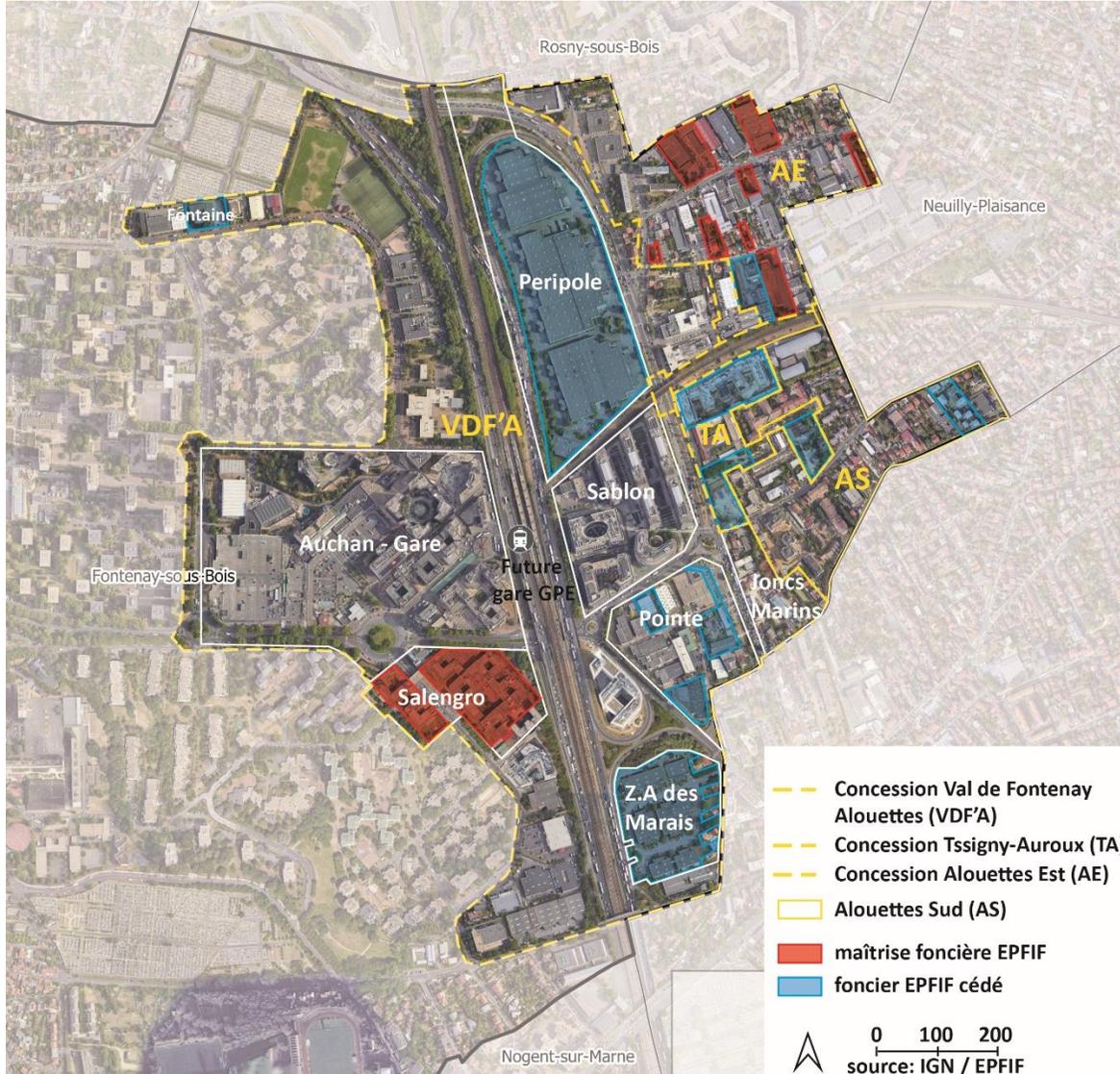
Focus: Val de Fontenay - ligne 15 Est



Interventions

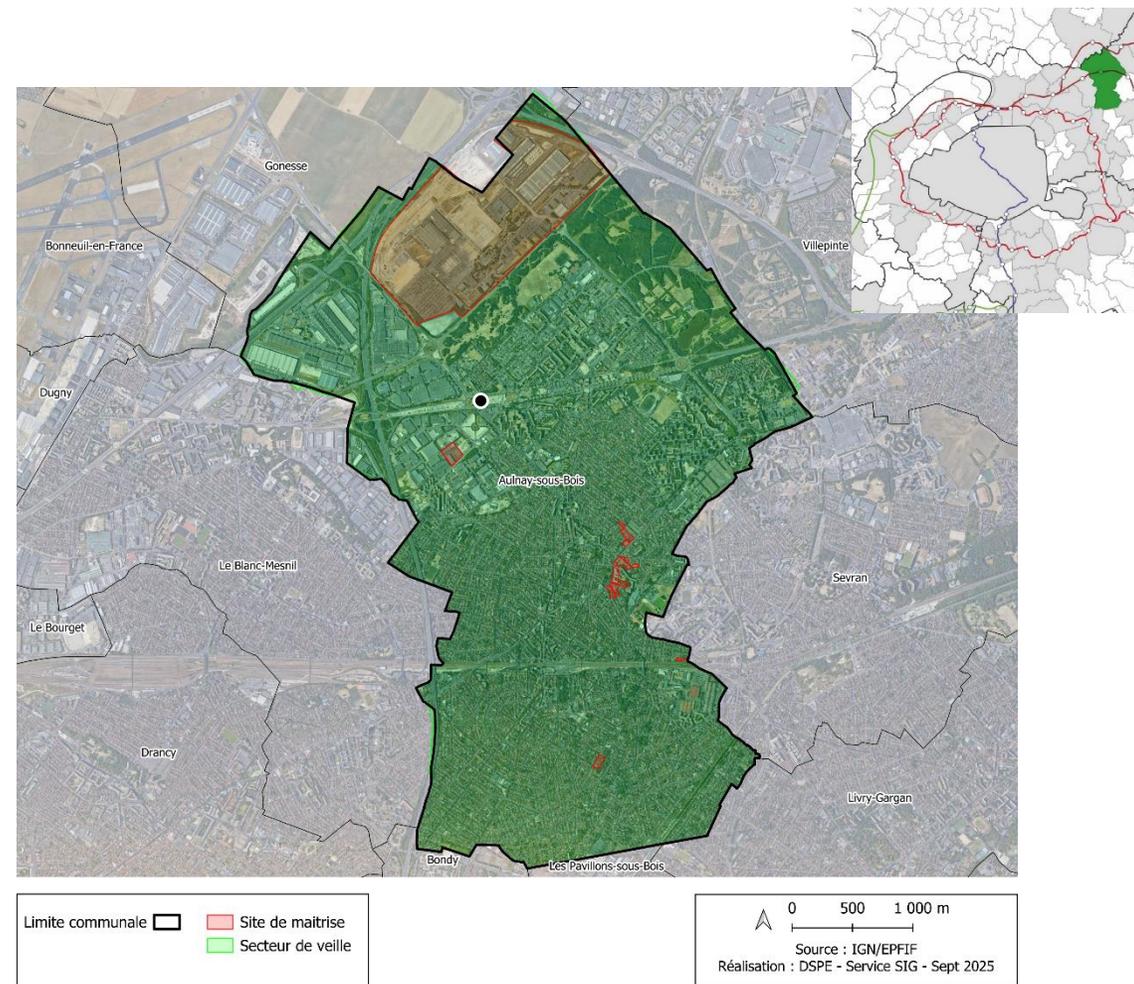
- **Concession d'aménagement « Val de Fontenay / Alouettes »** portée par la SPL Marne au Bois
 - **ZAC Peripole:** 175 000m² SDP
 - majorité du site acquis 2018.
 - Vente de la majorité du site au profit de la SPL en 2020
 - **ZAC Marais Pointe Jonc-Marins :** 134 800m² SDP
 - site acquis en 2016.
 - Première revente à la SPL en 2021 et reste du site en
 - **Secteur Salengro:**
 - Copropriété Salengro
 - Ex-Malakoff Humanis
 - **ZAC Auchan-Gare:** 256 000m² SDP

- **Concession d'aménagement Alouettes Est** portée par la SPL Marne au Bois
 - Intervention par saisie d'opportunité
 - Accompagnement de la mutation du secteur avec une temporalité d'intervention de plus long terme.

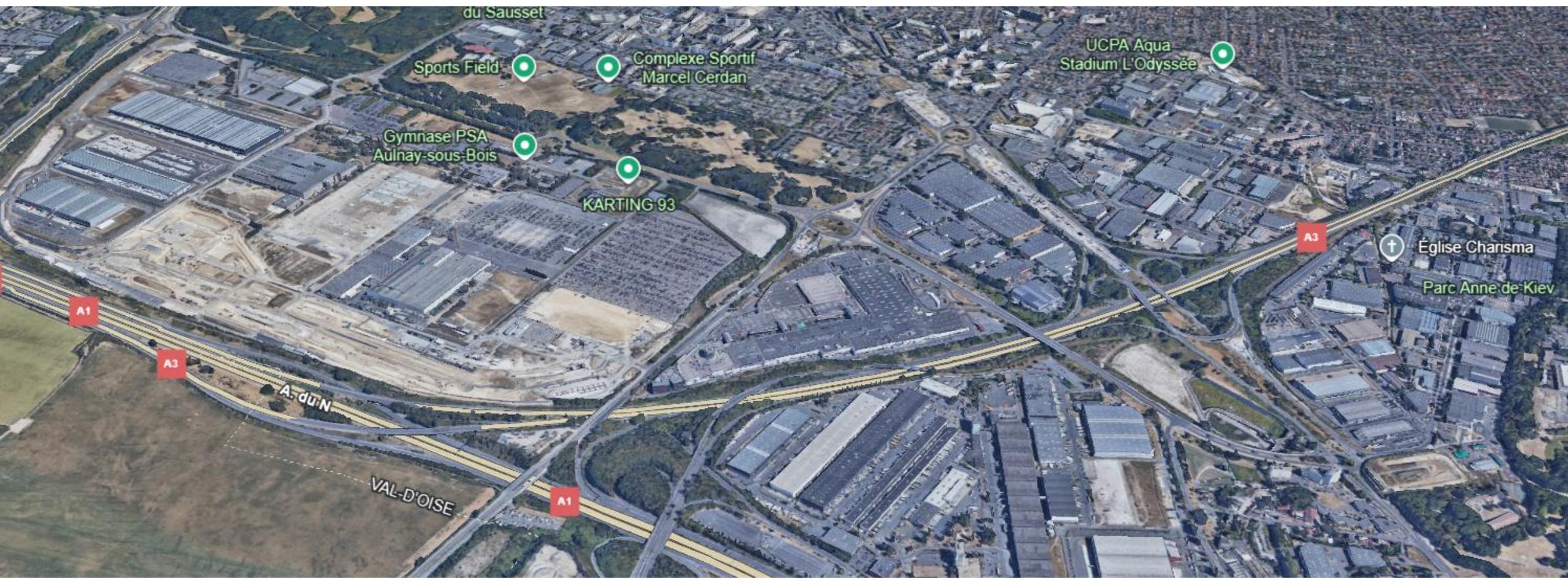


Conventionnement

- 1^{ère} CIF signée en 2008 :
 - actions de maîtrise et de veille foncière ciblées sur des sites stratégiques.
 - Secteur de maîtrise identifié: Z.A. des Mardelles
- 5 avenants signés à partir de 2011: évolution de la CIF en anticipation de la création de la gare GPE



Focus: Aulnay-sous-Bois - ligne 16



Interventions

➤ Le projet Val Francilia:

Projet autour de la gare GPE incluant une large réflexion pour faire évoluer les ZAE Nord (ex-PSA, les Mardelles, La fosse à la Barbière) ainsi que les quartiers résidentiels entre la future gare et le parc Ballanger.

➤ Dans ce cadre, et en attendant la définition du projet, l'EPFIF intervient dans:

- La ZA des Mardelles:

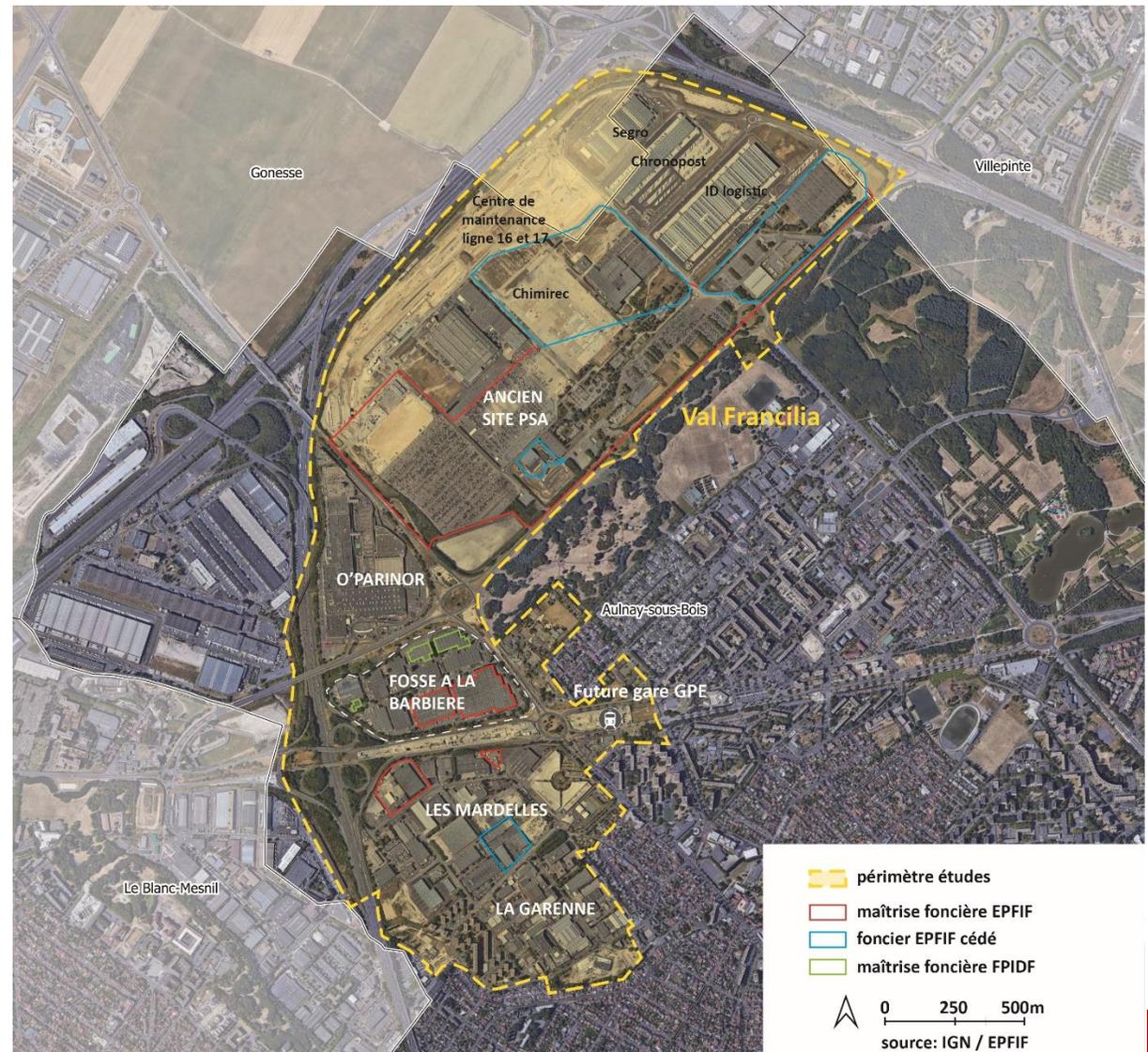
- Premières acquisitions en 2009

- La Fosse à la Barbière

- Premières acquisitions en 2018
- Action conjointe EPFIF - FPIDF

- Ex- PSA

- Premières acquisitions en 2017
- EPFIF réalise le portage de 105ha sur les 180 ha libérés par PSA



LA FOSSE A LA BARBIERE

Une double intervention :

- **EPFIF** : portage foncier dans les secteurs de la ZI dont les perspectives de mutations sont les plus proches
- **Foncière Publique d'Ile-de-France**: portage à long terme dans l'attente d'une définition du projet

Premières orientations de projet et interventions de l'EPFIF et FPIDF

