



ORF

La Lettre

de l'Observatoire régional du foncier
en Île-de-France

n°31

juin 2019

Démarches
et pratiques



**L'EPFIF et la Banque
des territoires créent
la Foncière Publique
d'Île-de-France**

**L'Opendata des
données DVF : outils
disponibles
et conditions
d'utilisation**

Foncier /
Juridique



**Les missions de
l'agence régionale
de la biodiversité en
Île-de-France (ARB îdF)**

Actualité
de l'ORF



**Auditions
Groupe de travail technique
sur le foncier des gares
Dates à retenir**

ORF
Association loi 1901
regroupant élus,
professionnels
et administrations

IAU Île-de-France :
15, rue Falguière, 75740 Paris Cedex 15
helene.joinet@iau-idf.fr
Tél. : 01 77 49 75 79

DRIEA :
21-23, rue Miollis, 75732 Paris Cedex 15
marie-antoINETte.basciani-funestre@develop-
pement-durable.gouv.fr
Tél. : 01 40 61 86 07

Conception graphique : Sylvie Castano, IAU îdF
Maquette : Virginie Cioni, IAU îdF
Fabrication : Sylvie Coulomb, IAU îdF
site web : www.orf.asso.fr

ISSN 2269-3068

Le mot de Pierre-André Peyvel

• Préfet honoraire •

**Le foncier en zone tendue :
le faire émerger et le rendre accessible
pour construire du logement**

*Au commencement était le foncier...
Point de choc de l'offre de logement
sans mise à disposition de foncier
constructible.*

*Le foncier existe en réalité, même en
zone tendue. Encore convient-il de le
faire émerger et de bâtir un modèle
économique qui le rende accessible pour
construire du logement, notamment du
logement social.*

*Le faire émerger dans les documents
d'urbanisme en renforçant les volets
fonciers qui sont obligatoires, mais
souvent standardisés alors qu'ils devraient
être la traduction des stratégies foncières
partagée des collectivités et de l'État.
Il en est de même dans les documents
stratégiques des acteurs du secteur,
en particulier publics au travers des
plans stratégiques de patrimoine et des
conventions d'utilité sociale qui ne traitent
que de l'immobilier.*

*Le faire émerger en renforçant le rôle,
les compétences et les moyens des
établissements publics fonciers qui
doivent devenir la « conscience foncière »
de tous les acteurs : État, collectivités
territoriales, opérateurs. Leurs moyens
d'intervention, d'expertise, d'ingénierie, et
leurs capacités financières méritent d'être
non seulement préservés mais renforcés.*

*Le faire émerger aussi au sein du
patrimoine des ministères ou des
établissements publics nationaux. La
mobilisation dans ce domaine est loin*

*d'avoir produit tous ses effets. L'État
doit faire preuve de plus de volontarisme
sans forcément brader son patrimoine.*

*Le faire émerger encore en favorisant les
espaces d'échanges entre acteurs : toutes
les zones tendues doivent disposer d'un
observatoire analogue à l'ORF d'Île-de-
France dont l'action exemplaire peut servir
de modèle en ce domaine. De même,
des clubs où tous les acteurs, élus et
techniciens, publics et privés, viennent
échanger et partager des stratégies
foncières permettraient une appropriation
collective de la nécessité des politiques
foncières et des outils d'urbanisme
opérationnel pour les mettre en œuvre.*

*Le rendre accessible d'abord sur le plan
financier dans les zones tendues où les
prix qui se forment sur le mode spéculatif,
s'envolent. Cela est doublement vrai
pour les fonciers complexes qui sont à
reconvertir. La puissance publique est
légitime à intervenir sur les secteurs jugés
stratégiques. Les possibilités juridiques
sont multiples et les outils d'intervention
existent. Encore faut-il s'en emparer tant de
la part de l'État que des collectivités.*

*Le rendre accessible aussi aux opérateurs
de logement en privilégiant les formules
de démembrement qui vont du bail
emphytéotique aux formules nouvelles
comme l'office foncier solidaire. Ces
formules doivent se développer. Elles
appellent cependant à passer d'une
culture patrimoniale à une culture
gestionnaire.*

*L'urgence en zone tendue est bien de faire
émerger le foncier constructible et de le
rendre accessible.*



L'EPFIF et la Banque des territoires créent la Foncière Publique d'Île-de-France

Accompagner les collectivités sur les évolutions de long terme de la métropole francilienne

De grands sites stratégiques en Île-de-France, situés en milieu urbain dense, ont vocation à muter, bien qu'aucun projet urbain ne soit envisagé à court ou moyen terme. Il s'agit en particulier des territoires concernés par la mise en service du réseau du Grand Paris Express à horizon 2030, et au-delà. Cette infrastructure publique, créatrice de valeur, ainsi que les mutations socio-économiques à l'œuvre, vont entraîner de profondes transformations de la métropole francilienne qui donnent lieu, déjà, à des anticipations des acteurs de marché.

De plus, ce type de tissu urbain est le plus souvent totalement bâti et occupé par des entreprises. Les actifs de type « entrepôts et activité », dont les potentialités urbaines seront décisives pour les évolutions de la métropole, sont aujourd'hui parmi les plus prisés ; ils présentent une vacance historiquement faible et des loyers qui s'envolent. Confrontés à des phénomènes spéculatifs, les collectivités n'ont, dans certains cas, même pas encore arrêté leur stratégie quant au devenir de ces sites.

Accompagner les collectivités sur ces tendances de long terme, afin de préserver l'avenir et la qualité programmatique des opérations d'aménagement, et déployer une stratégie de prises de positions qu'il faudra tenir dans la durée, sans pour autant immobiliser trop massivement leurs fonds propres, voilà tout l'enjeu pour les deux partenaires, l'EPF Île-de-France et la Banque des Territoires.

Une filiale publique de réserves foncières

L'idée de l'EPF Île-de-France est de créer des véhicules de portage de long terme, qui exploiteront ces actifs immobiliers coûteux, mais rentables. Véritables sociétés à part entière, dotées d'une gouvernance associant les territoires, ces filiales publiques de réserves foncières sont montées avec des partenaires qui partagent le risque. Un véhicule de ce type a déjà été mis en place sur le territoire de l'EPT Plaine Commune, avec comme partenaires l'EPF Île-de-France et la SEM Plaine Commune Développement. Il s'agit de la SAS Foncière Commune.

En sa qualité d'investisseur de long terme, la Banque des Territoires est à même de s'associer à l'EPF Île-de-France dans la création d'une nouvelle

filiale, son assise à l'échelle de l'Île-de-France en faisant un partenaire naturel pour étendre cette démarche à d'autres territoires. Il s'agit pour l'EPF Île-de-France, d'accroître ses capacités d'intervention sur ces grands sites stratégiques, et pour la Banque des Territoires, d'un nouveau moyen de soutenir les collectivités et les acteurs de l'aménagement. Ce partenariat d'envergure régionale se concrétise par la création de la Foncière Publique d'Île-de-France, détenue à hauteur de 60 % par l'EPF et 40 % par la Banque des Territoires, et dont les apports en capital ont pour l'instant été fixés à vingt millions d'euros.

Un modèle économique pérenne

Le modèle économique repose sur trois principes. Tout d'abord, la prospection se porte sur des actifs bien situés, de seconde main mais en bon état, bien loués, et « super liquides » (standardisés, adaptés au marché). Ils permettront une exploitation sécurisée (relouables rapidement en cas de changement de locataire). Ensuite, comme toute foncière, la filiale achète avec emprunt et bénéficie de son effet levier, permis par la rentabilité intrinsèque de ces actifs. Pour chaque opération, la mise initiale de fonds propres de la structure est limitée (10 à 25 %). Enfin, la rémunération du risque est fixée à un niveau raisonnable, s'agissant d'associés publics, ce qui conduit au bout d'une dizaine d'année à contenir, voire écraser, le coût du foncier. En effet, l'exploitation dégage un résultat et permet éventuellement d'absorber une partie des frais de proto-aménagement (transferts d'entreprises, démolition, dépollution). Le gain pour le public ne réside pas dans le « TRI », mais la « rentabilité » existe bel et bien : elle se retrouve dans la qualité programmatique de l'opération (mixité sociale, fonctionnelle, financement des équipements, etc.).

À la fin du portage, le bien est cédé à un prix régulé, afin de mettre en œuvre tout projet porté par l'État et les collectivités : aménagement, logement et développement économique, mais aussi équipements, et plus largement, tous projets d'intérêt général.

Créée dans l'objectif d'apporter une solution de maîtrise foncière pour accompagner la mutation de tous les territoires stratégiques d'aménagement de la métropole francilienne, la Foncière Publique d'Île-de-France démontre la capacité des acteurs publics à innover pour répondre aux défis de long terme.

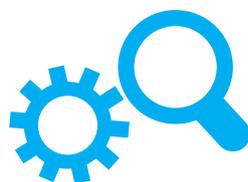
• Florent Paré Le Dantec • EPFIF

À retenir

Afin d'accompagner la mutation des grands sites stratégiques franciliens tout en préservant la qualité programmatique des futures opérations d'aménagement, l'EPFIF et la Banque des Territoires créent la Foncière Publique d'Île-de-France, filiale publique de réserves foncières respectivement détenue à hauteur de 60% et 40%.

À la fin du portage de long terme, le bien est cédé à un prix régulé pour mettre en œuvre les projets d'intérêt général portés par l'État et les collectivités.

Pour en savoir +...
<http://www.epfif.fr/>



Démarches et pratiques

L'Opendata des données DVF : Données et outils disponibles, conditions d'accès et utilisation

Suite à la publication le 28 décembre 2018 du décret n° 2018-1350 précisant la mise en oeuvre de l'article 13 de la loi pour un État au service d'une société de confiance (ESSOC), le 24 avril 2019, le ministre de l'action et des comptes publics, et les services de la DGFIP ont annoncé l'ouverture de la base de données « Demande de valeurs foncières » (DVF). Pour rappel, cette base de données recense l'ensemble des mutations foncières à titre onéreux publiées dans les services de la publicité foncière, pour les cinq dernières années et sur le territoire français (à l'exception de l'Alsace, la Moselle et de Mayotte).

Les données DVF (données brutes au format .txt.) sont donc désormais accessibles en opendata⁽¹⁾ : Un outil de consultation de ces données a été mis à disposition par Etalab⁽²⁾, il permet de consulter les transactions, en sélectionnant une section cadastrale. Ce lien vous emmène sur une carte de France, sur laquelle vous pouvez sélectionner, à l'aide d'un zoom, la zone géographique pour laquelle vous souhaitez obtenir les données. Un bouton « télécharger les mutations de la zone » deviendra actif lorsque le niveau de zoom pertinent sera atteint.

De plus, Etalab propose ces mêmes données (fichiers au département ou à la commune) dans un format alternatif (csv), sommairement géolocalisé (géocodage a minima : latitude/longitude à la parcelle, sans le contour de la parcelle, non exhaustif) et enrichi de quelques informations (reformatage des dates, normalisation des codes postaux, libellé des communes accentuées...)⁽³⁾ :

Toutefois, pour disposer d'une donnée plus complète, plus fiable, plus facile à exploiter, il est recommandé d'utiliser DVF+, base de données produite à la demande de la DGALN⁽⁴⁾ par le CEREMA DTer Hauts-de-France⁽⁵⁾, à partir des données DVF mises en ligne.

Cette mise en open-data constitue une avancée incontestable pour l'observation foncière et la transparence des marchés, néanmoins, les fichiers mis en ligne contiennent des données brutes, non structurées, qui restent complexes à utiliser et certains champs ont été supprimés par rapport à la version DVF diffusée précédemment aux ayants-droits (collectivités, État, EPF,...). La mise en open data de DVF, en modifiant le format et l'organisation des données, a donc nécessité des ajustements dans la chaîne des traitements opérés par le CEREMA, sous maîtrise d'ouvrage DGALN, pour

produire les bases de données et applications qui en découlent : DVF+, AppDVF et DV3F.

Voici donc quelques précisions utiles concernant les prochaines étapes de diffusion des données DVF retraitées, que ce soit en libre accès, ou en accès restreint pour les services du ministère d'une part et les collectivités ou autres acteurs (EPF, Agences d'urbanisme...) d'autre part.

1 • Pour tous et dès maintenant, les données DVF+ (données DVF restructurées, selon le modèle de données issu du GnDVF⁽⁶⁾ et géolocalisées à partir du PCI) sont accessibles via le site data foncier⁽⁷⁾.

Il est recommandé, notamment pour les collectivités et autres acteurs, de privilégier cette donnée DVF+, qui fournit une donnée, en open data, au plus haut degré de retraitement possible à ce jour, par ailleurs structurée et donc plus simple à exploiter.

2 • De plus, le CEREMA a modifié l'application AppDVF⁽⁸⁾ pour pouvoir intégrer les données DVF Open data. Disponible en téléchargement, sans restriction d'accès, cette application peut désormais intégrer les données de DVF quelle que soit leur date de production ou modalité de mise à disposition (pré ou post open data) ou les données DV3F.

Par ailleurs, le Cerema travaille actuellement pour une mise à disposition d'une version accessible en ligne de AppDVF (fonctionnant avec DVF Open data et ne nécessitant pas un téléchargement de l'application).

3 • Concernant les services de l'État, une nouvelle édition de DV3F sera disponible pendant l'été (version adaptée au nouveau format des données DVF mises en opendata - le modèle de données sera très similaire à la précédente édition).

4 • Enfin, la DGALN travaille, en lien avec la DGFIP, à la diffusion des données DV3F plus largement, aux ayants-droits des fichiers fonciers. Cela devrait pouvoir être réalisé à l'automne 2019.

• Eric Soubrane • DGALN-DHUP-AD3

À retenir

Pour une exploitation facilitée, les données 'open data' sont disponibles librement dans un format normalisé et enrichi, structuré et géolocalisé : "DVF+ Open data"
<https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>

L'application AppDVF développée par le Cerema propose divers modules d'exploitation de la donnée, dont un visualisateur cartographique et interactif des différentes ventes :
<https://datafoncier.cerema.fr/ressources/outil-libre-appdvf>

Pour en savoir +...

Pour une information actualisée sur ces sujets, vous pouvez consulter le site Datafoncier du Cerema
<https://datafoncier.cerema.fr>

(1) <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres/>

(2) <https://www.etalab.gouv.fr/fr/>

(3) <https://www.data.gouv.fr/fr/datasets/demandes-de-valeurs-foncieres-geolocalisees/>

(4) Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature

(5) <https://datafoncier.cerema.fr/>

(6) Groupe National des utilisateurs de DVF

(7) <https://datafoncier.cerema.fr/donnees/autres-donnees-foncieres/dvfplus-open-data>

(8) <https://datafoncier.cerema.fr/ressources/outil-libre-appdvf>

AppDVF : visualisation géographique des mutations grâce au module



GeoDV3F - Copyright 2019 © - Cerema



À retenir

Les missions de l'ARB-IdF s'organisent autour de quatre axes

Axe 1 : Développement des connaissances au service des enjeux de la biodiversité en Île-de-France

Axe 2 : Appui et soutien pour les politiques franciliennes en faveur de la biodiversité

Axe 3 : Ingénierie, formation et expertise auprès des acteurs franciliens

Axe 4 : Sensibilisation sur les enjeux de la biodiversité auprès des Franciliens et contribution à l'action internationale

Pour en savoir +...
<http://www.arb-idf.fr/>

Les missions de l'agence régionale de la biodiversité en Île-de-France (ARB îdF)

La loi de 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a conduit à la création en 2017 de l'Agence française pour la biodiversité. Cette agence exerce des missions de soutien à la mise en œuvre des politiques publiques dans les domaines de la connaissance, de la préservation, de la gestion et de la restauration de la biodiversité des milieux terrestres, aquatiques et marins. Elle vient en appui aux acteurs publics et travaille avec les partenaires socio-économiques. Elle a vocation à mobiliser les citoyens en faveur de la biodiversité. Cette loi inaugure des politiques de biodiversité davantage décentralisées et fondées sur des leviers territoriaux, notamment régionaux, pour permettre de relever trois défis : stopper l'érosion de la biodiversité, organiser sa reconquête et rétablir le lien entre la société, l'homme et l'ensemble du vivant. Les lois Maptam de 2014 et Notre de 2015 ont consacré l'échelle régionale comme la plus appropriée pour la planification, la coordination et le pilotage de l'action publique territoriale en matière de biodiversité. Chefs de file pour la préservation de la biodiversité, les Régions définissent et mettent en œuvre une stratégie régionale, en concertation avec un comité régional de la biodiversité, et peuvent créer, conjointement avec l'AFB, des agences régionales de la biodiversité. L'implication de la Région a conduit dès 2007 à la création de Natureparif. Structure associative dont

l'objet était l'observation, l'analyse et la diffusion des bonnes pratiques de préservation de la biodiversité, Natureparif a contribué aux politiques publiques et joué un rôle de mobilisation des acteurs (publics, privés, associatifs, monde de la recherche). Natureparif a intégré l'IAU îdF en 2017, lui transférant, au sein d'un département dédié à la biodiversité, l'ensemble de ses activités et de son personnel. La même année, les parties unissent leurs efforts pour la création de l'Agence régionale pour la biodiversité en Île-de-France, première agence régionale créée en France, un projet commun qui implique la Région, l'AFB, l'IAU îdF, l'État et l'Agence de l'eau. L'objectif de l'ARB îdF est de renforcer l'action engagée, de la rendre plus efficace, visible et de l'ancrer durablement dans les territoires. Avec une nouvelle fonction d'ingénierie, l'ARB îdF travaillera à l'émergence et à l'essaimage de projets vertueux. Elle contribuera à incarner le chef de filât régional en matière de biodiversité.

Bien que la question du foncier ne figure pas comme telle dans ses missions, c'est un sujet que l'ARB îdF abordera : compensation écologique, projets d'aménagement affectant les milieux naturels, capacité d'accueil de la biodiversité par les bâtiments (toitures et murs végétalisés, espaces verts, matériaux biosourcés), etc. Pour ce faire, l'ARB îdF accueille une équipe de quinze personnes, naturalistes et écologues, afin de mener ses missions de manière partenariale, en lien avec son comité des partenaires composé de plus d'une centaine de structures - départements, collectivités, entreprises, associations, universités, gestionnaires d'espaces naturels... - acteurs de la biodiversité en Île-de-France.

• Julie Colombat-Dubois • ARB île-de-France

Actualité de l'ORF



Auditions

Le 4 juin, l'ORF a été auditionné par Jean-Luc Lagleize, député de la Haute-Garonne, chargé par le Premier ministre d'une mission portant sur la maîtrise du coût du foncier dans les opérations de construction et la lutte contre la spéculation foncière.

Groupe de travail technique sur le foncier des gares

L'ORF anime un groupe de travail sur les mutations des quartiers des futures gares du Grand Paris Express, de la ligne 11 et d'Eole afin d'approfondir la connaissance et l'analyse de l'évolution des marchés fonciers et immobiliers. Jean Bosvieux, statisticien-économiste précédemment directeur

des études à l'agence nationale pour l'information sur l'habitat puis directeur des études à la FNAIM, a été désigné comme rapporteur de ce groupe.

Dates à retenir

Prochaine rencontre conjoncture : 3 octobre 2019, à la Préfecture de Région.

Les Assises nationales du foncier et des territoires, « Le foncier, baromètre des territoires », se tiendront le 5 et 6 novembre 2019 à Toulouse.

• Prochaine parution de La Lettre de l'ORF n° 32 : octobre 2019 •

Votre avis nous intéresse...

Vous pouvez nous donner votre avis sur les sujets traités dans **La lettre** et proposer des articles en contactant le secrétariat permanent :

H. Joinet : 01 77 49 75 79
helene.joinet@iau-idf.fr

M.A. Basciani-Funestre :
01 40 61 86 07
marie-antoinette.basciani-funestre@developpement-durable.gouv.fr

Pour adhérer à l'ORF :
www.orf.asso.fr