

RAPPORT D'ACTIVITÉ | 2018



EPF74

- L'outil foncier au service des territoires -





Le mot du Président

« L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie mobilise ses ressources au service des collectivités pour répondre aux nouveaux enjeux croissants de l'aménagement du territoire. Les spécificités du territoire de la Haute-Savoie nous poussent à innover, à adopter de nouvelles stratégies foncières pour un développement territorial cohérent et conforme aux objectifs réglementaires.

Le périmètre d'intervention de l'EPF est en constante évolution : 254 communes membres au 31 décembre 2018. Les membres de l'EPF perçoivent le foncier comme une ressource précieuse à mettre à disposition de tous les publics et de tous les usages. 2018 marque un nouveau départ avec une réflexion rigoureuse sur une simplification du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Les modalités d'interventions, les thématiques, les taux et les durées de portage que l'EPF 74 présente dans le PPI n°4 sont le fruit d'un travail en étroite collaboration avec les collectivités.

La densification, le renouvellement urbain ou encore la préservation du patrimoine naturel sont des enjeux qui exigent des moyens calibrés à la hauteur de leurs objectifs. Pour les cinq années à venir, les élus ont voté une capacité d'intervention équivalente à celle déployée depuis la création de l'EPF.

Pour apporter toujours plus de solutions aux collectivités du département de la Haute-Savoie, cette fin d'année a été également marquée par la création d'un Organisme de Foncier Solidaire (OFS) : La Foncière de Haute-Savoie. Ce nouveau partenaire des collectivités locales promet un avenir du foncier à la hauteur de ces attentes. »

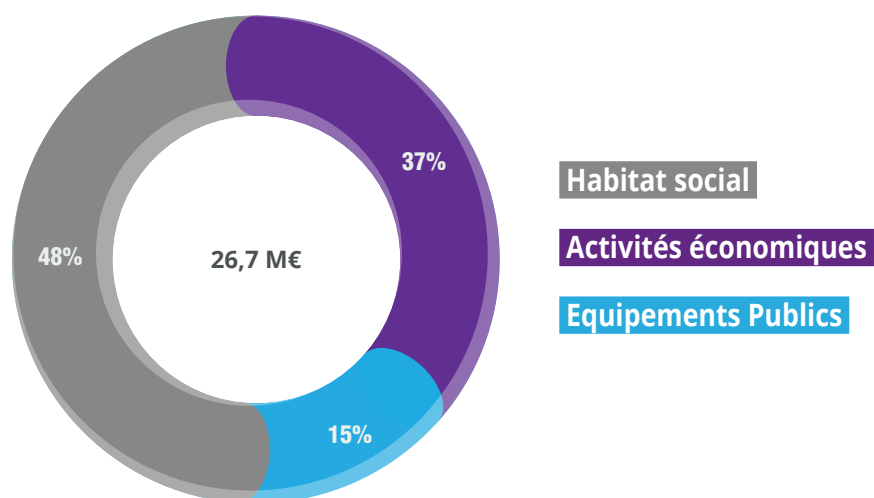
Christian DUPESSEY
Président de l'EPF 74

Des chiffres

L'année 2018 marque la fin du PPI n°3 avec un volume d'acquisition important et une augmentation significative du stock.

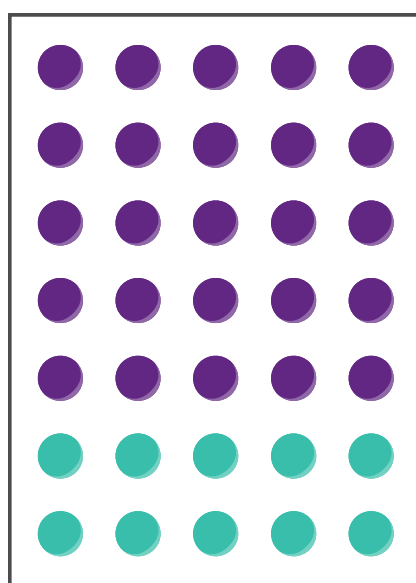
ACQUISITIONS

Au cours de l'année 2018, nous avons signé 55 actes d'achat pour un montant record de 26 701 000 €.



CESSIONS

Au cours de l'année 2018, nous avons signé 35 actes de cession pour un montant de 13 153 335 €, dont 32% par anticipation.



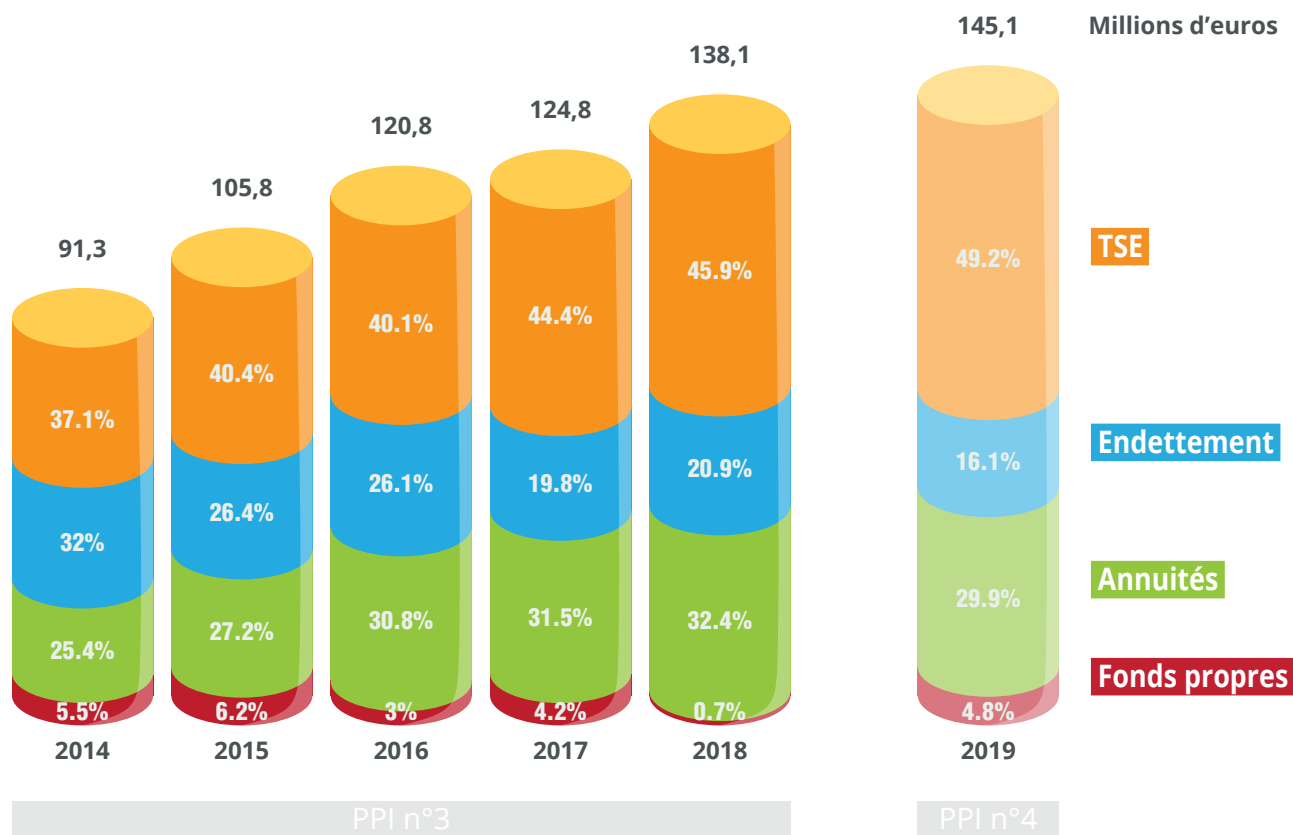
Cessions à terme :
8,9 millions d'euros

Cessions anticipées :
4,2 millions d'euros

13 153 335 €

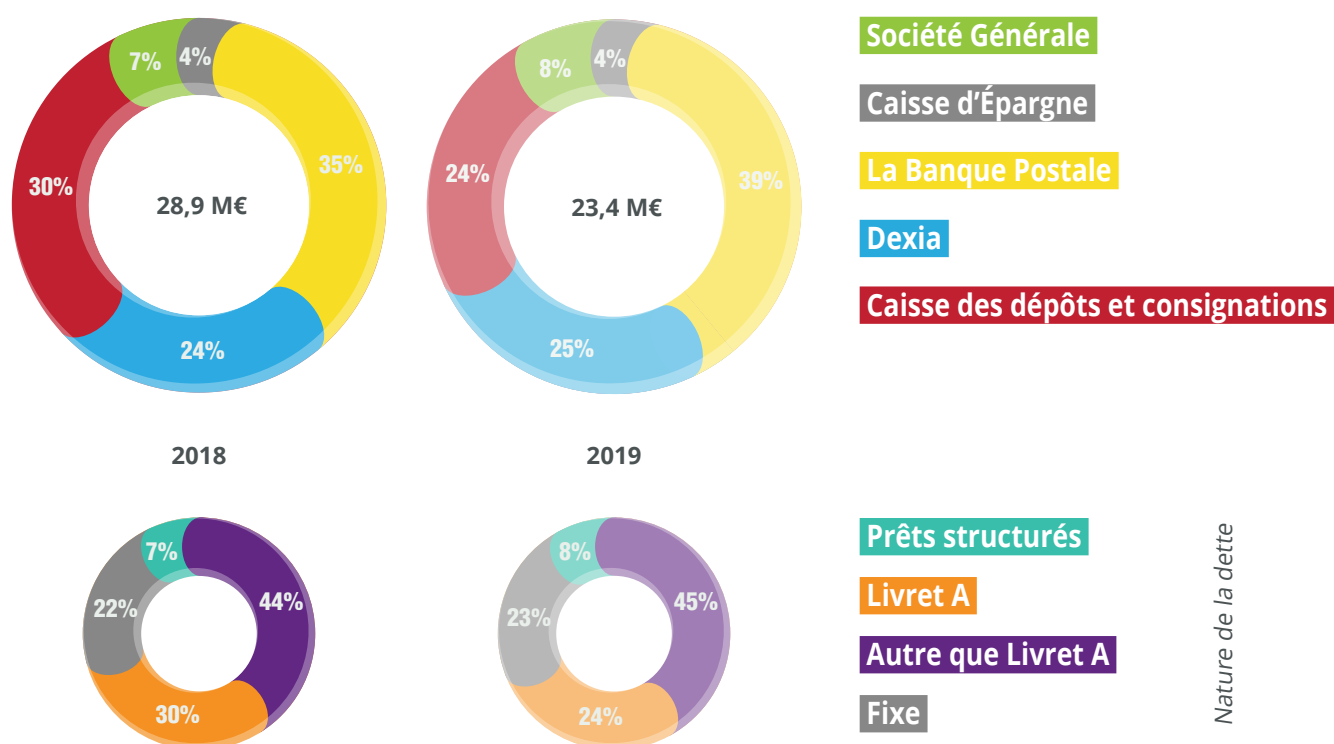
STOCK

Augmentation du volume du stock de l'EPF74 sur le PPI n°3 et prévisions pour 2019



ENDETTEMENT

Montant du capital restant dû par prêteur en 2018 et prévisions pour 2019



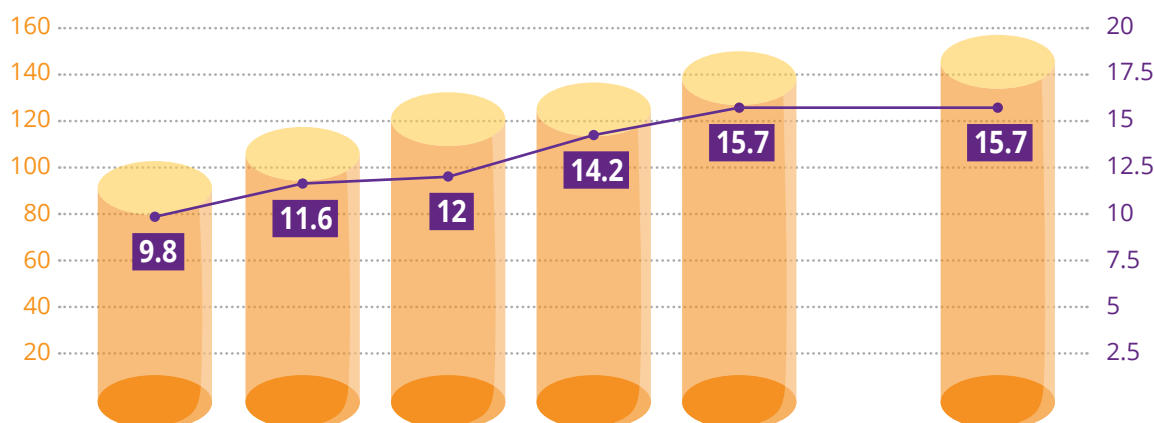
Une organisation

Au fil des années, l'activité de l'EPF n'a fait que croître. Les problématiques foncières et juridiques deviennent de plus en plus complexes et pour répondre aux besoins de ses membres, l'EPF a agrandi son équipe pour maintenir sa qualité d'intervention.

PÔLES DE COMPÉTENCE

Montant du stock en millions d'euros

Effectif équivalent temps plein



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

BUREAU

Christian DUPESSEY
Président de l'EPF74
représentant d'Annemasse Agglomération

Joseph DÉAGE
Vice-président de l'EPF 74
représentant de Thonon Agglomération

Gilbert ALLARD
Vice-président de l'EPF74
représentant du Pays Rochois

Yvon BOSSON
Administrateur de l'EPF74
représentant du Grand Annecy

Louis FAVRE
Administrateur de l'EPF74
représentant de Arve et Salève

André VITTOZ
Administrateur de l'EPF74
représentant des Vallées de Thônes

Bernard BOCCARD
Administrateur de l'EPF74
représentant d'Annemasse Agglomération

Jean-Paul BOSLAND
Administrateur de l'EPF74
représentant d'Annemasse Agglomération

Christiane LAYDEVANT
Administratrice de l'EPF74
représentante du Grand Annecy

Jacky DURSANT
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Grand Annecy

Elisabeth GIGUELAY
Administratrice de l'EPF74
représentante du Pays d'Evian - Vallée d'Abondance

Emmanuel GEORGES
Administrateur de l'EPF74
représentant de Usses et Rhône

Christian HEISON
Administrateur de l'EPF74
représentant du Conseil Départemental

François DAVIET
Vice-Président de l'EPF74
représentant de Fier et Usses

Ségolène GUICHARD
Vice-Présidente de l'EPF74
représentante du Grand Annecy

Kamel LAGGOUNE
Administrateur de l'EPF74
représentant du Grand Annecy

Christian ANSELME
Administrateur de l'EPF74
représentant du Grand Annecy

Jean-Pierre RAMBICUR
Administrateur de l'EPF74
représentant de Thonon Agglomération

Danièle DARBON
Administratrice de l'EPF74
représentante de Rumilly Terre de Savoie

Marc MENEGHETTI
Administrateur de l'EPF74
représentant du Genevois

Gilbert GALLAY
Administrateur de l'EPF74
représentant du Haut-Chablais

Louis JACQUEMOUD
Administrateur de l'EPF74
représentant du Pays de Cruseilles

Bernard CARTIER
Administrateur de l'EPF74
représentant des Montagnes du Giffre

Marcel CATTANEO
Administrateur de l'EPF74
représentant des Sources du Lac d'Annecy

Loïc HERVE
Administrateur de l'EPF74
représentant de Cluses, Arve et Montagnes

Martial SADIER
Administrateur de l'EPF74
représentant du Conseil Régional

NOUVEAU PARTENAIRE

Les membres et partenaires fondateurs se sont réunis le 26 octobre 2018 pour signer la convention constitutive qui permet à ce Groupement d'Intérêt Public de voir le jour. De nombreuses communes et EPCI sont intéressés par les actions de La Foncière. Depuis, deux nouveaux EPCI ont délibéré pour adhérer à La Foncière de Haute-Savoie : Thonon Agglomération et la Communauté de communes du Genevois.

La Foncière de Haute-Savoie



USH 74

ASSOCIATION DES ORGANISMES DE
LOGEMENT SOCIAL EN *Haute-Savoie*



CAISSE D'ÉPARGNE
RHÔNE ALPES



EPF HAUTE-SAVOIE
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER



Périmètres :

- Lacs
- Membres fondateurs de La Foncière
- EPCI en attente d'adhésion
- Limites des EPCI



La Foncière de Haute-Savoie
1510 route de l'Arny, 74350 Allonzier la Caille
04 50 62 06 32

Le budget prévisionnel pour la période 2019 - 2023 est de **150 000 000 €** d'acquisitions.

En simplifiant ses modalités et en clarifiant ses méthodes d'intervention, l'EPF répond aux demandes du territoire et de ses membres.

Le PPI n°4 nouvelles règles

MODALITÉS DE PORTAGE

THÉMATIQUES D'INTERVENTION

Habitat social

- Logements locatifs aidés : minimum 30%
- Logements en accession sociale : minimum 50%
- Logements abordables (cadre du BRS/BRILLO) : dans une opération comprenant maximum 50% de logements libres

Les activités économiques

- Zones d'activité économiques intercommunales
- Commerce de proximité
- Agricole
- Tertiaire
- Tourisme
- Médical
- Artisanat

Les équipements publics

- Création
- Extension

Les espaces naturels

- Préservation
- Prévention
- Valorisation

TYPLOGIES DE BAUX LONGUES DURÉES POSSIBLES :

- Bail emphytéotique administratif
- Bail à réhabilitation
- Bail réel solidaire
- Bail réel immobilier pour le logement
- Bail emphytéotique
- Bail à construction
- Bail emphytéotique pour équipements publics
- Bail emphytéotique

OBJECTIFS DES INTERVENTIONS POUR LA PERIODE 2019 - 2023

50 %

25 %

24 %

1 %

TAUX DE PORTAGE

Taux de portage unique : 2 % HT

Taux minoré* : 1,7 % HT

*Le taux minoré s'applique pour :

- La thématique habitat social
- Les portages avec contractualisation d'un bail longue durée par l'EPF
- Toutes thématiques ou portage de plus de 15 ans

DURÉES DE PORTAGE

Remboursements par annuités de 4 à 25 ans

Remboursements à terme de 4 à 8 ans**

**Prorogation possible en fin de portage à terme

- Uniquement par annuités
- Dans la limite de 25 ans

GESTION DE PATRIMOINE

Conformément à l'article 5 de son règlement intérieur, il existe plusieurs possibilités pour l'EPF et la collectivité de gérer les biens en portage, en fonction de leur situation, du délai de réalisation du futur projet ou de la nature de l'aménagement.

Si la collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPF met le bien à disposition de la collectivité par le biais d'une convention. Cette mise à disposition est gratuite et immédiate.

Si la collectivité souhaite que l'Etablissement assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPF assume toutes les obligations du propriétaire : gestion des contrats, états des lieux (entrées et sorties), encaissement des redevances, récupération des charges, réalisation des travaux, surveillance...

La compétence interne de gestion patrimoniale est proposée à titre gratuit tout au long de la durée du portage.

LA BOUCHERIE DE SALLENÔVE

Pour valoriser le circuit court et les produits locaux, l'EPF74 a porté le projet de la Boucherie - Épicerie de Sallenoves. Le mardi 4 décembre 2018, Monsieur le Maire a inauguré la réouverture de ce commerce de proximité.

L'EPF a aidé la collectivité en pré-finançant les travaux de réhabilitation pour un montant d'environ 450 000 €



LA BOULANGERIE DE LUGRIN

Au Coin Gourmand, projet d'implantation d'un commerce au coeur du village de Lugin. Il a ouvert ses portes le 5 novembre 2018 et propose les services d'une boulangerie, pâtisserie, chocolaterie, salon de thé et traiteur.



En 2018, c'est **1 200 000 € de travaux, toutes thématiques confondues**, qui ont été pré-financés par l'EPF74 pour permettre aux collectivités d'anticiper leurs projets.

CONSEIL & ASSISTANCE

Dans ses missions, l'EPF propose, outre le portage, une ingénierie spécifique sur le conseil et l'assistance dans les procédures liées au foncier.

Cette mission, moins connue par les collectivités y compris adhérentes à l'EPF, permet aux collectivités de dispo-

ser d'une assistance gratuite dans l'élaboration et le suivi de leurs procédures, mais également sur toute problématique foncière nécessitant un appui technique, administratif ou juridique.

**LES CONSEILS TECHNIQUES
ET JURIDIQUES SUR TOUTE
PROBLÉMATIQUE FONCIÈRE**

**L'ACCOMPAGNEMENT DANS
L'ÉLABORATION ET LE SUIVI
DES STRATÉGIES FONCIÈRES**

**LES MISSIONS THÉMATIQUES
ET TRANSVERSALES**

Foncier

Foncier

Juridique

Etudes et développement

Etudes et développement



Le mot du Directeur

« Notre quotidien est de parvenir à maîtriser le foncier et le rendre disponible pour tous les besoins exprimés par les territoires. Les missions sont assurées par un personnel dédié réparti en pôles de compétences.

Les chargés de missions sont les représentants de l'EPF sur le territoire. Ils se saisissent des projets portés par les collectivités et conduisent les procédures d'acquisition en étroite relation avec les services Administratif et Financier.

L'EPF se doit d'être réactif et rigoureux pour le financement de ses interventions. Certains projets exigent une rapidité d'action, notamment dans le cadre des préemptions, lorsque d'autres sont planifiés. Ainsi, le pôle « Comptabilité et Finances » mène un exercice d'équilibriste pour doter l'établissement de ressources souples et disponibles. En réponse à l'augmentation du stock en cours de portage, l'EPF a solidifié le pôle dédié à la « Gestion de patrimoine ».

Au sein du pôle « Etudes et Développement », l'EPF analyse et détaille le potentiel de la ressource foncière. Basé sur une approche scientifique étayée par une recherche doctorale, ce pôle met en avant la pluridisciplinarité du domaine du foncier au travers d'études et de projets menés.

Le pôle « Juridique » veille à la bonne exécution des procédures foncières conduites par l'EPF et ses membres. Il sollicite l'ensemble des outils à disposition des collectivités pour proposer des modalités d'intervention adaptées aux caractéristiques du projet souhaité.

Enfin, il s'agit de souligner les missions assurées par le pôle « Administratif » : L'accueil, les relations avec les partenaires et le respect des délais.

Le PPI n°4 s'engage à simplifier nos modalités en matière de taux et de durées de portage. À travers ce document cadre, nous mettons à votre disposition notre méthode, notre calendrier et notre stratégie aux services des politiques foncières pour correspondre aux besoins en matière de politiques publiques d'aménagement du territoire.

Accueillons ensemble l'avenir du foncier avec dynamisme, souplesse et sérénité. »

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

L'équipe au premier février 2019

L'équipe de l'EPF74

Accueil & Administration



Joanna RIEUPEYROUX,
CHARGÉE DE L'ADMINISTRATION GÉNÉRALE & ASSISTANTE FONCIÈRE



Pierre-Emmanuel MALBEC,
CHARGÉ DE MISSIONS FONCIÈRES



Stéphanie MARS,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Marielle FERRAND,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Emeline MUFFAT-ES-JACQUES,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Virginie DANGLARD,
ASSISTANTE FONCIÈRE ET DE GESTION DE PATRIMOINE

Gestion de patrimoine



Stéphane COCHET,
TECHNICIEN



Marlène CHANCRIN (BLANCHIN),
DIRECTRICE DES SERVICES & CHARGÉE DE LA GESTION DE PATRIMOINE

Direction



Philippe VANSTEENKISTE,
DIRECTEUR DE L'EPF 74



Loïc ALCARAS,
DIRECTEUR JURIDIQUE

Juridique



Emma JOLY,
APPRENTIE JURISTE



Amélie GUILLOU,
RESPONSABLE FINANCIÈRE



Sarra BOUNEMOUR,
APPRENTIE COMPTABLE

Comptabilité & Finance



Anne-Laure PEYTAVIN,
CHARGÉE D'ÉTUDES & DE DÉVELOPPEMENT



Thomas SABLÉ,
DOCTORANT SUR LE THÈME DE « L'ACTION FONCIÈRE PUBLIQUE »

Études & Développement



Brian BÉDUCHAUD,
CHARGÉ DE COMMUNICATION



Islam TOUATI,
DÉVELOPPEUR INFORMATIQUE

Communication & Informatique

