

**RAPPORT
D'ACTIVITÉ**

2019



EPF74

- L'outil foncier au service des territoires -





Le mot du Président

« 2019, une année de réussites.

Au 1er janvier 2019, l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie se dotait de son nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI n°4). En complément de modalités d'intervention plus souples, les administrateurs se sont fixés des objectifs à la hausse : un investissement prévisionnel pour le compte des membres de 150 millions d'euros sur 5 ans, soit environ 30 millions d'euros chaque année. Cette année, l'EPF atteint cet objectif annuel.

L'engagement prioritaire de l'EPF pour la production de logements aidés, affirme notre détermination à relever ce défi pour nos territoires. La difficulté des ménages à disposer d'un bien adapté à leurs besoins est également subie par les acteurs économiques. En outre, le PPI n°4 fixe comme deuxième objectif le développement économique, en mobilisant 25 % du volume d'intervention. Une fois de plus, l'EPF atteint son objectif. 2019 est également marquée par le lancement de La Foncière de Haute-Savoie. Elle est le prolongement de la mission de l'EPF. Agréée « Organisme de Foncier Solidaire » par le Préfet de Région en septembre pour faciliter la création d'un parc de logement abordable, cette nouvelle structure promet de rendre la ressource foncière accessible, au service de tous les usages et de l'intérêt général. Elle garantit la continuité et la pérennité de l'action foncière publique.

Lors de l'Assemblée Générale de décembre, Jean-François Vallès Directeur associé de Synopter, est venu témoigner de son expertise. La présentation et les échanges avec les participants, ont permis de démystifier certaines idées reçues sur le volet foncier des zones d'activités économiques. L'intensification de la ressource foncière est l'un des leviers pour coordonner les besoins des entreprises aux attentes des territoires. L'enjeu fondamental de la préservation des espaces agricoles et naturels peut être conforme au développement économique. Nous souhaitons que La Foncière de Haute-Savoie puisse en apporter la preuve par l'exemple.

Malgré la période électorale, parfois redoutée des acteurs de l'aménagement, nous préservons nos objectifs et nous restons à la disposition de nos membres pour les accompagner dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières respectives. »

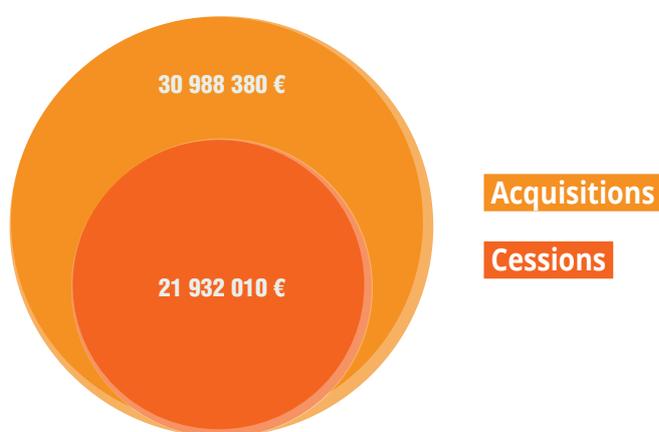
Christian DUPESSEY
Président de l'EPF 74

L'année 2019 marque la première année du PPI n°4 avec un volume d'acquisition important et une augmentation constante du stock.

ACQUISITIONS & CESSIIONS

Au cours de l'année 2019, nous avons signé 100 actes d'achat pour un montant record de 30 988 380 €.

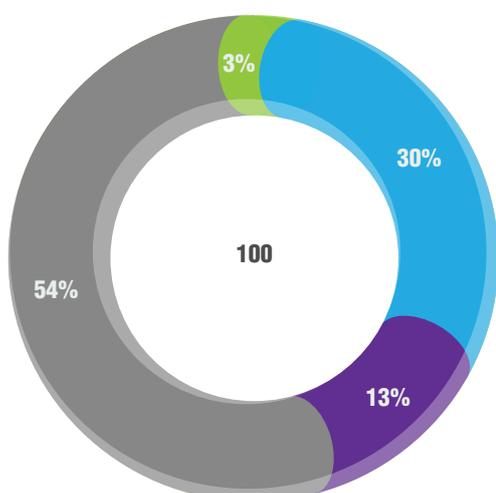
Nous avons signé 46 actes de cession pour un montant de 21 932 010 €



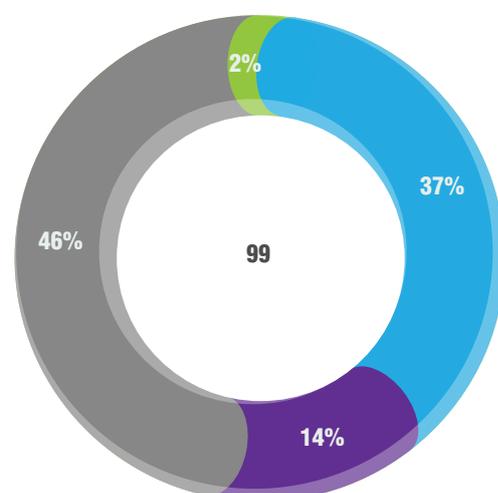
NOMBRE D'ACTES

Au cours de l'année 2019, nous avons signé 100 actes et validé 99 acquisitions.

Actes **signés** en 2019

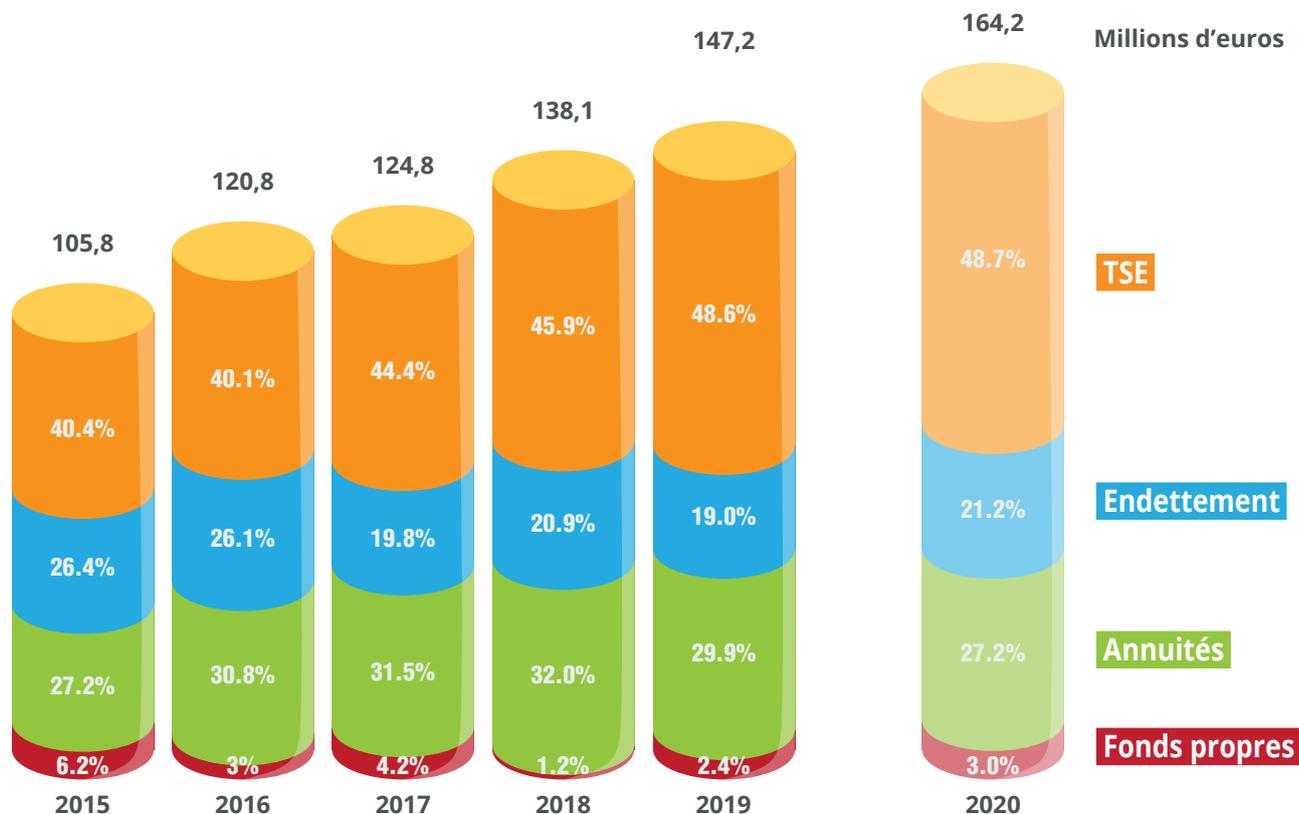


Acquisitions **validées** en 2019



STOCK

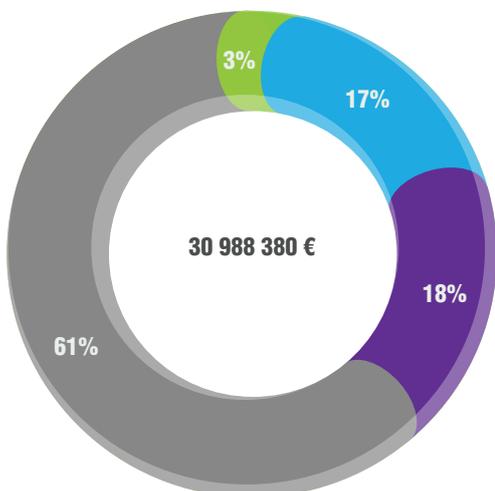
Augmentation du volume du stock de l'EPF 74 entre 2015 et 2019. Prévisions pour 2020



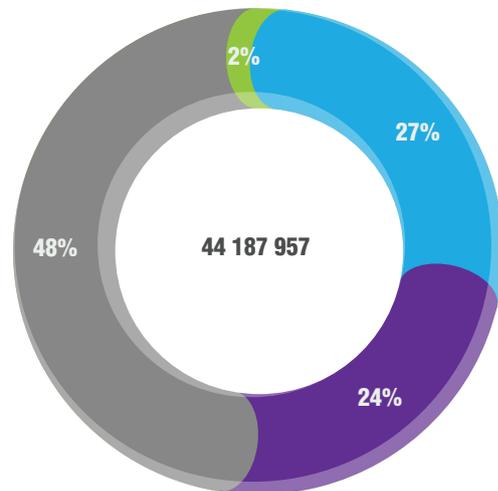
VOLUME DES ACTES

Au cours de l'année 2019, le volume des actes signés s'élève à 30 988 380 €.

Actes **signés** en 2019



Acquisitions **validées** en 2019



Habitat Social

Plus de 50 % des interventions de l'EPF 74 sont consacrées à la production de logements aidés. Découvrez la concrétisation d'un portage foncier pour la réalisation de logements sociaux avec le témoignage de la commune de Cervens.

UNE RESSOURCE MAÎTRISÉE



Le déroulement de l'opération :

La commune sollicite l'EPF en 2006 pour le portage d'une propriété non bâtie pour un projet d'aménagement dédié à la production de logements sociaux.

En 2008, l'EPF acquiert le bien pour un montant de 100 000 €. La mission de portage foncier débute et prendra fin au bout de 4 ans. 4 années mis à profit par l'opérateur sélectionné par la commune. En effet, Léman Habitat, office public de l'habitat de Thonon-les-Bains, conçoit le projet d'aménagement pendant le portage foncier.

En 2012, au moment de la cession du bien à la commune, l'opérateur est prêt à déposer le permis de construire du programme immobilier. Le permis de construire fera ensuite l'objet d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif. Le démarrage des travaux est retardé.

En 2014, la consultation des entreprises est relancée. L'année suivante le chantier de construction est lancé suite au jugement rendu par le tribunal administratif en faveur de Léman Habitat. Deux ans plus tard, l'opérateur réceptionne les travaux et les locataires emménagent le mois suivant.

Les caractéristiques de l'opération :

Volet Foncier

A la suite du portage foncier, le terrain est cédé à l'opérateur par la commune par l'usage d'un bail à construction pour un montant de 55 000 € pour une durée de 55 ans. Le bail à construction minore la charge foncière de l'opération et contribue à l'équilibre financier de l'opération.

Pendant le bail de longue durée, c'est l'opérateur qui exploite le terrain et les logements construits. A son terme, l'opérateur remettra l'intégralité de la propriété à la commune. Elle pourra alors adapter l'usage du bâti en fonction des besoins du territoire (logements intermédiaires, résidence seniors, logements saisonniers, etc.)

Volet immobilier

Bâtiment collectif de 7 logements, « Le Clos Brettenay » est une résidence située au lieu-dit « Pessin ges » de la commune de Cervens. Les logements sont composés de deux T2, trois T3 et un T4.

Le bâtiment est labellisé RT 2005.

TÉMOIGNAGE DE GIL THOMAS

« On a fait appel à l'EPF 74 pour faire un portage le temps de trouver un bailleur social et faire construire des logements sociaux. Cette opération a pris beaucoup de temps. On a fini par travailler avec Léman Habitat qui a construit sept logements aidés. A l'époque, Léman Habitat a proposé à notre commune un montage par le biais d'un bail à construction, ce qui revenait à une opération blanche pour notre commune. Le Bail à construction se révèle être un outil indispensable pour les petites communes rurales. Sans ce type de montage (portage EPF + bail à construction avec le bailleur social), notre commune n'aurait pas pu assumer les coûts de cette opération. »



THONON
agglomération

UNE BELLE LANCÉE

2019 est l'année qui a vu naître La Foncière 74 : approbation des statuts en avril et agrément Organisme de Foncier Solidaire (OFS) en septembre.

C'est dire qu'aujourd'hui le Groupement est 100% opérationnel et travaille déjà sur l'émergence de plus de 500 logements en BRS sur les 3 ans à venir, dont certains seront commercialisés dès cette année.

Mais La Foncière n'est pas qu'un OFS, elle œuvre également pour le développement économique et les compensations dues par les opérations d'aménagement : les dossiers sur lesquels elle est sollicitée participent aussi au dynamisme de l'activité 2019 de l'EPF 74 en la matière, le secteur économique.

La Foncière de Haute-Savoie

Les membres sollicitent ce nouvel outil à leur disposition autant pour produire du logement abordable pérenne que pour leurs ZAE ou pour pérenniser les commerces de centre-bourgs.

La Foncière 74 est donc la continuité de l'action foncière mise en œuvre par l'EPF 74 au service des territoires et de l'intérêt général.



Périmètres :
■ Lacs
■ Membres de La Foncière
 Limites des EPCI



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

Le PPI n°4 nouvelles règles

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.

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
- Bail à construction
- 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

MCMA

Le MCMA est un outil cartographique accessible aux collectivités du département. Il donne accès à de nombreuses informations pour l'élaboration de stratégies foncières (droits des sols, prix de l'immobilier, plans des risques, etc.).

Doté de fonctions, il permet à son utilisateur de prendre connaissance en quelques clics des caractéristiques foncières et urbaines des parcelles cadastrales mais également de réaliser des requêtes pour identifier des parcelles spécifiques (selon la superficie, le zonage, la vacance, etc.).

Créé en partenariat entre le Conseil Départemental, la Direction Départementale des Territoires et l'Établissement Public Foncier.

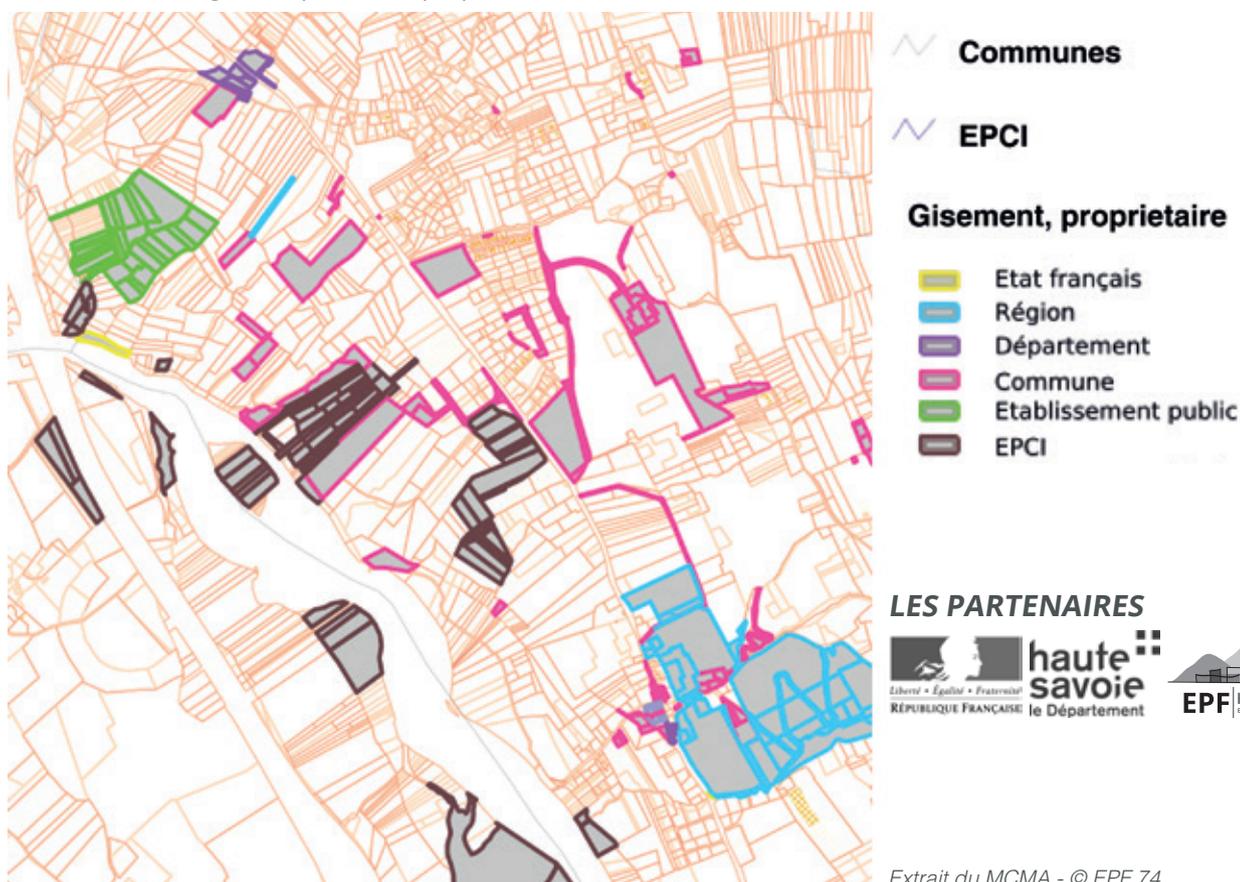
En 2019, une nouvelle version du MCMA est en ligne. Parmi les nouveautés proposées, les utilisateurs peuvent facilement distinguer la qualité des propriétaires.



Ils peuvent également accéder à de nouvelles informations, notamment :

- La forme juridique des personnes morales privées
- L'inventaire historique des sites industriels et activités de services (BASIAS)
- L'inventaire des sites susceptibles de pollution (BASOL)
- Les zones de production soumises aux indications géographiques : AOP et IGP
- Les millésimes des bases de données
- Les données altimétriques par courbes de niveaux (pas de 5m)

Pour plus amples informations ou demander l'accès à l'outil : mcma74@epf74.fr



Extrait du MCMA - © EPF 74

PLAN ACTION FONCIER

L'EPF 74 et Urbanis, l'un des maîtres d'œuvre de l'élaboration du MCMA, travaillent activement sur une évolution du MCMA pour permettre le suivi et la « traçabilité » du foncier. Un module complémentaire actuellement en cours de développement, va en effet permettre de créer des secteurs de suivi foncier ou de les importer depuis une base de données cartographique existante. Une fois créés, ils pourront être suivis dans le temps et dans l'opérationnalité, grâce à plusieurs champs de renseignements à com-

pléter, relatifs à leurs caractéristiques et aux actions foncières, réglementaires et fiscales pouvant être mises en œuvre pour assurer leur mobilisation. Une déclinaison de ce suivi sous forme de « bilan » sera également proposée. Ce module sera opérationnel début 2021 pour accompagner les collectivités demandeuses d'élaboration de PAF, sur une plateforme partagée et accessible gratuitement.



Le mot du Directeur

« 2019, une année de défis.

Quel dynamisme ! Comme vous avez pu le constater en chiffres, l'année 2019 est une année record avec plus de 30 millions d'euros investis, soit 16 % de plus qu'en 2018. L'objectif du nouveau PPI est atteint pour cette année.

Je tiens vivement à remercier l'ensemble des administrateurs pour leur investissement et l'équipe pour le travail réalisé. Les profondes modifications apportées par le 4ème PPI exigent certaines adaptations de nos méthodes de travail : l'équipe se structure pour améliorer la lisibilité de notre établissement et de nos missions.

Pour ce faire, nous mobilisons des outils numériques. Certains sont conçus pour perfectionner le traitement des dossiers en interne et d'autres pour faciliter la mise en œuvre de politiques foncières territorialisées. Pour exemple, l'outil « Mieux Connaitre pour Mieux Agir », le MCMA, facilite l'accès aux informations foncières et urbaines et accompagne l'élaboration et le suivi des stratégies foncières. Grâce à ces outils, nous encourageons nos membres à mettre en place et poursuivre des Plans d'Actions Foncières en partenariat avec l'EPF.

Le virage que nous attendions tous en matière de développement urbain se projette devant nous. Un changement de paradigme s'opère dans nos métiers respectifs et sollicite notre capacité à évoluer, à faire la différence. Le travail initié en 2016 pour la préfiguration d'une foncière publique est la signature de notre imagination. Nous avons souhaité conduire le projet d'une manière ouverte, transversale et partenariale et il s'est concrétisé par le démarrage de « La Foncière de Haute-Savoie » et l'obtention de l'agrément « Organisme de Foncier Solidaire ».

Désormais, les élus et les citoyens disposent d'outils distincts et complémentaires pour faire de l'aménagement du territoire une aventure collective guidée par le sens de l'intérêt général. »

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

L'équipe au premier mars 2020

L'équipe de l'EPF74

Accueil & Administration



Karine TAMBURINI,
ASSISTANTE ADMINISTRATIVE & ASSISTANTE FONCIÈRE



Joanna RIEUPEYROUX,
ASSISTANTE ADMINISTRATIVE & FONCIÈRE & SUIVI DES ASSEMBLÉES



Emeline MUFFAT-ES-JACQUES,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Stéphanie MARS,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Marielle FERRAND,
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES



Franck BOGEY,
CHARGÉ DE MISSIONS FONCIÈRES



Virginie DANGLARD,
ASSISTANTE FONCIÈRE & DE GESTION DE PATRIMOINE



Stéphane COCHET,
TECHNICIEN



Franck CHAZALETTE,
ASSISTANT DE GESTION DE PATRIMOINE



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



Philippe VANSTEENKISTE,
DIRECTEUR DE L'EPF 74



Loïc ALCARAS,
DIRECTEUR JURIDIQUE



Pauline LACOMBE,
JURISTE



Amélie GUILLOU,
RESPONSABLE FINANCIÈRE



Sarra BOUNEMOUR,
ASSISTANTE FINANCIÈRE & ADMINISTRATIVE



Thomas SABLÉ,
RESPONSABLE PÔLE ÉTUDES



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



Brian BÉDUCHAUD,
CHARGÉ DE COMMUNICATION

Foncier

Gestion de patrimoine

Direction

Juridique

Comptabilité & Finance

Études & Développement

Communication

