EPF HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020

EPF74

- L'outil foncier au service des territoires -

EPF HAUTE-SAVOIE ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Vue aérienne depuis la commune de Saint Gingolph. Sources : EPF74

Le mot du Président

« Une année hors-norme.

Pour assurer un aménagement cohérent du territoire, les collectivités locales régulent certaines ressources territoriales. Dans ce contexte, la ressource foncière est à nouveau au centre des réflexions.

En effet, les collectivités se dotent de stratégies foncières pour réguler l'accès à ce précieux atout de notre territoire. Elles doivent certes contribuer à la production immobilière et ainsi à l'augmentation de l'offre de logements ou de locaux pour les entreprises, mais elles doivent également se prémunir de certains phénomènes contraires à l'intérêt général, notamment l'apparition de friches ou l'enchérissement des prix.

L'EPF accompagne gratuitement ses collectivités membres pour l'élaboration de leurs stratégies foncières par la mise en place de Plan Foncier à l'échelle de l'intercommunalité.

La diffusion de cette bonne pratique fait l'objet d'un travail spécifique au sein de l'outil cartographique MCMA. Les collectivités disposeront prochainement d'une fonction supplémentaire dédiée à l'élaboration et au suivi des Plans Fonciers. Cette démarche nous apportera une meilleure anticipation des enjeux pour convenir de solutions optimales en matière de portage foncier.

Le volume d'intervention record, de 30 millions d'euros, réalisé en 2019 est largement dépassé cette année. Bien que la période électorale et la crise sanitaire puissent ralentir l'avancée des projets, le montant investit par l'EPF pour le compte des collectivités membres a franchi les 50 millions d'euros en 2020.

Cette augmentation du volume d'activité est également suscitée par les projets des collectivités menés en partenariat avec La Foncière de Haute-Savoie. Pour assurer les disponibilités foncières aux projets portés par ce nouvel organisme, l'intervention de l'EPF est parfois sollicitée par les collectivités. L'EPF s'affaire déjà à la constitution des réserves foncières nécessaires à la mise en oeuvre de ces opérations d'aménagements.

L'adhésion de la Communauté de Communes de Faucigny-Glières à l'EPF atteste de l'intérêt croissant à faire contribuer la ressource foncière à l'aménagement harmonieux des territoires. Désormais, le périmètre d'intervention de l'EPF couvre 258 communes et plus de 755 000 habitants du département.

L'année 2020 marque une étape importante dans le développement de l'EPF. Ses résultats attestent qu'il s'avère essentiel de poursuivre notre implication en période de crises, sanitaire et économique. Nous serons auprès des collectivités membres pour leur donner des moyens supplémentaires de gérer la ressource foncière et la faire contribuer à la reprise du développement de notre territoire.

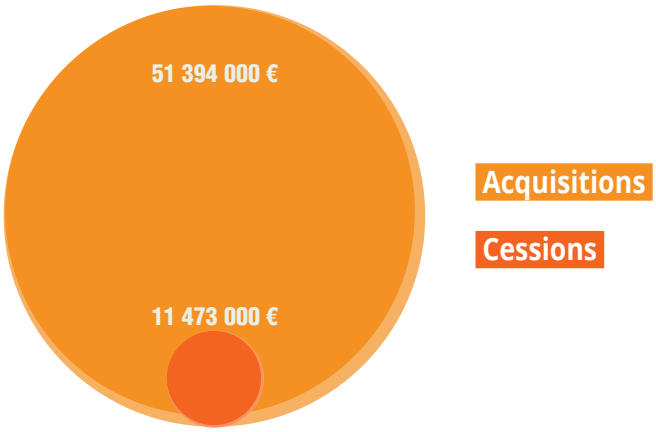
Christian DUPESSEY
Président de l'EPF 74

L'EPF 74 a enregistré une forte croissance de son volume d'activité pour l'année 2020.

Des chiffres

MONTANT DES ACQUISITIONS & CESSIONS

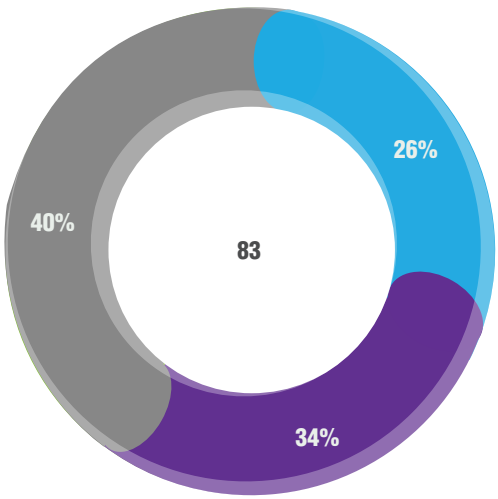
Au cours de l'année 2020 :



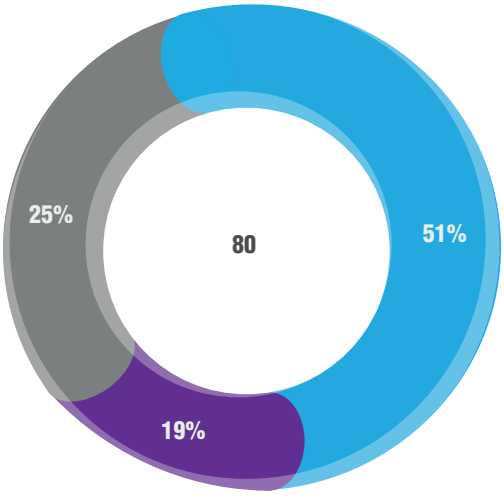
NOMBRE D'ACTES

Au cours de l'année 2020 :

*Actes **signés** en 2020*

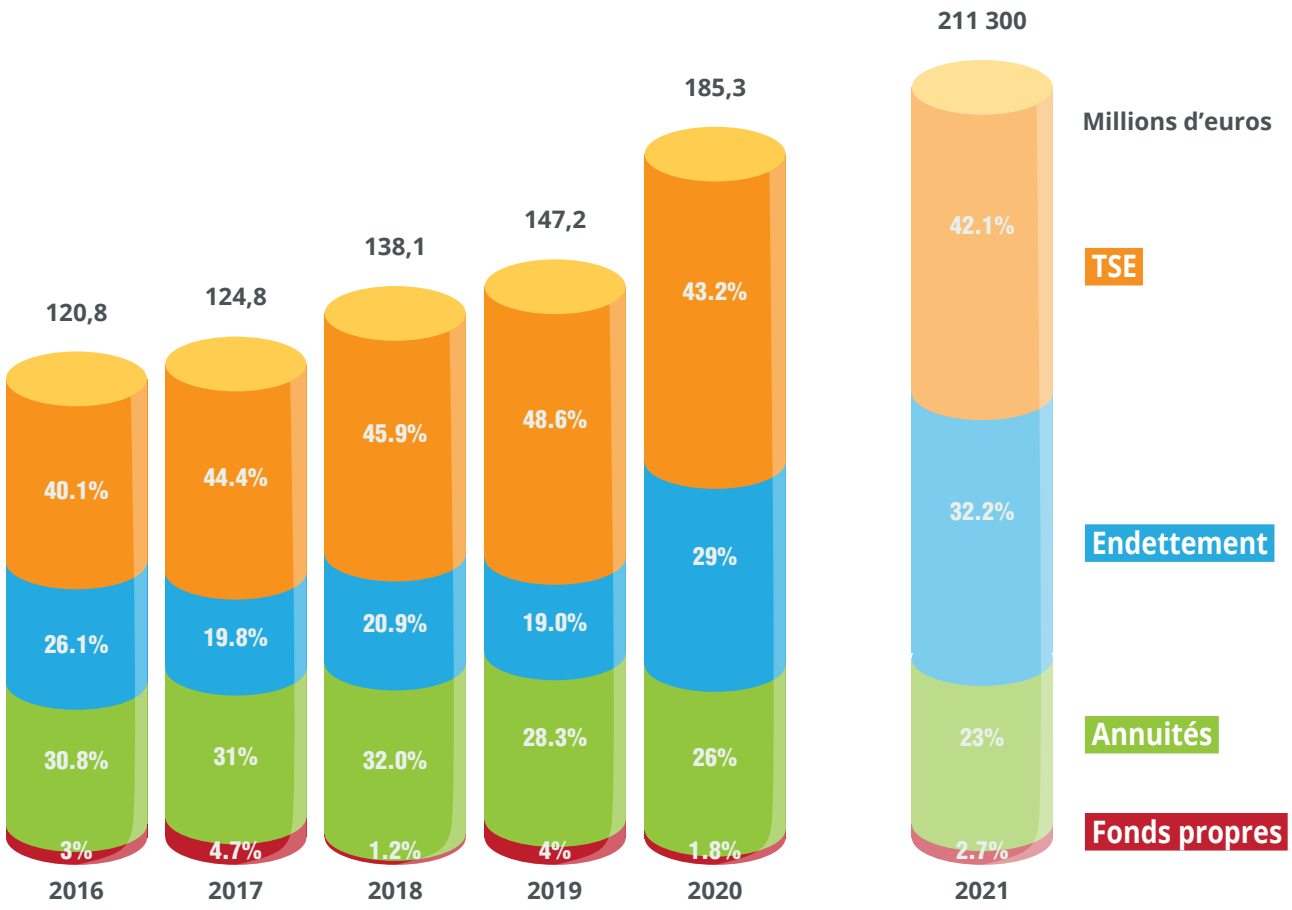


*Acquisitions **validées** en 2020*



VOLUME DU STOCK

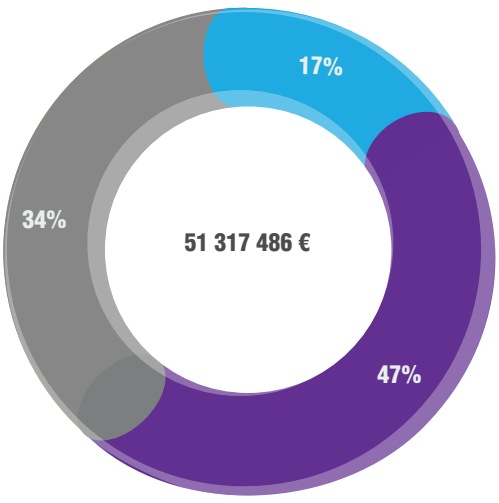
Augmentation du stock de l'EPF 74 entre 2016 et 2020 et prévisions pour 2021



VOLUME DES ACTES

Au cours de l'année 2020 :

*Actes **signés** en 2020*



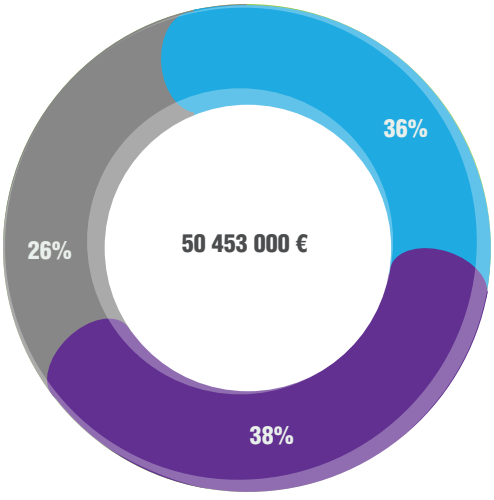
Habitat social

Activités économiques

Equipements Publics

Espaces Naturels

*Acquisitions **validées** en 2020*



Gestion de patrimoine

L'EPF 74 a acquis pour le compte de l'Agglomération du Grand Annecy, au cœur de la ZAE de Pringy, un périmètre foncier d'environ 49 450 m² comprenant 3 bâtiments industriels.

ANNECY SECTEUR PRINGY

Gestion de terrains bâtis

Cette maîtrise foncière va permettre la mise en œuvre d'un projet ayant pour objectif de renforcer l'attractivité, le dynamisme et la compétitivité économiques de son territoire sur une ZAE prioritaire, notamment en proposant des baux à construction aux opérateurs économiques.

En partenariat avec la collectivité, le service de Gestion de Patrimoine de l'EPF intervient afin de garder une rentabilité et un dynamisme local, par la continuité des contrats (baux) en cours et la mise en location des locaux disponibles.

Le plus étendu des 3 bâtiments comprend 20 locaux qui font l'objet de 20 baux différents. Le service gestion travaille en étroite collaboration avec le Grand Annecy et les entreprises locataires afin de gérer au mieux les besoins de ces dernières en adéquation avec les obligations de chacun (propriétaires et locataires).

Ce service de 3 personnes, Virginie, Stéphane et Marlène à sa Direction, intervient quotidiennement à plusieurs niveaux : la gestion des baux, la rédaction d'avenants aux contrats, le recouvrement des loyers et charges, la résolution de problématiques liées aux travaux, entretiens, conflits permettant aux entreprises d'exercer leurs activités dans des conditions favorables.

Notre équipe dynamique et efficace s'attache au maintien de l'activité économique des sites dans le respect du projet global souhaité par la collectivité.

GESTION DE BIENS

En 2020, l'EPF 74 a géré une **centaine** de locataires (personnes morales ou physiques) et encaissé

1 109 337 € de loyers :

montant entièrement reversé aux collectivités concernées dans les bilans annuels budgétaires des portages.

ATTRIBUTION DE FONDS POUR LA FONCIÈRE

Le 7 février 2020, le Conseil d'Administration de l'EPF 74 a voté une enveloppe de 6 millions d'euros à allouer à la Foncière 74 afin d'aider à l'équilibre de certaines de ses opérations.
Le 29 septembre 2020, La Foncière 74 a alors sollicité l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie au titre de cette enveloppe, afin qu'il lui accorde des aides en vue d'acquérir des fonciers permettant la production de logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

La Foncière de Haute-Savoie

Ces acquisitions se portent sur les communes de :

Vetraz-Monthoux avec une opération représentant 30 logements

Reignier-Esery portant sur 2 opérations représentant 32 logements BRS (16 chacune)

Ambilly pour une opération de 12 logements

Commune de Vetraz-Menthoux
©SA MONT-BLANC
Architecte : Philippe CHEYSSON à Thonon-Les-Bains

Commune de Reignier-Esery
©Scénésis pour ICADE

Commune d'Ambilly
©SA MONT-BLANC
Architecte : Cabinet DE JONG à Annecy-Le-Vieux

Ces demandes ont été validées par le Conseil d'Administration de l'EPF 74 le 8 octobre 2020.
Ces financements alloués à La Foncière 74 permettent de favoriser la mixité sociale par l'accès au logement à des prix se situant aux alentours de 2800€ TTC / m² de surface habitable, soit plus de 40% en dessous des prix du marché en Haute-Savoie.

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

Une présidence reconduite au sein d'instances décisionnelles renouvelées

Nouvelle gouvernance

NOUVELLE GOUVERNANCE

L'Assemblée Générale du 18 septembre 2020 a accueilli près de 70 représentants des membres de l'EPF, à Amancy. À cette occasion, les 33 membres du Conseil d'Administration ont été renouvelés (la liste complète est disponible sur le site internet de l'EPF 74 – rubrique « gouvernance »). Le Conseil d'Administration qui suivi l'Assemblée Générale a prolongé, à l'unanimité, le mandat de Christian DUPESSEY à la Présidence de l'EPF.

Christian DUPESSEY

En séance du jeudi 8 octobre, le Conseil d'Administration a nommé les quatre vice-présidents suivants :

- Géraldine PFLIEGER, Maire de Saint-Gingolph, pour le Pays d'Evian – Vallée d'Abondance.

- Ségolène GUICHARD, 1ère Adjointe au Maire d'Epagny Metz-Tessy, pour le Grand Annecy.

- Gérard FOURNIER-BIDOZ, Maire de Les Villards sur Thônes, pour la Communauté de Communes des Vallées de Thônes.

- David RATSIMBA, Maire d'Eteaux, pour la Communauté de Communes du Pays Rochois.

Avec Le Président, ils composent le Bureau de l'EPF. La diversité des territoires représentés dans cette instance veillera à ce que les modalités d'intervention de l'établissement répondent aux enjeux fonciers de la Haute-Savoie.

Géraldine PFLIEGER

Ségolène GUICHARD

Gérard FOURNIER-BIDOZ

David RATSIMBA

CHALLENGE RÉUSSI POUR LA COMMUNE D'EPAGNY METZ-TESSY

Courant 2018, sur délégation du Préfet de la Haute-Savoie et en accord avec la commune d'Epagny Metz-Tessy, l'EPF a préempté des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération immobilière d'initiative privée au lieu-dit « Le Village ».

Cette action portée par la commune d'Epagny Metz-Tessy a permis d'augmenter la part sociale de cette opération. En effet, sur les 219 logements qui devraient prochainement voir le jour, le nombre de logements locatifs sociaux prévu est passé de 58 initialement à 88, soit une augmentation effective de 30 logements locatifs sociaux !

Dans le cadre de ce programme, situé à moins de 4 km du Centre Hospitalier Annecy Genevois (CHANGE), la commune d'Epagny Metz-Tessy est allée encore plus loin.

L'objectif pour elle est de profiter de cette opportunité pour lier deux enjeux clés de sa politique communale : Logement et Emploi Local. Ainsi, afin de favoriser le logement du personnel hospitalier à proximité de son lieu de travail, la commune a souhaité associer le CHANGE aux discussions menées avec le bailleur social retenu, Haute-Savoie Habitat. Ce dernier a consenti à la Commune et au CHANGE un droit de réservation de 58 logements sur les 88 pour le personnel hospitalier uniquement.

Pour parfaire ce projet, la commune a également souhaité conserver les emprises où sera construite l'opération sociale dans le patrimoine public par l'intervention de La Foncière 74 (GIP).

©Le Dauphiné Libéré / Yves Faure

Ce Groupement d'Intérêt Public (GIP), créé à l'initiative des collectivités publiques haut-savoyardes, est un outil de gestion permettant de valoriser et de pérenniser le patrimoine public mobilisé au profit des projets d'aménagements des collectivités.

Cette coopération entre les différents partenaires a donc permis d'atteindre les différents objectifs que la commune d'Epagny Metz-Tessy s'était fixée.

Elle mise ainsi sur l'ancrage du personnel soignant sur le territoire d'Epagny Metz-Tessy par un accès facilité au logement et à proximité du centre hospitalier, limitant l'impact sur les mobilités.

Une convention de réservation de logements, signée le 6 janvier 2021, entre la commune d'Epagny Metz-Tessy, le CHANGE, Haute-Savoie Habitat, l'EPF 74 ainsi que La Foncière 74 est venue entériner ce partenariat efficace.

Le mot du Directeur

« 2020, une année performante.

L'année 2020 a vu l'EPF 74 dépasser une nouvelle fois son record d'acquisition en réalisant plus de 50 millions d'euros d'investissement.

Comptant sur notre efficacité, l'accroissement des sollicitations nous amène à intensifier et à améliorer nos modes d'interventions.

C'est l'objectif du renforcement des moyens attachés au service de Gestion de Patrimoine dont les chiffres-clés viennent de vous être présentés. C'est également l'objectif du déploiement de La Foncière de Haute-Savoie et de la mise à disposition de certains biens par le biais de baux de longue durée.

Ces performances sont fidèles à la ligne de conduite fixée par son Conseil d'Administration, présidé par Christian Dupessey, partagée par ses Vice-Présidents et les administrateurs. Elle témoigne aussi de la confiance que lui font les collectivités de Haute-Savoie ; saluons à cet effet la Communauté de Communes de Faucigny-Glières et ses communes qui ont adhéré à l'EPF cette année.

L'année 2021 débute par une conjoncture incertaine. Dans ce contexte, l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie jouera pleinement de son rôle d'acteur contracyclique pour soutenir les collectivités dans la mise en oeuvre des projets d'aménagement, pour répondre aux besoins urgents de production de logements aidés.

Je salue l'engagement de l'équipe pleinement mobilisée pour faire face à ces nouveaux défis.»

Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74

L'équipe de l'EPF74

L'équipe au 15 février 2021

Accueil & Administration

Joanna RIEUPEYROUX
ASSISTANTE ADMINISTRATIVE & FONCIÈRE & SUIVI DES ASSEMBLÉES

Foncier

Emeline MUFFAT-ES-JACQUES
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES

Stéphanie MARS
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES

Estelle GIROT
CHARGÉE DE MISSIONS FONCIÈRES

Franck BOGEY
CHARGÉ DE MISSIONS FONCIÈRES

Virginie DANGLARD
CHARGÉE DE GESTION FONCIÈRE ET PATRIMOINE

Gestion de patrimoine

Stéphane COCHET
TECHNICIEN

Marlène CHANCRIN
DIRECTRICE DES SERVICES & RESPONSABLE GESTION DE PATRIMOINE

Direction

Philippe VANSTEENKISTE
DIRECTEUR DE L'EPF 74

Juridique

Loïc ALCARAS
DIRECTEUR JURIDIQUE

Pauline LACOMBE
JURISTE

Comptabilité & Finance

Philippe BILLIARD
RESPONSABLE FINANCIER

Sarra BOUNEMOUR
ASSISTANTE FINANCIÈRE & ADMINISTRATIVE

Études & Développement

Thomas SABLÉ
RESPONSABLE PÔLE ÉTUDES

Anne-Laure PEYTAVIN
CHARGÉE D'ÉTUDES & DE DÉVELOPPEMENT

Communication

Coralie DEBRUYNE
CHARGÉE DE COMMUNICATION

Rapport d'Activité 2020 imprimé en mars 2021

EPF HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER