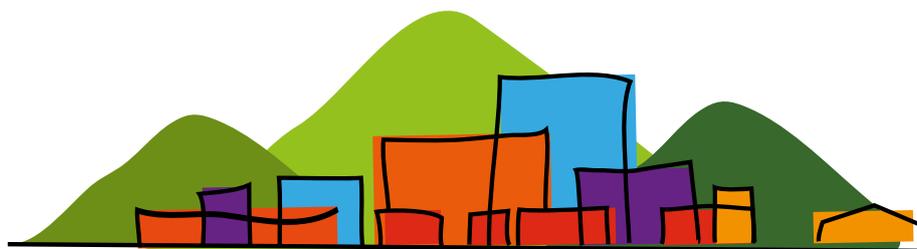




2021

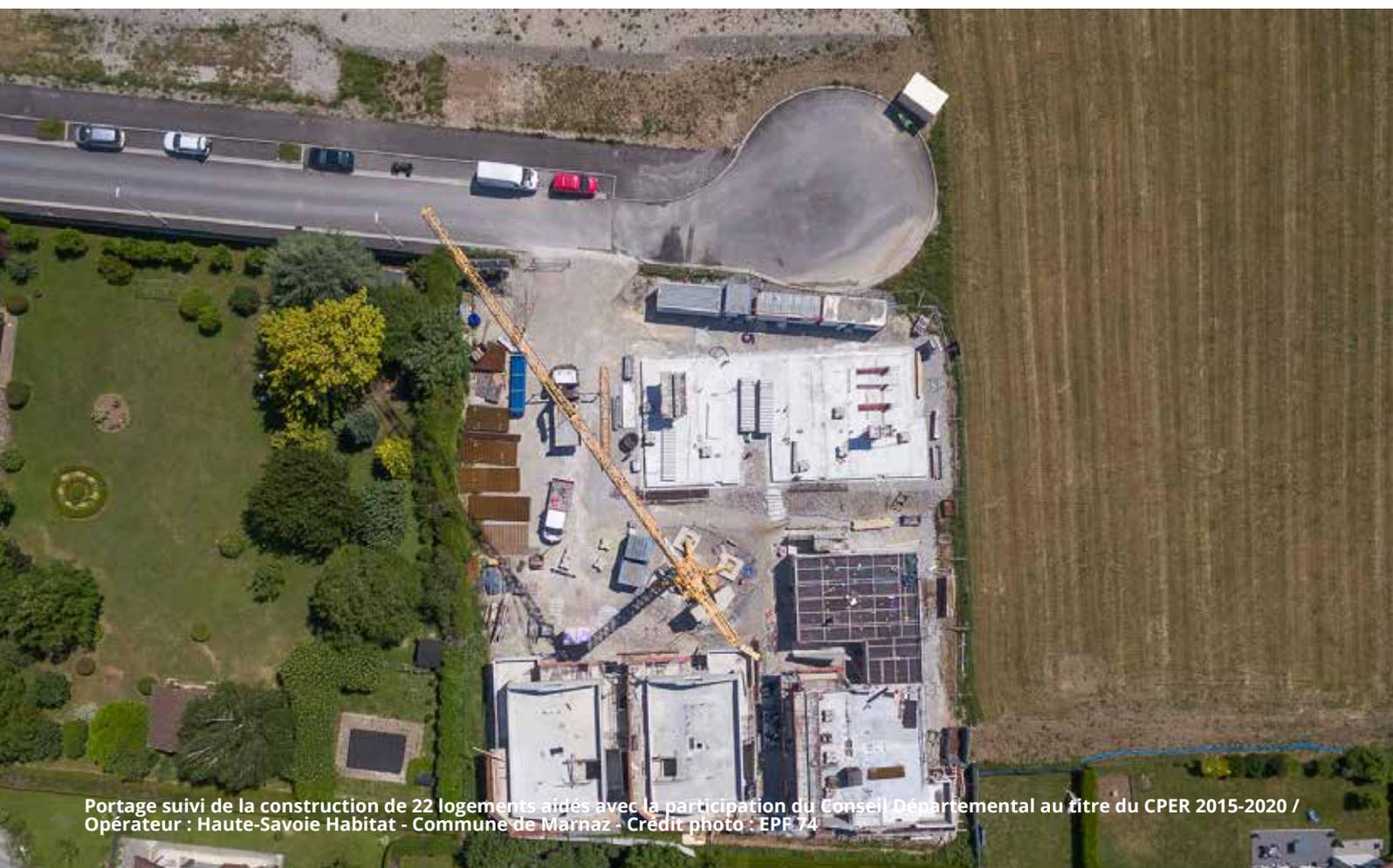
RAPPORT
D'ACTIVITÉ



EPF | HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

SOMMAIRE

LE MOT DU PRÉSIDENT	03
LES CHIFFRES	04
ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE	06
LOGEMENT	08
ZOOM SUR	09
LE MOT DU NOUVEAU VICE-PRÉSIDENT	10
ORGANIGRAMME	11





LE MOT DU PRÉSIDENT

« 2021, une année charnière pour les politiques foncières »

Les collectivités s'emploient à un renforcement des leurs politiques foncières pour conforter un aménagement cohérent du territoire, pour faciliter le parcours résidentiel des ménages et le parcours entrepreneurial des entreprises tout en préservant les ressources foncières.

Cette année, les objectifs que se sont fixés les collectivités pour l'action de l'EPF, en matière de mixité sociale sont atteints malgré l'extinction de leviers de subventions, notamment ceux relatifs au CPER 2015-2020.

Les objectifs en matière d'activité économique sont dépassés. Les collectivités mobilisent de plus en plus la ressource foncière pour faciliter et orienter le développement des activités économiques. L'EPF est perçu comme un outil efficace pour parvenir à cette maîtrise foncière. Pour répondre aux demandes des collectivités, les élus des territoires membres de l'EPF ont ajusté ses modalités.

Premièrement, un ajustement financier validé par le Conseil d'Administration qui augmente notre capacité d'intervention de 150 à 230 millions euros sur 5 ans pour permettre à l'EPF de donner suite aux demandes de ses membres et préserver une capacité d'investissement pour les deux années restantes du PPI.

Deuxièmement, un ajustement par thématique pour que la maîtrise foncière par l'EPF contribue prioritairement à la création de logements aidés (accession et location) et au développement des activités économiques. Cette nouvelle feuille de route affirme l'engagement de l'Etablissement auprès de ses membres pour les soutenir dans l'application des politiques foncières et faciliter la mise en œuvre de l'objectif d'une Zéro Artificialisation Nette.

Dans ce contexte, il est important de rappeler le principe fondateur de notre EPF vis à vis de la fiscalité prélevée. Nous sommes l'un des rares EPF à disposer d'un fonds de portage exclusivement dédiés aux investissements. Il ne couvre, ni les frais de fonctionnement, ni les frais de structure. Il finance uniquement les investissements réalisés pour le compte et à la demande des collectivités.

Concrètement, c'est cette fiscalité annuelle qui permet à l'EPF de mobiliser des emprunts et démultiplier sa capacité d'intervention. Jusqu'à présent, la croissance de l'EPF était assurée par sa capacité d'endettement mais elle atteint désormais son niveau maximum. Pour assurer à l'EPF les moyens nécessaires à la mise en œuvre du PPI ajusté, il est primordial d'adapter également le produit de la fiscalité. L'augmentation proposée par les administrateurs est la seule solution viable identifiée pour poursuivre notre travail d'accompagnement auprès des collectivités.

Les collectivités souhaitent agir en matière de foncier, elles ont donc adapté leur outil pour renforcer sa présence auprès d'elles et leur fournir des moyens à la hauteur des enjeux fonciers du département.»

Christian DUPESSEY
Président de l'EPF 74



LES CHIFFRES

VOLUME DES ACQUISITIONS & CESSIONS EN 2021

72 561 521 €

ACQUISITIONS

49 899 383 €

CESSIONS

22 662 137 €

106 ACTES

33%	40%	27%
-----	-----	-----

51 ACTES

30%	20%	50%
-----	-----	-----

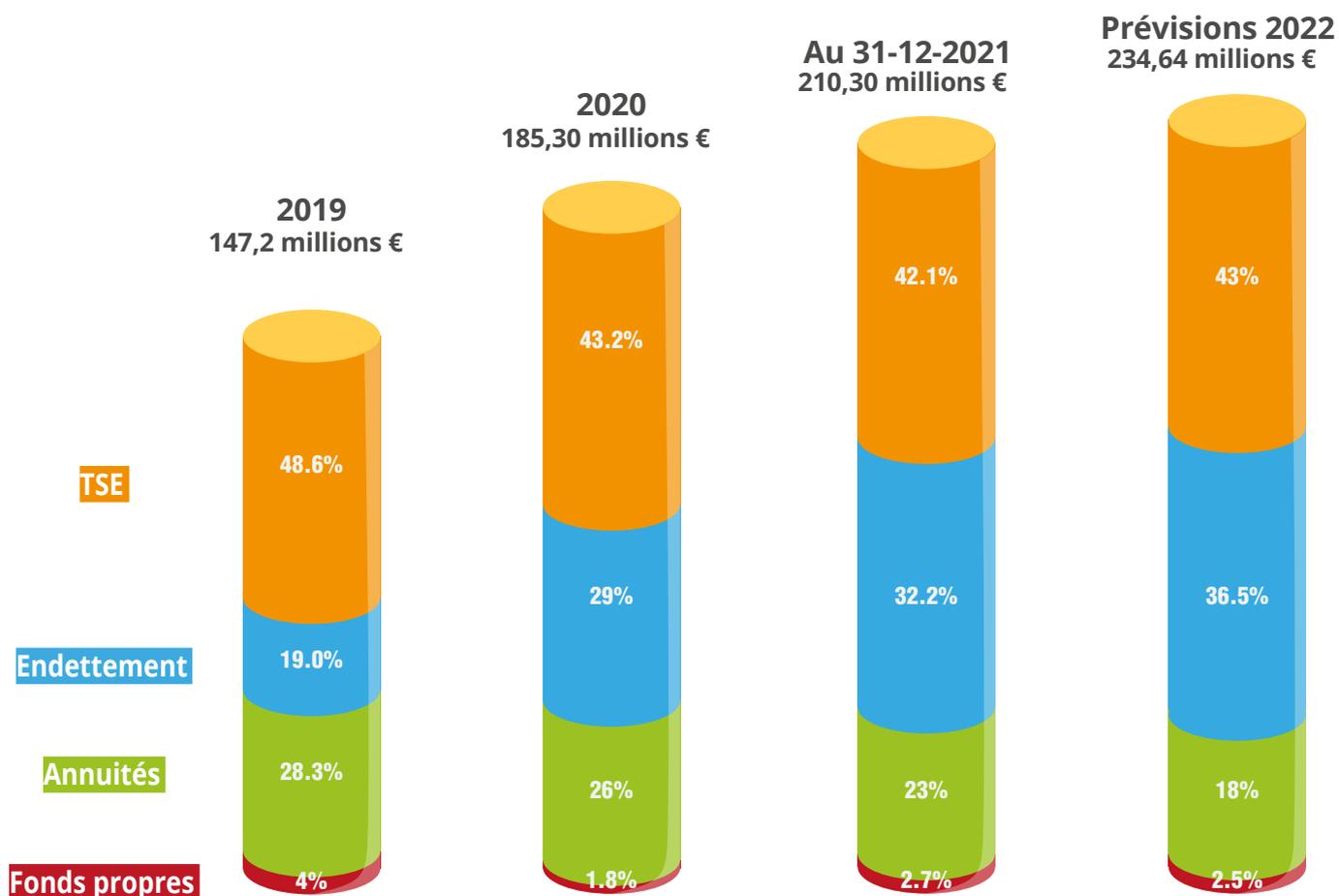
Habitat social

Activités économiques

Equipements Publics

Espaces Naturels

ÉVOLUTION DU VOLUME DU STOCK



ENGAGEMENTS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Nombre d'engagements en 2021

Volume en € des engagements

99 DOSSIERS

49 016 900 €

45% | 30% | 25%

29% | 46% | 25%

Habitat social

Activités économiques

Equipements Publics

Espaces Naturels

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

MORILLON

Quel remède contre les « lits froids » ? Les élus de Morillon mobilisent le foncier

Les collectivités, supports de station de montagne, disposent d'un tissu économique étroitement lié aux activités touristiques. Pour inciter à la fréquentation des stations, les collectivités doivent s'assurer qu'une partie du parc de logement soient dédiés aux hébergements touristiques. Hélas, ce parc de logements gérés par des professionnels, les « lits-chauds », s'érode progressivement au profit de logements individuels, bien moins fréquentés : ils deviennent des « lits-froids ».

C'est pour tenter d'enrayer ce phénomène et face à la carence d'acteurs privés pour ce genre d'opération, Le Maire de Morillon, M. Beerens-Bettex, a décidé d'agir avec son Conseil municipal en étant accompagné par l'EPF74 pour maîtriser une résidence touristique afin de maintenir les logements dans le cadre d'une activité touristique professionnelle.

Quand la commune prend connaissance du désengagement d'un opérateur économique qui dispose d'une résidence touristique idéalement située sur le front de neige, les élus réagissent rapidement et choisissent de solliciter l'EPF. Il s'agit d'une intervention de portage foncier pour fournir les moyens financiers et techniques à l'acquisition des biens et prendre le temps nécessaire afin de concevoir un projet de réhabilitation pour maintenir les logements dans le cadre d'une activité touristique. Il s'agit d'éviter une vente à la découpe de la résidence en appartements individuels et identifier des repreneurs intéressés pour poursuivre l'activité touristique.

Le Conseil d'Administration approuve la demande d'intervention le 8 juillet 2021. Les négociations aboutissent par la signature d'un acte notarié le 4 novembre 2021. Par l'intermédiaire de l'EPF, la Mairie maîtrise une résidence de tourisme composée de 29 logements et d'un local commercial.

En parallèle, les élus s'affairent à identifier un nouvel exploitant qui aura la charge de commercialiser ces logements sans devoir supporter le coût d'acquisition du foncier.

Un bail dérogatoire est signé pour une durée de 34 mois afin de juger de la viabilité de l'exploitation et tisser des liens de confiance entre les parties sur le long terme. Le repreneur indique avoir recruté deux personnes en CDI à la suite de la signature du bail.

Enfin, La Mairie garde à l'esprit la nécessaire réhabilitation du bien. La configuration technique du bâtiment est facilement évolutive. Des regroupements d'appartements sont envisageables pour offrir aux touristes des conditions d'hébergements plus en phase avec les standards actuels (appartements plus grands et plus confortables).

La maîtrise foncière publique semble être l'un des leviers d'action efficace pour lutter contre l'érosion du parc immobilier touristique et assurer aux collectivités les moyens de préserver sur une longue durée une offre de logements gérés par des professionnels au service de l'économie locale.

« Eviter une vente à la découpe de la résidence en appartements individuels et identifier les repreneurs intéressés »

Simon Beerens-Bettex, Maire de Morillon



Crédit photo : Vancanceol



Crédit photo : Vancanceol



Crédit photo : Vancanceol

ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

SAINT-PAUL-EN-CHABLAIS



Crédit photo : Mairie de Saint-Paul-en-Chablais

L'ingénierie foncière au service de la reprise de l'hôtellerie familiale

Créé en 1961, l'hôtel du Bois Joli – situé à St Paul en Chablais, juste au-dessus du Léman - est un établissement « familial » par excellence où le fils, François, a pris la succession de ses parents.

Avec 30 chambres, trois étoiles et une capacité de restauration de 60 couverts, le Bois Joli est un hôtel de qualité reconnu. Sa clientèle est diversifiée et souvent fidèle, certains clients y séjournent régulièrement depuis plus de 40 ans !

Prêts à céder leur activité, les entrepreneurs actuels aspirent à trouver des professionnels intéressés pour la reprise de l'activité.

Les collectivités souhaitent à tous prix contribuer au maintien de ce secteur économique sur le territoire. Il s'agit d'une offre hôtelière en voie de disparition qu'il faut préserver car elle dispose de nombreux atouts pour le développement local, au niveau de l'emploi direct, de l'emploi induit, des fournisseurs locaux mais aussi de l'animation du territoire.

L'objectif des collectivités est de trouver un couple de repreneurs, professionnels et prêts à relever ce défi. En effet, trouver un repreneur pour l'hôtellerie familiale n'est pas une chose aisée. Tout d'abord, parce que l'hôtellerie a beaucoup évolué ces dernières décennies : **« un hôtel c'est un établissement qui doit sans cesse se remettre en question, environ tous les 10 ans et qui doit suivre les tendances »** Pour le Maire de Saint-Paul-en-Chablais, M. Bruno GILLET, il ajoute que la diversité des tâches exige une réelle polyvalence : **« le métier d'hôtelier est en pleine transformation également. On ne se contente plus de savoir bien accueillir, faire la cuisine, apporter une animation. Il faut également savoir faire sa communication, faire du marketing, trouver les bons contacts. Surtout, en Haute-Savoie, le prix de l'immobilier constitue l'obstacle le plus élevé ! »**

Une fois le contact établi avec des repreneurs potentiels, il faut concevoir une reprise progressive de l'activité. Pour parvenir à alléger les charges financières d'un tel projet, le Maire a sollicité

les services de l'EPF pour envisager une intervention en matière de portage foncier. Le but est de répartir d'une manière ingénieuse les coûts entre la collectivité, qui souhaite préserver ce type d'établissement, et les repreneurs qui souhaitent tester la viabilité financière de l'hôtel et réaliser des travaux de rénovation. Seuls, ils n'ont pas les moyens financiers d'assumer l'ensemble de ces coûts, estimés à plus de 2.5 millions d'euros. Un travail de répartition des coûts d'investissements est donc initié grâce au soutien des services de l'EPF qui a contacté la communauté de commune (CCPEVA) disposant de la compétence « Economie ». Les charges relatives à des investissements immobiliers seront à la charge de la collectivité via l'EPF. Les charges relatives à la rénovation des espaces de vie et des chambres seront assumées par le repreneur.

A terme, l'enjeu du portage foncier est de parvenir à rétrocéder le bien immobilier à La Foncière de Haute-Savoie pour assurer la destination hôtelière du bien et assurer à la collectivité un pouvoir de décision dans les investissements immobiliers à venir, tant au court qu'au long terme.

Ce projet a été présenté le 5 octobre 2021 aux élus de la Communauté de Communes du Pays d'Evian – Vallée d'Abondance. A l'unanimité, ils approuvent l'intervention de l'EPF pour une opération de portage foncier en lien avec une intervention ultérieure de La Foncière de Haute-Savoie. En effet, cette phase de portage préalable à l'intervention de La Foncière permet à la collectivité de constituer l'apport de 25 % du montant de l'acquisition statutairement exigé par La Foncière.

« Cette transmission dans le domaine de l'hôtellerie, rendue possible grâce à l'EPF et La Foncière est une première en montagne qui servira – je le souhaite d'exemples pour de nombreux villages et stations du département : sa réussite repose sur une conjugaison de talents et à la volonté commune des collectivités et des services de l'EPF. »

LOGEMENT

COMMUNE DE LATHUILE

L'installation durable de familles modestes par de l'acquisition immobilière

Lathuile est une commune de 1047 habitants du canton de Faverges. Elle se situe au sud du lac d'Annecy entre le massif des Bauges et celui des Bornes, à une altitude de 500 mètres. Au centre du village, une ancienne grange installée sur un terrain de plus de 2000 m² est mise en vente. La situation du bien, à 250 mètres de la Mairie et d'équipements scolaires et sa grande superficie ont incité les élus à solliciter l'intervention de l'EPF pour déterminer les conditions de réalisation des projets à venir. L'anticipation d'un tel projet d'aménagement est une opportunité rare pour une petite commune.

L'EPF aide à la mise en œuvre des procédures avec technicité et sa réactivité fourni du temps aux décideurs. Le portage foncier permet de planifier et d'être accompagné dans la durée. Le conseil municipal s'est prononcé en faveur d'un projet durable et accessible aux ménages familiaux. La tension du marché immobilier et la multiplicité des usages résidentiels dans ce lieu très touristique en surplomb du lac d'Annecy (résidence principale et secondaire, location saisonnière, logements vacants, etc.) les évincent parfois de la commune. Pour ce faire, le conseil municipal décide que les logements produits devront contribuer à la politique de l'habitat souhaitée par la commune. Une politique qui s'oriente vers la diversification de l'offre en logements tout en favorisant la mixité sociale. Par une maîtrise publique du foncier, l'accession de logements abordables devient possible par la conclusion de baux réels solidaires, favorisant la mixité sociale.

A la suite des démarches menées, le conseil municipal a décidé de faire produire 10 logements collectifs du T2 au T5 sur les emprises foncières mobilisées.

En 2019, l'EPF préempte la propriété pour la commune avec pour objectif d'amener plus de famille sur sa commune et de fixer les travailleurs : « « l'EPF a été un choix évident dans l'accompagnement de l'acquisition de ce terrain car la commune n'aurait pas eu les compétences nécessaires et les fonds immédiatement mobilisable pour pouvoir préempter, j'ai beaucoup apprécié l'expertise et les compétences de l'EPF et de la Foncière sur ce dossier. » M. Bourne, Maire de Lathuile.



Crédit photo : EPF74



ZOOM SUR...

PRÉSENTATION DU PÔLE « ÉTUDES ET COMMUNICATION »

Les missions du pôle « études et communication » sont transversales à tous les savoir-faire de l'EPF mis au service des collectivités. Son rôle est de diffuser largement les évolutions et innovations en matière de politiques foncières au sein de l'EPF et auprès des collectivités adhérentes. Ces missions s'effectuent au travers de plusieurs axes :

- Des contributions régulières aux réflexions sur l'action foncière publique (Fonciers en débat),
- De l'élaboration d'études thématiques (Mix'Cité, Lits-Froids, La Foncière 74),
- De l'accompagnement des membres dans l'élaboration de stratégies foncières (MCMA, PAF),
- De la conception des supports de communication (La Nouvelle, rapports d'activité, ...),
- L'organisation d'événements (Matinées du Foncier, inauguration, ...)



Le pôle occupe un rôle stratégique dans la conception et la mise en œuvre des objectifs de l'EPF à travers l'élaboration, le suivi et l'évaluation du PPI (programme pluriannuel d'intervention). Au côté des élus et de l'équipe, il est force de proposition et anime les réunions de travail pour concevoir des modalités d'intervention qui devront précisément répondre aux enjeux foncières des territoires.



LE MOT DU NOUVEAU VICE-PRÉSIDENT

« Pour préparer l'avenir, il y a urgence à agir sur le foncier.

Investi dans la vie communale depuis 40 ans, j'ai une connaissance fine des enjeux fonciers des territoires de la Haute-Savoie. Je suis élu d'une commune d'environ 8 000 habitants, qui comptait moins de 3 200 habitants il y a 40 ans. Les phénomènes liés à la croissance démographique changent considérablement notre perception de l'espace et de son aménagement.

Les besoins de nos administrés ne faiblissent pas et mobilisent les collectivités d'une manière croissante. Dans le même temps, le niveau des prix immobiliers poursuit son augmentation. Dans ce contexte, l'aide de l'EPF s'avère primordiale pour relever les défis à venir.

Parmi ces défis, il faut évoquer la préservation et la transmission de nos exploitations agricoles, le développement de nos entreprises, de nos emplois et l'accueil de nouveaux habitants. Récemment, le Conseil Municipal d'Epagny Metz-Tessy a initié un travail partenarial entre les acteurs de la production de logements aidés, l'EPF et un bailleur social, ainsi que le Centre Hospitalier Annecy Genevois. La résultante de cette démarche est la réservation de 32 logements destinés exclusivement au personnel hospitalier. Ce type d'initiative peut vraisemblablement être reproduit sur d'autres communes ou territoires.

En tant que Vice-Président, je mettrai à contribution de la structure mon expérience et ma connaissance du territoire, de son économie, son fonctionnement. Je veillerai également à une répartition équilibrée des interventions de l'EPF en faveur des petites et moyennes communes.

Enfin, je resterai d'une grande vigilance quant à la prise en compte des besoins en matière de stratégies et de planification. Je reste persuadé que le principe de mutualisation, des moyens techniques et financiers dans le domaine du foncier, fait de l'EPF un outil qui gagnera encore en efficacité dans les années à venir. »

Roland DAVIET
Vice-Président de l'EPF 74
Elu le 27/01/2022

PÔLE DIRECTION



Philippe VANSTEENKISTE
Directeur de l'EPF 74



Marlène CHANCRIN
Directrice des services &
Responsable gestion de patrimoine



Loïc ALCARAS
Directeur Juridique

PÔLE GESTION DE PATRIMOINE



Stéphane COCHET
Technicien



Virginie DANGLARD
Chargée de gestion de patrimoine

PÔLE JURIDIQUE



Pauline LACOMBE
Juriste



Justine REZVOY
Juriste



Estelle GIROT
Coordinatrice du pôle foncier
Chargée de missions foncières



Franck BOGEY
Chargé de missions foncières



Stéphanie MARS
Chargée de missions foncières



Emeline MUFFAT-ES-JACQUES
Chargée de missions foncières



Anne-Laure PEYTAVIN
Chargée de missions foncières



Béatrice TROMPILLE
Responsable pôle comptabilité
et finances



Sarra BOUNEMOUR
Assistante financière

PÔLE COMPTABILITÉ ET FINANCES



Joanna RIEUPEYROUX
Assistante foncière



Fanny SABUCO
Assistante foncière

PÔLE ADMINISTRATIF



Morgane BERNARD
Chargée d'études

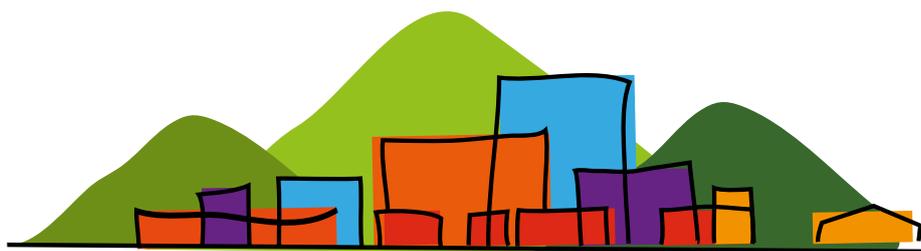


Coralie DEBRUYNE
Chargée de communication

PÔLE ÉTUDES ET COMMUNICATION



Rapport d'Activité 2021 imprimé en mars 2022



EPF HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER