

PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTION

2019
2023

N° **4** VERSION AU 01/05/2022





Allonzier-la-Caille : locaux EPF 74

LE MOT DU PRÉSIDENT

« Depuis sa création, en décembre 2003, l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie intervient, au profit de ses communes membres et EPCI, en matière de portage foncier et de conseils pour la mise en œuvre de stratégies foncières. Ces missions sont structurées par un document cadre renouvelé tous les cinq ans, le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Les membres ont travaillé durant l'année 2018 à élaborer une nouvelle feuille de route pour les cinq ans à venir : le 4^{ème} PPI.

Il s'efforce à répondre aux nouveaux enjeux de la pratique de l'aménagement du territoire pour les collectivités. Les récentes lois, notamment les lois Egalité et Citoyenneté et Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), mettent en avant l'importance des stratégies foncières pour assurer un développement territorial cohérent en réponse aux objectifs réglementaires. L'obligation d'inclure un volet foncier dans les Programmes Locaux de l'Habitat illustre bien cette dynamique. L'assouplissement des conditions d'adhésion d'une commune ou d'un EPCI à un EPF est un second exemple, issu de la loi ELAN.

Fort heureusement, les membres de l'EPF n'ont pas attendu ces évolutions pour mettre la ressource foncière à disposition des territoires. Le travail effectué depuis les quinze dernières années en témoigne. Les chiffres détaillés vous sont présentés dans ce document.

Aujourd'hui, les élus attendent de l'EPF qu'il soit plus qu'un outil foncier : qu'il soit un acteur dynamique pour accompagner les stratégies foncières portées par les collectivités. La densification et 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 relever ce défi audacieux, les élus ont adapté les prévisions en conséquence : pour les cinq prochaines années, c'est une capacité d'intervention équivalente à celle déployée depuis de la création de l'EPF.

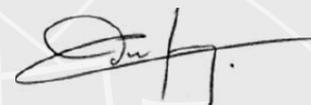
Le périmètre d'intervention est en constante progression. Fin 2018, c'est près de 90 % de la population du département qui est couverte. Des populations qui ont des besoins divers auxquels les collectivités souhaitent apporter des réponses. Les interventions de l'EPF doivent nécessairement s'adapter à cette hétérogénéité. A partir de l'ingénierie foncière développée par l'équipe, les administrateurs souhaitent fournir des réponses territorialisées aux problématiques foncières. Notre méthode de travail éprouvée doit s'engager dans cette direction et proposer des réponses concrètes à toutes les politiques publiques d'aménagement du territoire.

Par ce document cadre que nous vous proposons, les élus locaux souhaitent mettre en avant leur vision du foncier. Une ressource territoriale précieuse à mettre à disposition de tous les publics et de tous les usages. »



Christian DUPESSEY,

Président de l'EPF 74 depuis le 1^{er} janvier 2017





Gaillard : logements sociaux, commerces et station de transport en commun

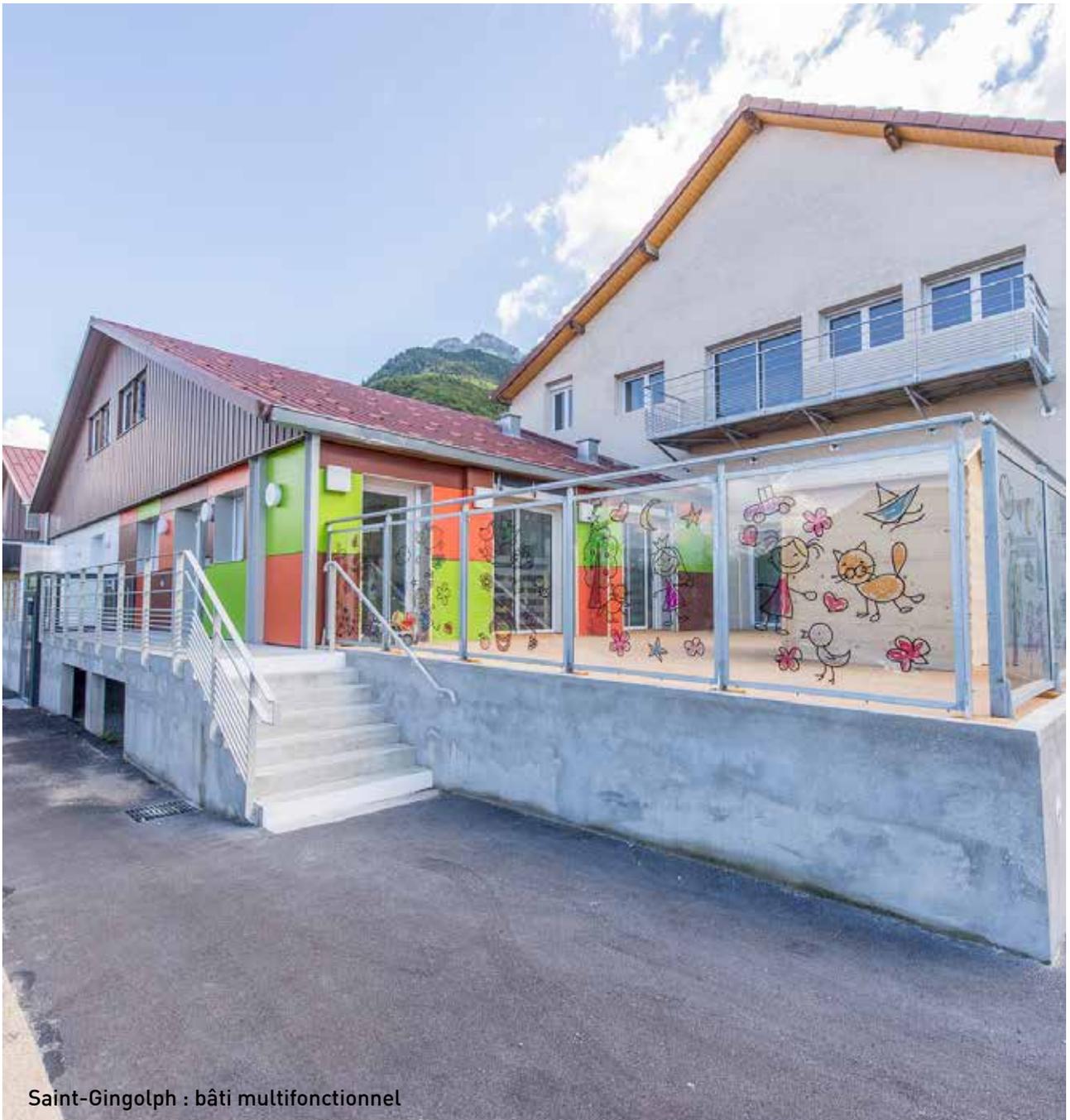
SOMMAIRE

Le mot du président	3
Sommaire	5
Avant-propos	6
I. Portrait de structure	11
II. Les grandes tendances des trois premiers PPI (2003-2018)	23
1) Les collectivités adhérentes	24
2) La composition et le rôle des instances	26
3) La capacité financière d'intervention	27
4) La répartition thématique des interventions	29
5) L'ingénierie	30
III. Le bilan du 3^{ème} PPI (2014-2018)	33
1) L'évolution des membres	34
2) Le bilan chiffré	36
3) Les faits marquants pour l'activité	41
IV. Les défis du 4^{ème} PPI (2019-2023)	45
1) Le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat	46
2) Les enseignements du précédent PPI	47
3) Les attentes des membres	48
V. Les modalités opérationnelles du 4^{ème} PPI (2019-2023)	53
1) Etape 0 : la saisine de l'EPF	54
2) Etape 1 : la négociation et la convention pour le portage foncier	55
3) Etape 2 : l'acquisition par acte notarié	56
4) Etape 3 : le portage au cours de la première année	56
5) Etape facultative : la contractualisation d'un bail longue durée	57
6) Etape 4 : la gestion de patrimoine	58
7) Etape 5 : les aléas du portage	59
8) Etape 6 : la fin du portage	59
9) PPI à mi-mandat	63
VI. Les missions de Conseil et Assistance du 4^{ème} PPI (2019-2023)	69
1) Les conseils techniques et juridiques	70
2) L'accompagnement dans l'élaboration et le suivi des stratégies foncières	71
3) Les missions thématiques et transversales	74
Annexes	79
Le mot du directeur	86

- AVANT PROPOS

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) d'un Etablissement Public Foncier Local est le document-cadre qui définit ses modalités d'intervention pour une durée de cinq ans. Outre le détail des modalités et des moyens mis en œuvre, il présente le bilan du programme précédent le cas échéant.

Le cadre juridique d'un Etablissement Public Foncier Local (EPFL) ainsi que ses modalités d'intervention sont définis pour le code de l'Urbanisme.



Saint-Gingolph : bâti multifonctionnel

Créé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2003, l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la Haute-Savoie a, depuis cette date, élaboré et mis en application trois Programmes Pluriannuels d'Intervention successifs. La période 2019-2023 correspond à la mise en œuvre de son quatrième document, après quinze années d'existence au service des projets et du développement Haut-Savoyard.

Le PPI 2004-2008 : la mise en place de l'EPF

Le premier PPI (2004-2008) a été celui de la mise en place de l'EPF, des premières orientations et modalités d'intervention.

Considérant les tensions du marché immobilier haut-savoyard, notamment en matière de prix, les membres

fondateurs de l'EPF ont donné une priorité aux interventions en faveur de la production de logements sociaux.

Les 2^{ème} et 3^{ème} PPI (2009-2013) et (2014-2018) : l'extension du champ d'action

Le second (2009-2013) et le 3^{ème} (2014-2018) PPI ont permis à l'EPF d'étendre son champ d'action, non seulement géographique, par l'augmentation de ses membres, mais également d'intervention, par de nouvelles

thématiques et durées de portage. Cette période décennale lui a permis de faire ses preuves, et d'acquiescer des fonciers de plus en plus complexes, en adaptant les solutions de portage. Le logement en mixité sociale, maintenu

prioritaire, a constitué la majorité des interventions de l'EPF en lien constant avec la création d'équipements publics, dans une logique cyclique de développement territorial.

Le PPI 2019-2023 : le besoin d'ajustements

Le 4^{ème} PPI de l'EPF (2019-2023) se veut novateur dans le fond comme sur la forme et sera davantage fondé sur les attentes des territoires. Quinze ans d'intervention au service des collectivités du département doivent constituer une phase de bilan et de remaniement. Être à l'écoute des besoins du territoire, réactif face aux sollicitations et aux remarques des membres, sont les atouts de l'équipe de l'EPF pour analyser, comprendre et percevoir les enjeux locaux.

Pour ce faire, le Conseil d'Administration, dans sa séance du 27 octobre 2017, a proposé la constitution d'un groupe de travail composé de quatre élus et des membres

du Bureau pour accompagner les réflexions techniques. Innovant dans la démarche, ce groupe s'est réuni à trois reprises dans le courant de l'année 2018 et les comptes-rendus des séances ont été retranscrits en Conseil d'Administration.

Tous les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) du département, membres ou non de l'EPF, ont été destinataires d'un questionnaire. Chaque EPCI a eu l'opportunité de faire part de ses attentes vis-à-vis de l'EPF, de ses enjeux locaux, de ses besoins en matière de portage et d'ingénierie foncière. Constitués de questions à choix multiples et de réponses libres, les questionnaires ont permis

de faire émerger des remarques et des constats, de manière neutre et objective. Encouragée à rencontrer le personnel de l'EPF pour approfondir les réponses apportées, chaque intercommunalité a pu ouvertement faire part de ses observations et échanger sur les orientations du 4^{ème} PPI (14 EPCI rencontrés sur 21 présents sur le département).

Au fur et à mesure des réflexions, l'implication des élus a permis de faire émerger un réel besoin d'une « nouvelle impulsion ». Réalisé en interne avec les forces vives de l'équipe de l'EPF, le 4^{ème} PPI est à la croisée des propositions techniques et des échanges politiques.

Article L324-1 du Code de l'Urbanisme

Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de **logements sociaux**, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat.

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. **Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières** [...] de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

[...]

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

[...]

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale

ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Les établissements publics fonciers locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, [...]. Aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

Article L324-2-2 du Code de l'Urbanisme

I. L'établissement public foncier élabore un programme pluriannuel d'intervention qui :

1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;

2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II. Le programme pluriannuel d'intervention tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat. Ce programme est transmis au préfet de région.

Le bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, définis dans le programme pluriannuel d'intervention, est transmis, chaque année, avant le 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.



Groupe de travail et ateliers techniques

Trois thématiques ont été débattues au sein d'ateliers techniques, réunis au cours de l'année 2018 : les finances, la mission de Conseil et d'Assistance, l'organisation générale de l'EPF.

Chacun de ces ateliers permettait de réunir autour de sujets transversaux des techniciens issus de chacun des services de l'EPF (comptabilité, gestion de patrimoine, pôle opérationnel, pôle études et développement et pôle juridique). Basés sur des constats et des retours de terrain, les travaux ont permis de faire émerger des propositions et des pistes de travail.

Les conclusions, disponibles sous forme de comptes-rendus, ont été soumises après validation par la Direction, au groupe de travail composé d'élus.

Certaines pistes de travail, non retenues à l'issue du circuit de présentation, ont permis de faire émerger des réflexions communes et des synergies de travail

Questionnaires et rencontres avec les collectivités

Les questionnaires ont été diffusés en premier lieu aux EPCI du département qui les ont ensuite soumis à leurs communes membres afin de créer un échange au sein du Bureau, d'une Commission ou d'un Conseil Communautaire.

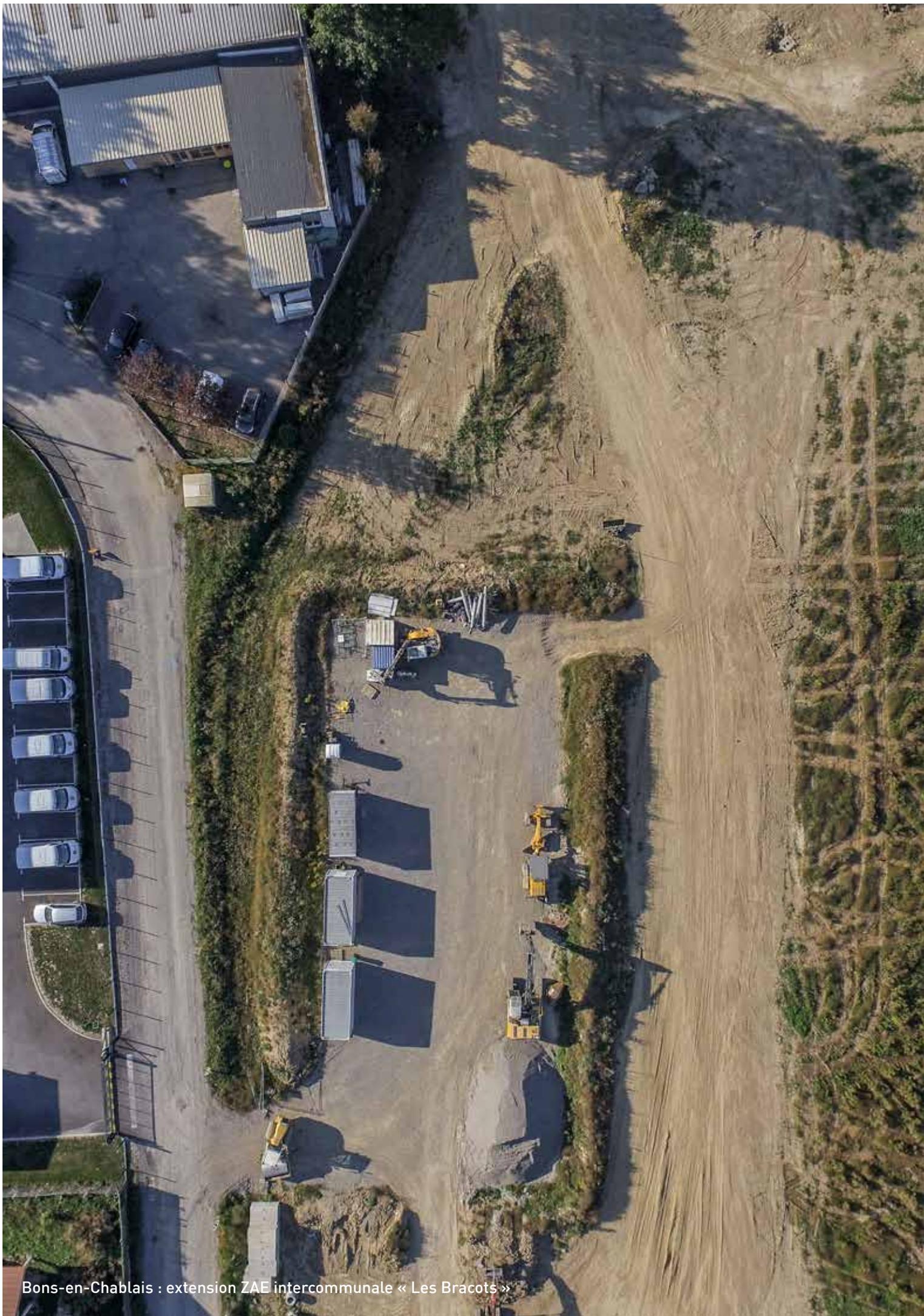
Trois types de questionnaires ont été préparés à l'attention des collectivités :

- Le questionnaire à destination des EPCI/communes membres qui sollicitent les services de l'EPF de manière régulière : des questions relatives au déroulé d'un dossier de demandes de portage, du niveau de satisfaction sur la gestion d'un dossier et des missions de l'EPF (gestion du patrimoine / Conseil et Assistance) permettent d'évaluer le degré de satisfaction ainsi que les compléments ou modifications à apporter au fonctionnement et à l'organisation générale de l'EPF ;
- Le questionnaire à destination des EPCI/communes membres mais qui ne sollicitent pas (ou très peu) les services de l'EPF : les questions permettent d'en comprendre les motifs et les raisons (financières, conjoncturelles, contextuelles), afin d'envisager d'éventuelles modifications des conditions d'intervention pour répondre davantage aux besoins ;
- Le questionnaire à destination des EPCI/communes non membres : les questions, relatives à leur fonctionnement et leur vision foncière, étaient vouées à comprendre les raisons pour lesquelles ces collectivités ne souhaitent pas adhérer afin d'envisager d'éventuelles modifications : Aucune des collectivités « non membre » n'a répondu à ce questionnaire.

Une fois le questionnaire complété et réceptionné par l'EPF, une rencontre a été organisée avec des représentants techniques et des élus, afin d'échanger davantage sur les réponses et créer le débat sur les orientations de l'EPF.

Ces rencontres ont été d'importants moments d'échanges, témoins de l'implication des élus du territoire sur la question foncière.





Bons-en-Chablais : extension ZAE intercommunale « Les Bracots »

01



PORTRAIT DE STRUCTURE

Présent sur le département de la Haute-Savoie depuis décembre 2003, date de sa création par arrêté préfectoral, l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie agit, conformément à ses PPI successifs, pour les projets territoriaux de ses membres.



Gaillard : logements sociaux, commerces et station de transport en commun



Annemasse Agglomération : démolition de l'ancien hôpital (CHAL)



Depuis 2003, l'EPF répond aux demandes de ses collectivités membres dans le respect de la législation, de son règlement intérieur et de son PPI.
La diversité de ses interventions représente autant la diversité du territoire de ses membres et de leurs enjeux locaux que de leurs besoins fonciers et de leurs projets.

Chainaz-les-Frasses : équipement multi-fonctionnel, commerce et logements



Bons-en-Chablais : extension ZAE intercommunale « Les Bracots »



Annemasse Agglomération : ultra urbain, îlot des trois places

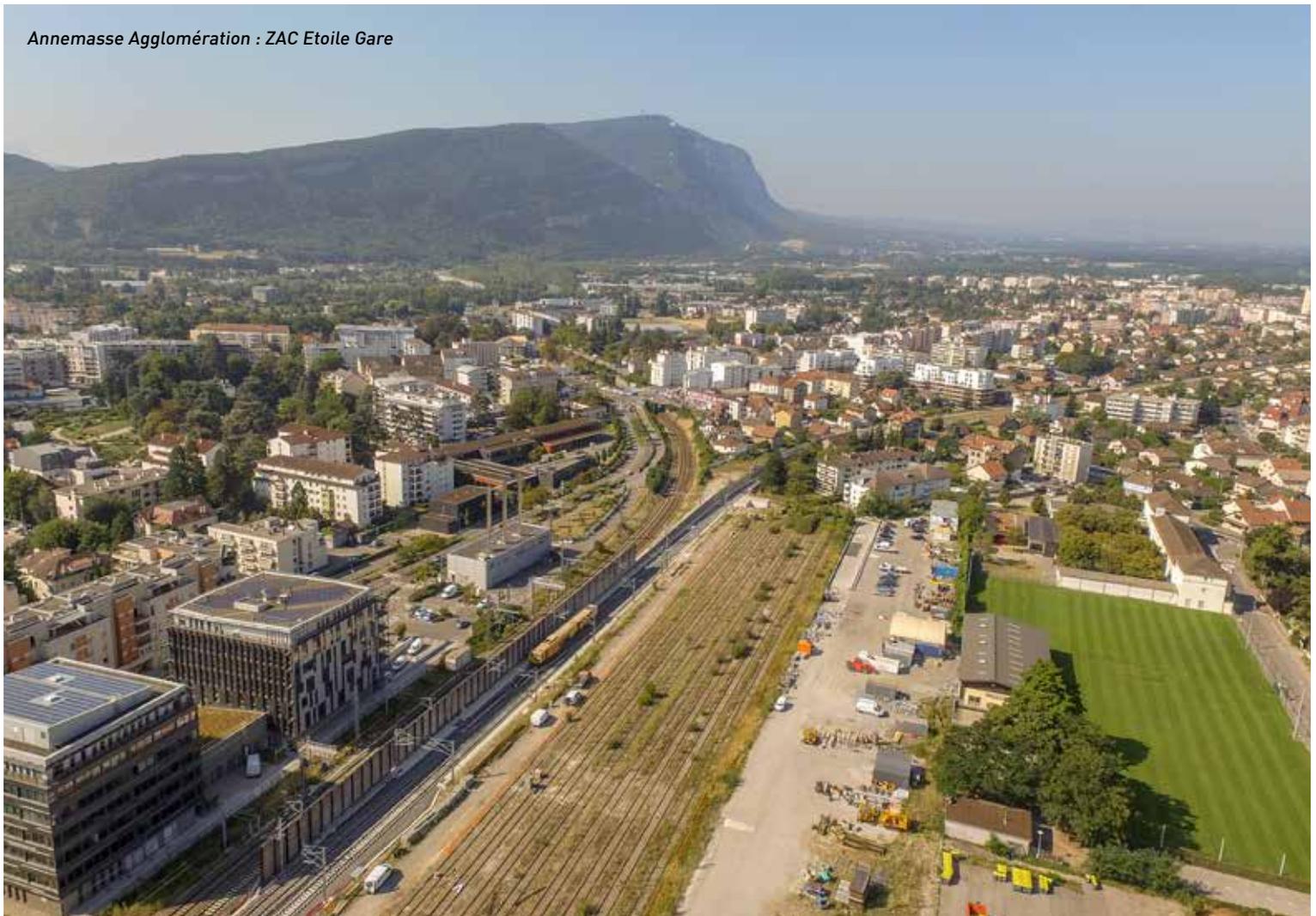


Messery : espace naturel communal, accès public au lac Léman



Annemasse : préservation d'un bâti patrimonial et création d'un espace public en ville

Annemasse Agglomération : ZAC Etoile Gare



Saint-Gingolph : équipement public, activités économiques et logements



Jonzier-Epagny : équipement public



Sallenoves : maintien des commerces de proximité, bar et boucherie



Sillingy : ateliers des services techniques municipaux



Gaillard : logements, commerces et station de transport en commun



- L'EPF 74 AU FIL DES ANS : LES GRANDES ÉTAPES ET LES FAITS MARQUANTS

23 décembre 2003	Arrêté préfectoral n°2003-2914 portant création de l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (environ 60 communes adhérentes) et validant les statuts
23 janvier 2004	Première Assemblée Générale de l'EPF74 et premier Conseil d'Administration (CA) nommant l'élection du Bureau. 1 ^{er} Président Monsieur Jean-Claude MARTIN
14 mai 2004	Nomination du Directeur par le Conseil d'Administration, Monsieur Philippe VANSTEENKISTE
10 Décembre 2004	Approbation du 1er PPI de l'EPF pour la période 2004-2008
28 Décembre 2004	Première acquisition de l'EPF réalisée par préemption sur la commune d'Alby-sur-Chéran (163 000 €)
20 Février 2007	Première cession (anticipée) pour une opération de logements sociaux sur la commune de Franclens
16 Janvier 2008	Assemblée constituante de l'Association Nationale des EPFL
Entre 2004 et 2008, durée du PPI1	158 communes membres 12 millions d'euros d'acquisitions 55% des acquisitions de l'EPF en faveur du logement social Equipe de l'EPF : de 1 personne en 2004 (Directeur) à 3 fin 2008
5 décembre 2008	Approbation du 2 nd PPI de l'EPF pour la période 2009-2013
2009	Première inauguration d'une construction sur un foncier préalablement porté par l'EPF : opération de logements sociaux sur la commune de Franclens
07 février 2011	L'EPF exerce sa 10 ^{ème} préemption sur la commune de Bonne après délégation du droit de préemption urbain communal
30 janvier 2012	L'EPF exerce sa 20 ^{ème} préemption sur la commune de Peillonex après délégation du droit de préemption urbain communal
13 avril 2012	L'EPF signe son premier Plan Foncier, véritable document de stratégie foncière, avec la Communauté de Communes du Bas-Chablais
11 décembre 2012	L'EPF signe l'acquisition du site du Centre Hospitalier Intercommunal Annemasse Ambilly pour un montant de 8 000 000 €
01 juillet 2013	L'EPF exerce sa 30 ^{ème} préemption sur la commune de Villy-le-Bouveret après délégation du droit de préemption urbain communal



Allonzier-la-Caille : fondations des nouveaux locaux de l'EPF 74

11 septembre 2013	L'EPF signe son deuxième Plan Foncier, avec la Communauté d'Agglomération Annemasse - Les Voirons
25 Novembre 2013	Signature de la convention de partenariat entre l'EPF de la Haute-Savoie et la Chambre Interdépartementale des Notaires de la Savoie et de la Haute-Savoie
13 décembre 2013	Approbation du 3 ^{ème} PPI de l'EPF pour la période 2014-2018
Entre 2009 et 2013, durée du 2 ^{ème} PPI	223 communes membres 73 millions d'euros d'acquisitions 47% des acquisitions de l'EPF en faveur du logement social Equipe de l'EPF : de 4 personnes en 2009 à 9 personnes à la fin de l'année 2013
05 juin 2014	L'EPF exerce sa 40 ^{ème} préemption sur la commune de Arthaz-Pont-Notre-Dame après délégation du droit de préemption urbain communal
10 octobre 2014	L'EPF fête ses 10 ans ! Au programme : Assemblée Générale de l'association des EPFL, tables rondes et conférences sur le foncier
	
10 Février 2015	Signature de la convention tripartite de co-maîtrise d'ouvrage entre le Préfet de la Haute-Savoie, le Président du Conseil Départemental et le Directeur de l'EPF de la Haute-Savoie pour le lancement de la consultation relative à la réalisation du site Web SIG consacré au foncier : le MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir)
22 juin 2015	L'EPF exerce sa 1 ^{ère} préemption sur la commune de Publier après délégation du droit de préemption urbain préfectoral dans le cadre de la convention de délégation du traitement du droit de préemption urbaine sur les communes en état de carences en matière de logements sociaux



Publier : permis de construire du projet relatif à la 1^{ère} préemption préfectorale

4 septembre 2015

L'EPF pose la Première Pierre de son futur siège, sur la commune d'Allonzier la Caille



09 Novembre 2015

L'acquisition d'un terrain à dépolluer sur la commune d'Ambilly permet à l'EPF de franchir les 100 000 000 d'acquisitions

6 Janvier 2016

Premier comité technique des partenaires du CPER (Contrat Plan Etat Région) relatif à l'attribution d'une enveloppe de 6,6 millions d'euros dont l'EPF est bénéficiaire (minoration foncière) dans le but de soutenir les opérations de logements aidés en Haute-Savoie

14 janvier 2016

L'EPF exerce sa 50^{ème} préemption sur la commune de Monnetier-Mornex après délégation du droit de préemption urbain communal

21 janvier 2016

Lancement officiel de l'outil cartographique MCMA avec le premier Club des Utilisateurs



17 Août 2016

L'équipe de l'EPF emménage dans ses nouveaux locaux au 1510 route de l'Arny 74350 Allonzier la Caille

02 Décembre 2016

L'EPF signe le Plan Foncier avec la Communauté de Communes Arve et Salève



22 décembre 2016

L'EPF exerce sa 10^{ème} préemption sur la commune de Collonges-sous-Salève après délégation du droit de préemption urbain préfectoral dans le cadre de la convention de délégation du Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les communes en état de carence

1 janvier 2017

Elu au Conseil d'Administration du 2 décembre 2016 Monsieur Christian DUPESSEY prend la présidence de l'EPF 74, suite au mandat de Monsieur Jean-Claude MARTIN après 13 années de dévouement et d'implication au développement de l'établissement

14 février 2017

L'EPF exerce sa 60^{ème} préemption sur la commune de Sillingy après délégation du droit de préemption urbain communal



29 juin 2017

L'EPF, après avoir participé à plusieurs Réseau des Opérateurs Fonciers (ROF), organise un ROF en Haute-Savoie sur le thème des communes carencées



30 juin 2017

Inauguration des nouveaux locaux en présence de Monsieur le Préfet, Mesdames et Messieurs les Sénateurs et Députés, Mme PISANI épouse de Monsieur PISANI, des représentants des collectivités membres et non membres et des partenaires de l'EPF



20 octobre 2017

Présence au Salon des Collectivités Territoriales de Haute-Savoie. Le Président de l'EPF M. DUPESSEY, aux côtés du Président du Conseil Départemental M. MONTEIL, du Conseiller Départemental M. BAUD et du Président de l'Association des Maires de Haute-Savoie M. RUBIN



13 décembre 2017

L'EPF exerce sa 70^{ème} préemption sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois après délégation du droit de préemption urbain communal

2018

L'EPF est en cours d'élaboration de 3 plans fonciers intercommunaux

Mars 2018

L'EPF rencontre les EPCI pour élaborer le futur PPI

Fin 2018

L'EPF exerce sa 24^{ème} préemption sur la commune de Collonges-sur-Salève après délégation du droit de préemption urbain préfectoral dans le cadre de la convention de délégation du DPU sur les communes en état de carences en matière de logements sociaux

Fin 2018

L'EPF exerce sa 85^{ème} préemption sur la commune de Saint-Julien-en-Genevois après délégation du droit de préemption urbain communal

Entre 2014 et 2018, durée du 3^{ème} PPI

254 communes membres
100 millions d'euros d'acquisitions
56% des acquisitions de l'EPF en faveur du logement social
Equipe de l'EPF : de 10 personnes en 2014 à 15 personnes à la fin de l'année 2018



Annemasse Agglo : démolition de l'ancien centre hospitalier (CHAL) dans le cadre du projet urbain Etoile Gare

02

LES GRANDES TENDANCES DE DIAGNOSTIC DES TROIS PREMIERS PPI (2003-2018)

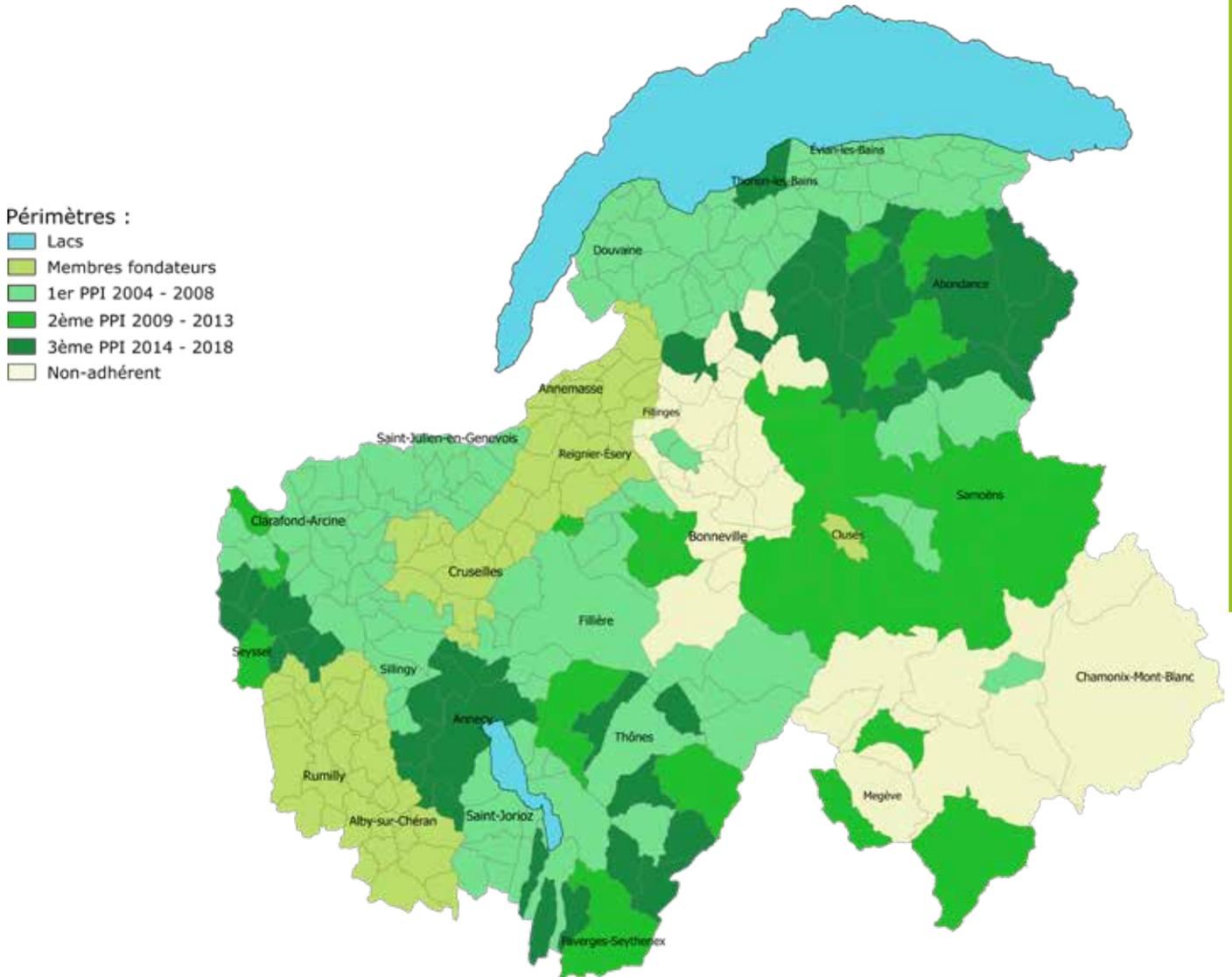
Le bilan décennal dressé en 2013 exposait les grandes tendances du diagnostic de l'EPF à l'occasion de ses 10 années passées au service des projets haut-savoyards. La réalisation du 4^{ème} PPI est un moment opportun pour actualiser le bilan de l'activité de l'EPF depuis sa création, dans ses grandes tendances d'évolution.

2 LES COLLECTIVITÉS ADHÉRENTES AU SEIN DE LA GOUVERNANCE

Entre 2003 et 2018, l'EPF a vu le nombre de ses collectivités membres augmenter. Pour rappel, l'adhésion des collectivités est libre et se fait sur décision de l'instance délibérative. Depuis la loi pour un Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) de 2014, seuls pouvaient adhérer les EPCI compétents en matière de Programme Local de l'Habitat, ou à défaut d'une telle compétence, les communes. Depuis la loi ELAN, les EPCI à fiscalité propre peuvent adhérer à l'EPF. Il n'est plus nécessaire qu'ils détiennent une compétence particulière. En adhérant à titre individuel, les communes sont représentées dans la gouvernance de l'EPF au sein d'une Assemblée Spéciale (AS) (article VII des statuts). A la fin du 3^{ème} PPI les communes adhérentes à titre individuel sont au nombre de 10 ; les EPCI membres sont 16 sur 21 intercommunalités en Haute-Savoie, dont les trois Communautés d'Agglomération du département.



Détail par périodes quinquennales de l'adhésions des membres de l'EPF



LES GRANDES TENDANCES DES TROIS PREMIERS PPI (2003-2018)

Les membres adhérents à l'EPF sont représentés, au sein de l'Assemblée Générale et du Conseil d'administration, proportionnellement au nombre d'habitants de leur territoire.

2 LA COMPOSITION ET LE RÔLE DES INSTANCES

L'Assemblée Générale (au moins 1 fois par an)

- **Composition** : Représentants des EPCI membres ou de l'Assemblée Spéciale. Sont également membres le Conseil Départemental et le Conseil Régional ; les chambres consulaires sont membres associés.
- **Missions** : Elit le Conseil d'Administration / Vote la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) sur proposition du Conseil d'Administration / Vote les modifications des statuts sur proposition du Conseil d'Administration / Valide le périmètre de l'EPF.

Le Conseil d'Administration (au moins 4 fois par an)

- **Composition** : Représentants des EPCI membres et de l'Assemblée Spéciale proportionnellement au nombre d'habitants du territoire, désignés par les titulaires de l'Assemblée Générale. Sont également membres le Conseil Départemental et le Conseil Régional.
- **Missions** :
 - **Gestion courante** :
Fixe l'orientation de la politique à suivre et vote du programme pluriannuel d'intervention / Votes relatifs aux acquisitions, cessions et modifications de portage / Vote des modifications du règlement intérieur / Propose les modifications statutaires et du produit de la TSE pour l'Assemblée Générale / Vote les nouvelles adhésions.
 - **Gestion budgétaire** :
Vote le budget prévisionnel / Autorise le Directeur de contracter des emprunts / Approbation des comptes et se prononce sur l'affectation du résultat.
 - **Gouvernance et Direction** :
Fixe le nombre de Vice-Présidents, sur proposition du Président / Elit le Président et les Vice-Présidents / Elit les membres du Bureau / Nomme le Directeur sur proposition du Président.

Le Bureau (au moins 1 fois par an)

- **Composition** : le Président, les Vices-Présidents, le Directeur.
- **Missions** : Mène les réflexions sur la gestion courante sur délégation du Conseil d'Administration / Prépare et met en œuvre des séances du Conseil d'Administration et de l'assemblée générale.

Le Président

■ Missions :

- Convoque, présente et dirige les débats du Bureau, du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale.

Le Directeur

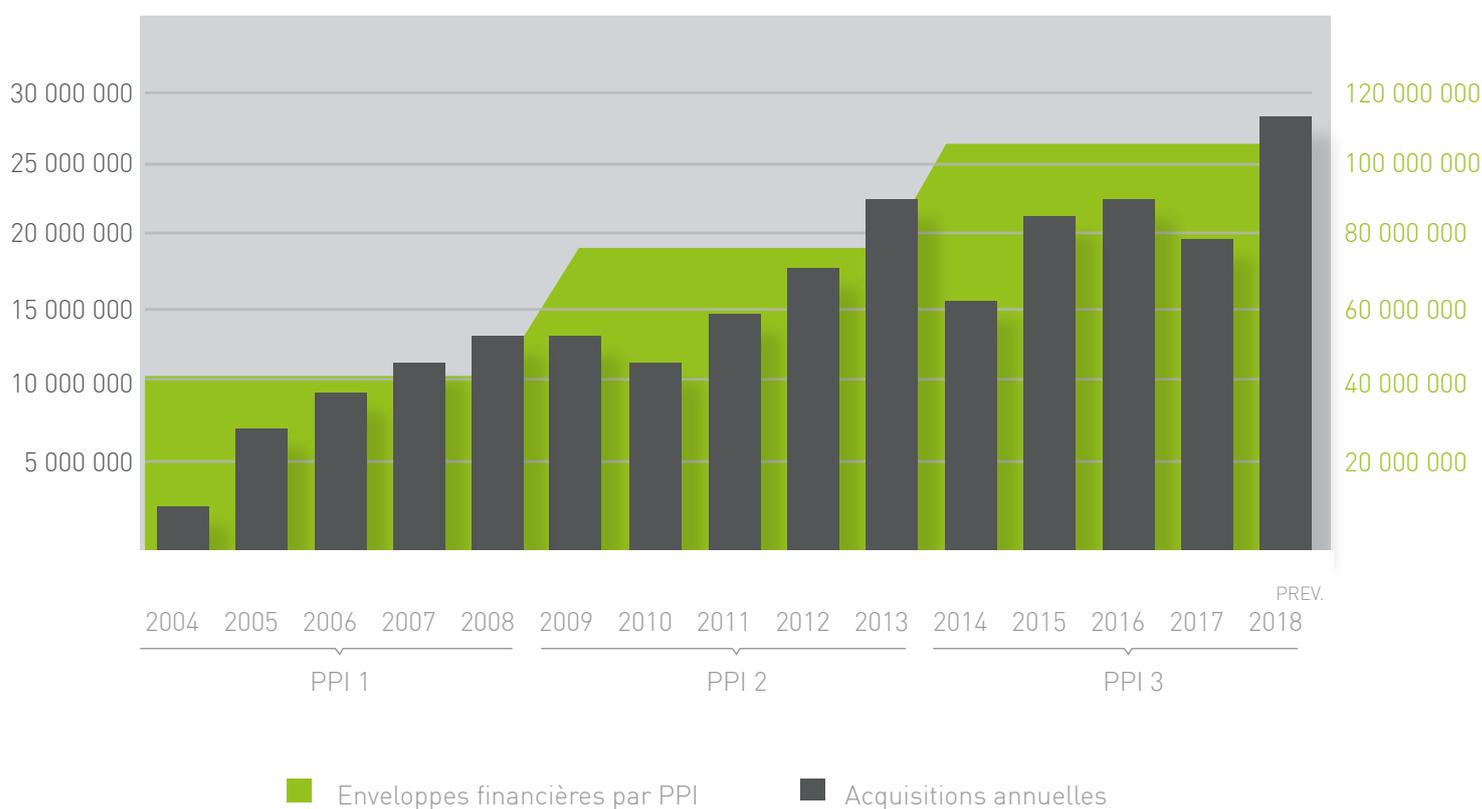
■ Missions :

- **Gestion courante :**
Dirige l'Établissement / Prépare le PPI / Exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration / Exerce le droit de préemption sur délégation du Conseil d'Administration / Représente l'EPF en justice et dans tous les actes de la vie civile / Passe tous les actes et contrats en son nom.
- **Gestion budgétaire :**
Prépare et suit le budget / Ordonne les dépenses et les recettes.
- **Gestion RH :**
Recrute et gère le personnel.

Délib CA 2020-034 du 07022020

3 LA CAPACITÉ FINANCIÈRE D'INTERVENTION

Volume des acquisitions de 2004 à 2018 par an et par PPI



Le volume d'intervention annuel de l'EPF depuis 2003 a augmenté dans sa globalité

Les baisses annuelles d'acquisitions sont constatées dans les périodes électorales ou post-électorales. Néanmoins, le montant des acquisitions est quasiment doublé à chaque PPI.

Pour la période couvrant les 5 années du 4^{ème} PPI, le volume prévisionnel d'intervention est de 150 millions d'euros. Cette forte capacité financière est en partie due à la fiscalité perçue annuellement, dont les effets sont doubles :

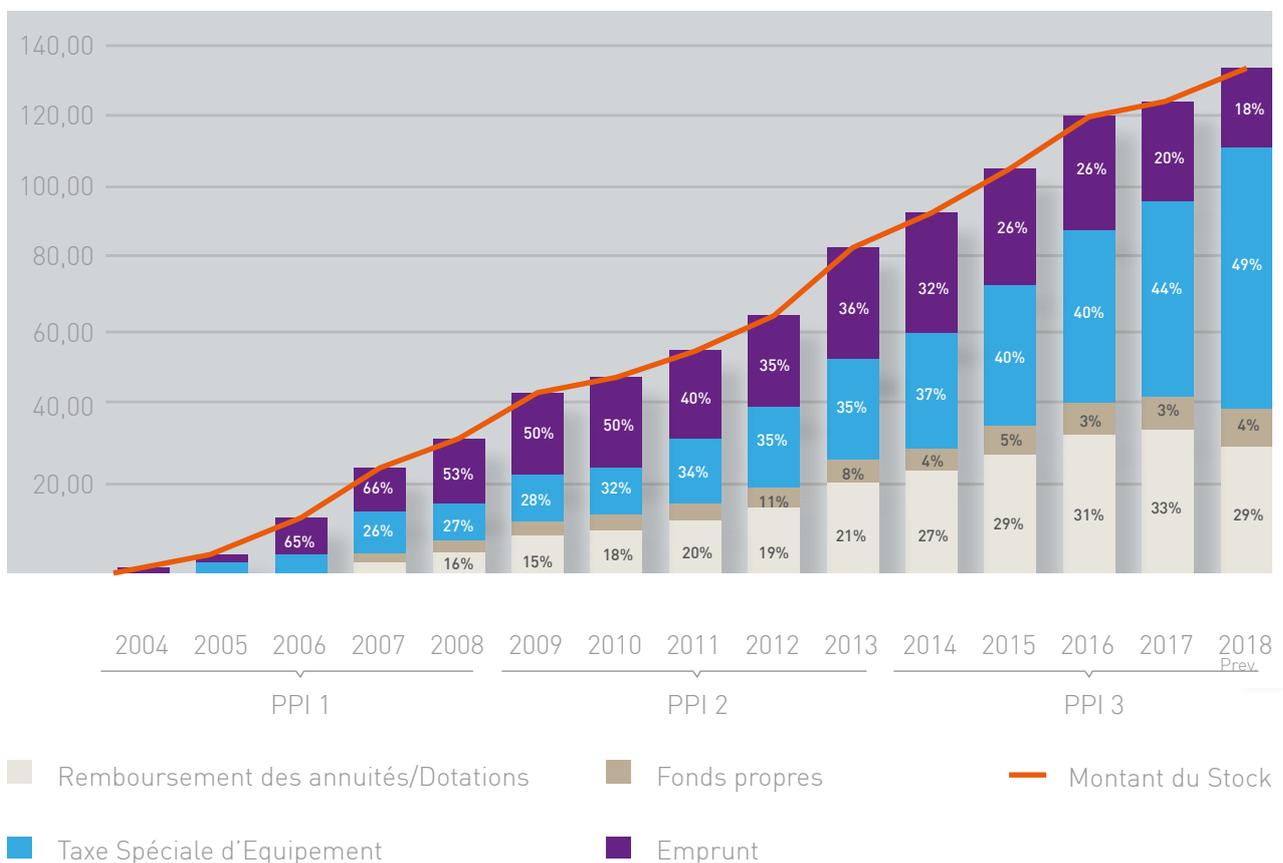
- En tant que ressource pérenne, la fiscalité permet à l'EPF d'emprunter sans difficulté auprès des établissements bancaires .
- L'effet « boule de neige » de la fiscalité permet d'augmenter annuellement la capacité d'intervention de l'EPF de manière exponentielle.

FOCUS TSE (article 1607 bis du Code Général des Impôts) :

Les Taxes Spéciales d'Équipement constituent les taxes additionnelles aux deux taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties), à la taxe d'habitation et à la cotisation foncière des entreprises.

Elles sont perçues au profit des établissements publics fonciers locaux, des établissements publics fonciers d'État, d'établissements publics particuliers et de l'établissement public Société du Grand Paris. Elles sont dues par les personnes assujetties à ces quatre taxes (Taxe d'Habitation (TH), Taxe Foncière Bâtie (TFB), Taxe Foncière Non Bâtie (TFNB), Contribution Foncière des Entreprises (CFE)), dans les communes situées dans la zone de compétence des établissements publics concernés. Les contribuables exonérés de l'une de ces taxes le sont également de la TSE.

Financement du stock de 2004 à 2018 (en K€)



Le stock annuel de l'EPF représente l'ensemble des biens en portage en volume financier, au 31 décembre de

l'année. En croissance constante, la répartition de son financement évolue de manière proportionnelle. Entre 2012 et

2018, le stock de l'EPF a doublé, pour atteindre à la fin du PPI 3 un montant d'environ 130 millions d'euros.

4 LA RÉPARTITION THÉMATIQUE DES INTERVENTIONS

L'intervention de l'EPF se fait conformément aux orientations du PPI sur cinq thématiques entre 2004 et 2018. è

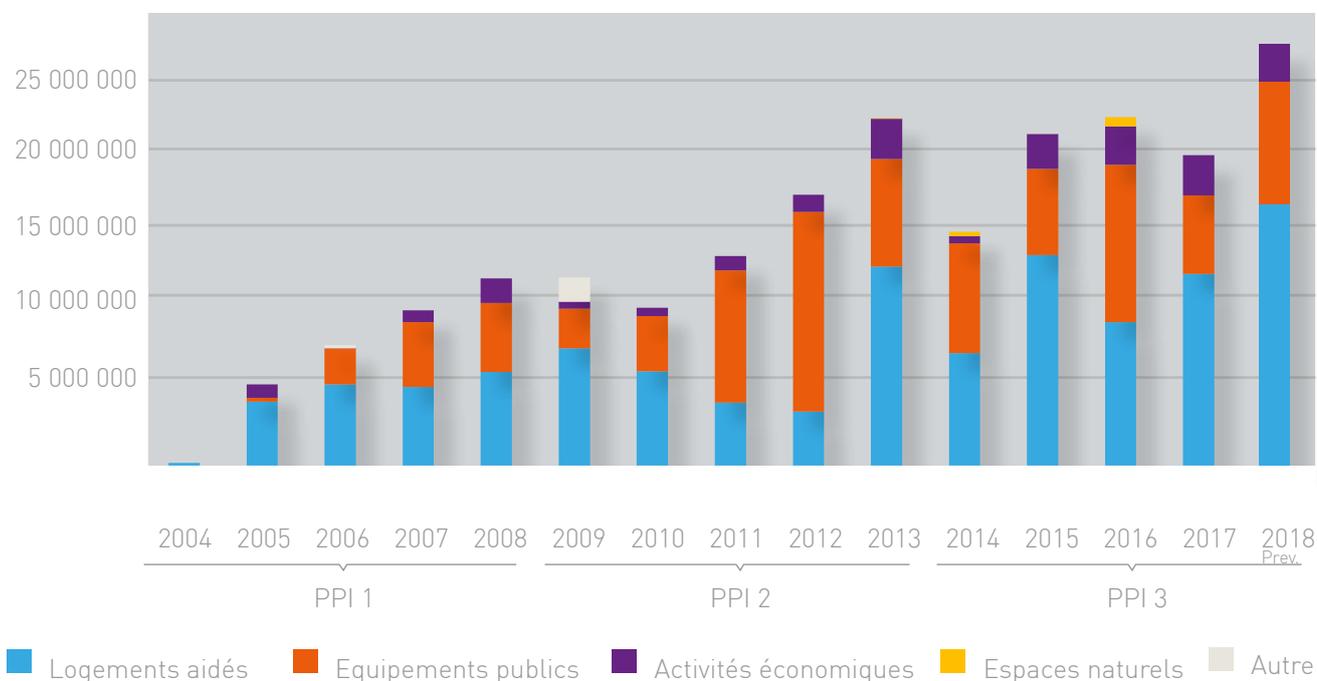
Il n'existe pas de limite financière à l'intervention de l'EPF sur le territoire d'une collectivité autre que celle

de son budget annuel. L'EPF est en capacité de répondre aux demandes de ses membres, indépendamment du montant de son investissement antérieur sur le territoire.

Dans ses séances, le Conseil d'Administration est informé du ratio d'intervention par membre. Il s'agit

du rapport entre l'intervention de l'EPF et les recettes apportées par les collectivités (TSE et remboursements annuels des portages), en volume financier sur les dix dernières années (Cf focus sur le ratio pour la période du 3^{ème} PPI en page 40).

Répartition annuelle des acquisitions par thématique entre 2004 et 2018



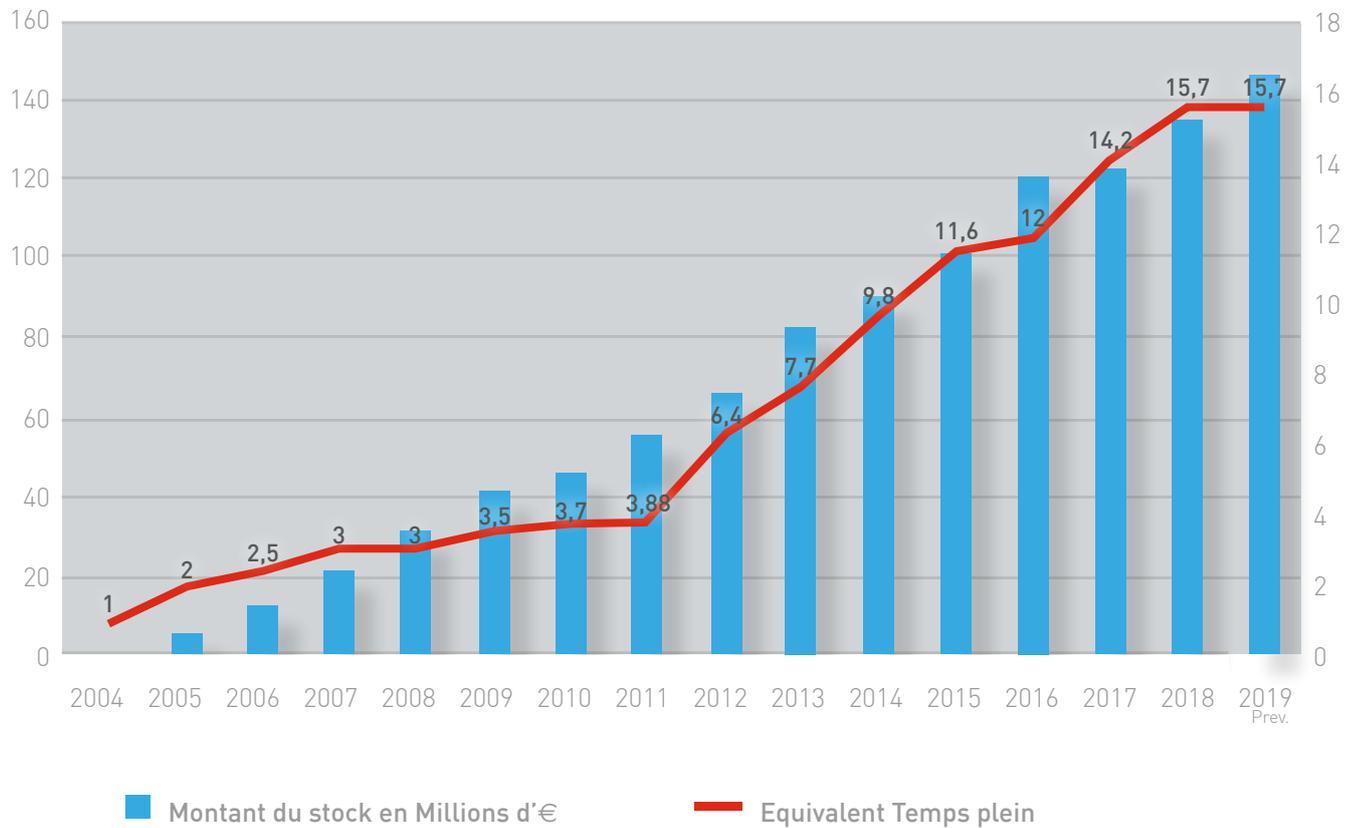
5 L'INGÉNIERIE À DISPOSITION DES COLLECTIVITÉS MEMBRES

Au fil des années, l'EPF n'a fait que croître son effectif, ses compétences techniques se sont diversifiées pour

répondre aux attentes de plus en plus spécifiques des membres. En variant les profils et les compétences internes,

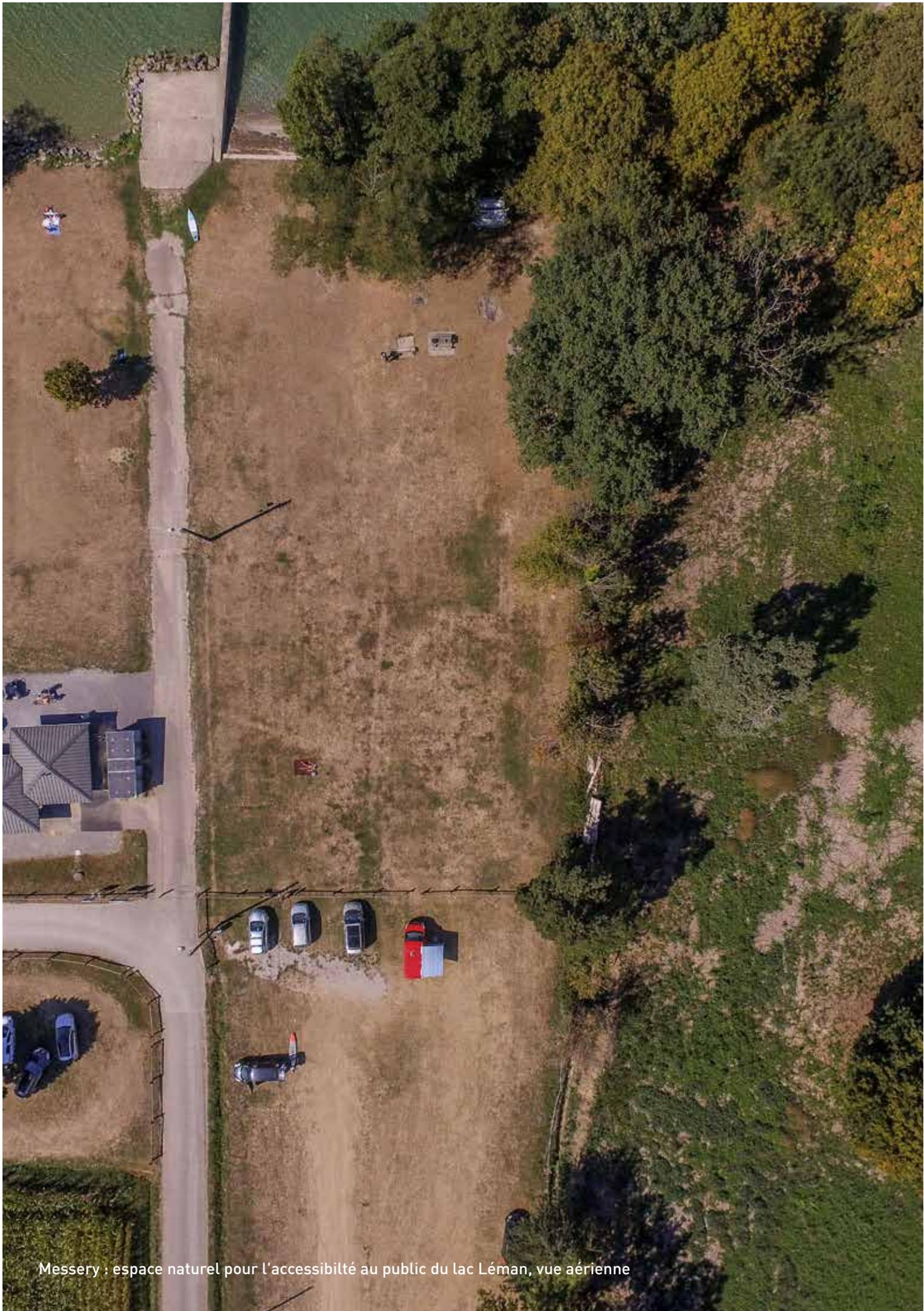
l'EPF a optimisé son ingénierie spécialisée en matière foncière.

Augmentation du stock et équivalent temps plein



LE BILAN RÉCAPITULATIF DES TROIS PREMIERS PPI

	1 ^{er} PPI (2003-2008)	2 ^{ème} PPI (2009-2013)	3 ^{ème} PPI (2014-2018)
Nombre de collectivités membres	<ul style="list-style-type: none"> ■ 157 communes ■ 316 000 habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 215 communes ■ 493 000 habitants 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 254 communes ■ 720 333 habitants
Priorité d'interventions	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logements aidés ■ Equipements Publics ■ Activités économiques et agricoles ■ Espaces naturels ■ Réserves foncières 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logements aidés 47% ■ Equipements Publics 45% ■ Activités économiques et agricoles 7% ■ Espaces naturels 1% 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logements aidés 47% ■ Equipements Publics 45% ■ Activités économiques, agricoles et tertiaires 6% ■ Espaces naturels 1% ■ Secteurs stratégiques nécessaires à l'intérêt général 5%
Montant des acquisitions	34,5 MILLIONS D'€	73 MILLIONS D'€	100 MILLIONS D'€
Montant des rétrocessions aux collectivités	4,2 MILLIONS D'€	25,3 MILLIONS D'€	52,9 MILLIONS D'€
TSE cumulée perçue	18 MILLIONS D'€	20 MILLIONS D'€	34 MILLIONS D'€



Messery : espace naturel pour l'accessibilité au public du lac Léman, vue aérienne

03



LE BILAN DU 3^{ème} PPI (2014-2018)

L'élaboration d'un nouveau PPI est l'occasion de faire le point sur la période précédente, en utilisant les éléments de diagnostic et de conclusion comme socles des futures propositions. Le bilan ciblé et détaillé du 3^{ème} PPI fait apparaître de nouveaux éléments conjoncturels. Au-delà du compte-rendu chiffré de son activité, les étapes franchies par l'EPF sur les cinq dernières années font ressortir une nécessité d'ajustements pour la période à venir.

1 L'ÉVOLUTION DES MEMBRES

Sur la période du 3^{ème} PPI (2014 à 2018), plusieurs faits politiques et conjoncturels ont impacté les collectivités membres de l'EPF.

En premier lieu, 2014 a été une année électorale, avec de nombreux changements d'équipes municipales. Les équipes de l'EPF ont été mobilisées pour aller à la rencontre des nouveaux élus et expliquer le rôle et le fonctionnement de l'outil. Ceci explique un montant d'acquisitions annuel moins élevé.

Néanmoins, de nombreuses collectivités ont décidé d'adhérer au cours de la dernière période quinquennale, soit cinq EPCI :

- La Communauté de Communes des Sources du Lac d'Annecy en 2015 ;
- La Communauté d'Agglomération d'Annecy en 2016 ;
- La Communauté de Communes du Pays de Seyssel en 2016 ;
- La Communauté de Communes du Haut-Chablais en 2016 ;
- La Communauté de Communes des Vallées de Thônes en 2017.

Ensuite, la restructuration territoriale impulsée par la loi NOTRE en 2016 a modifié les contours géographiques et les compétences des Etablissements Publics de Coopération Intercommunale en Haute-Savoie. Ainsi, de nouvelles structures issues de créations ou de fusions sont apparues en 2017.

Toutes les nouvelles entités, une fois installées, ont rapidement conforté leur adhésion à l'EPF de la Haute-Savoie :

- **La Communauté d'Agglomération du Grand Annecy**, issue de la fusion entre les Communautés de Communes du Pays d'Alby, du Pays de Fillière, de la Rive Gauche du Lac, de la Tournette et de la Communauté d'Agglomération d'Annecy, toutes membres auparavant - adhésion en janvier 2017 ;
- **La Communauté de Communes du Pays d'Evian - Vallée d'Abondance**, issue de la fusion entre les Communautés de Communes du Pays d'Evian (initialement membre de l'EPF) et de la Vallée d'Abondance - adhésion en février 2017 ;
- **La Communauté de Communes Usse et Rhône**, issue de la fusion des Communautés de Communes du Pays de Seyssel, de la Semine et du Val des Usse, toutes précédemment membres de l'EPF - adhésion en février 2017 ;
- **La Communauté d'Agglomération de Thonon Agglomération**, issue de la fusion entre les Communautés de Communes du Bas Chablais et des Collines du Léman, membres de l'EPF et de la commune de Thonon (non membre) - adhésion en mai 2017.

Cette modification des territoires membres a eu des incidences sur la gouvernance de l'EPF, qui a élu de nouveaux délégués à l'Assemblée Générale et au Conseil d'Administration. Le Bureau et la Présidence ont également été modifiés.

PPI 2014-2018 : Evolution des adhésions



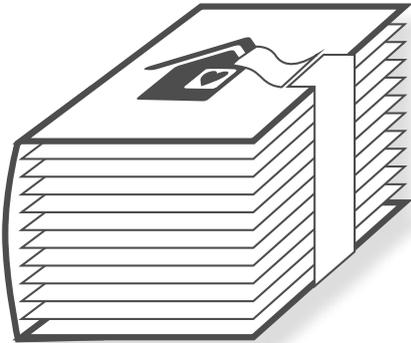
Sillingy : revitalisation centre bourg, vue aérienne



2 BILAN CHIFFRÉ SUR LA PÉRIODE 2014-2018

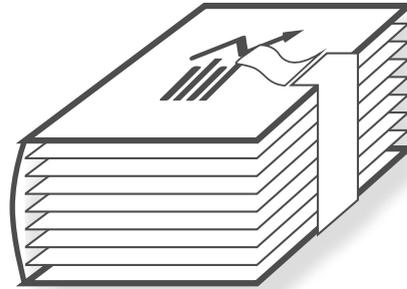
Aquisitions

Logements aidés
57 381 670 €
d'aquisition



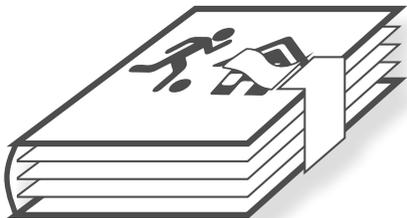
56%

Équipements publics
34 579 500 €
d'aquisition



34%

Activités économiques et agricoles
9 797 120 €
d'aquisition



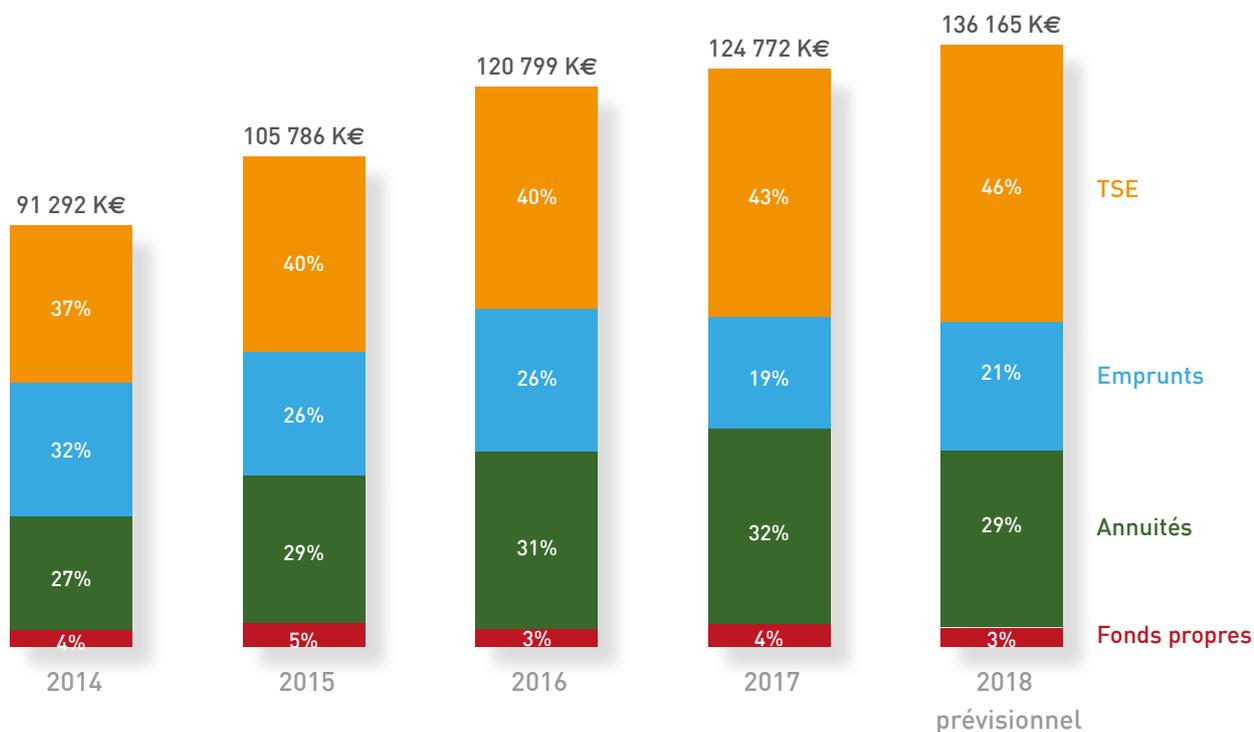
9%

Espaces naturels & secteurs stratégiques
871 500 €
d'aquisition

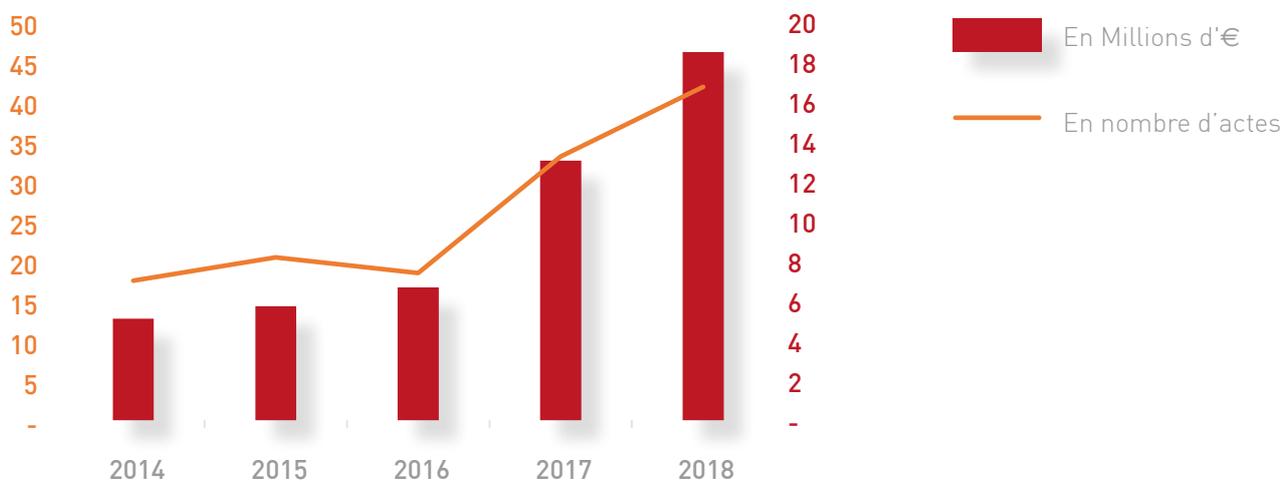


1%

Stock



Cessions



Les cessions, en nombre d'actes et en volume financier, ont fortement augmenté entre 2017 et 2018.

Ces augmentations sont dues, mécaniquement, à un nombre plus important de portages arrivant à terme, mais également à une très forte hausse de demandes de cessions par anticipation.

Le ratio de demande d'intervention par membre

Le « ratio d'intervention par membre » (EPCI membres et Assemblée Spéciale) est présenté à chaque séance du Conseil d'Administration. Ce ratio en place depuis le 2^{ème} PPI, permet de visualiser le degré d'intervention de l'EPF sur chacun des territoires.

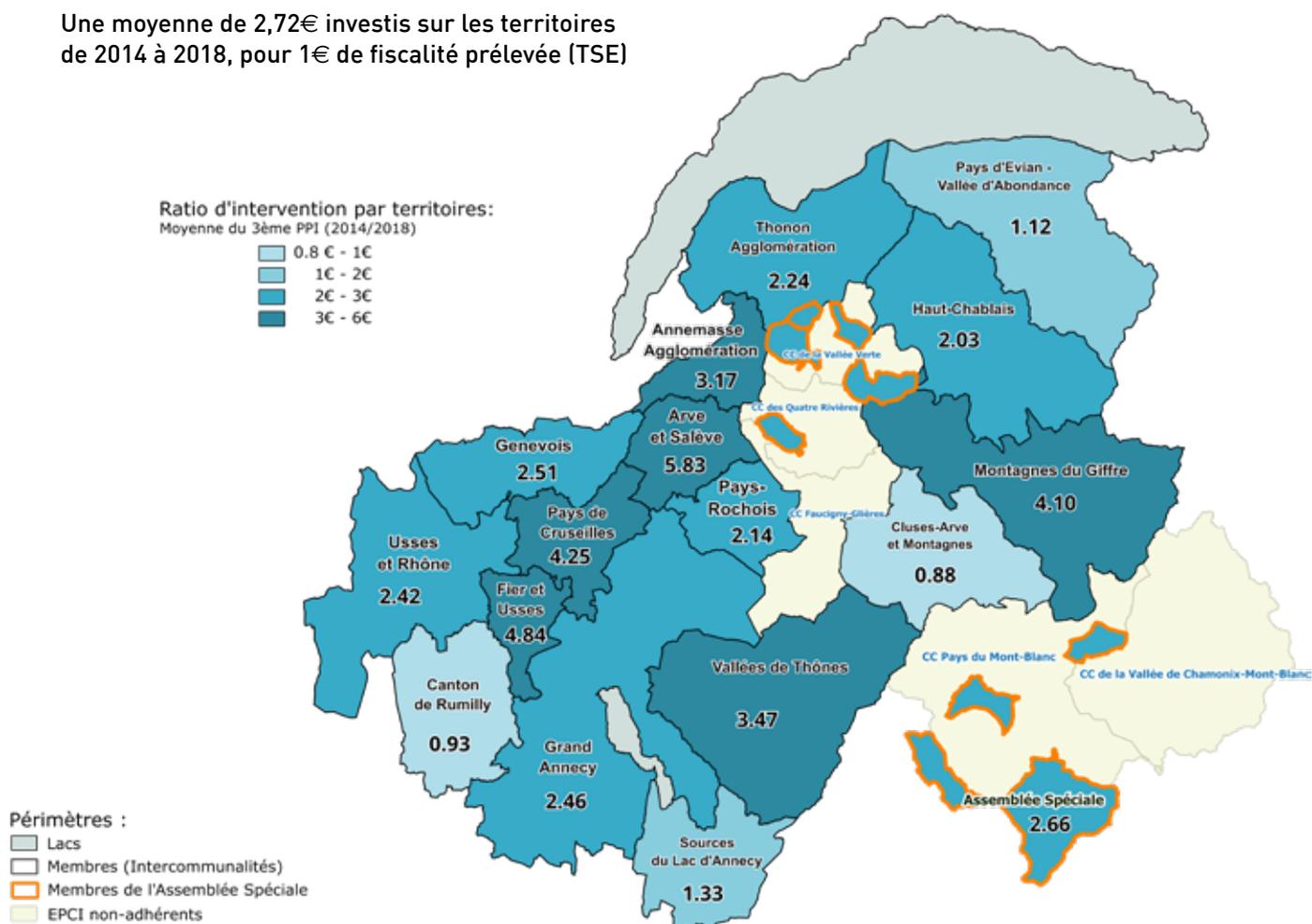
Il s'agit d'un chiffre obtenu en comparant le montant investi par l'EPF sur un territoire et l'enveloppe financière apportée par ce territoire en additionnant la fiscalité perçue et les remboursements annuels de portage.

Entre 2014 et 2018, pour 1€ perçu (par les remboursements des portages et la contribution fiscale confondus), l'EPF a investi en moyenne 2,72€ sur son périmètre d'action.

De manière plus précise, sur la durée du 3^{ème} PPI, ce ratio s'est élevé à des valeurs comprises entre 2,06 et 3,97

■ **Lecture :** Pour Annemasse Agglomération par exemple, le ratio de 3,17 signifie que pour 1€ apporté (en TSE et en remboursements annuels de la CA), l'EPF a investi 3,17€ sur ce territoire.

Une moyenne de 2,72€ investis sur les territoires de 2014 à 2018, pour 1€ de fiscalité prélevée (TSE)



L'équipe de l'EPF

Cette équipe se compose d'un **pôle opérationnel** intégrant des chargés de missions répartis par secteurs et des chargés d'études.

Les pôles gestion de patrimoine, administratif, juridique et comptable permettent de venir en appui et renforcent les différentes missions afin de proposer un service adapté et gratuit aux collectivités.

L'activité étant croissante depuis la création de l'EPF, les besoins en ingénierie ont sans cesse augmenté. Pour répondre à ces besoins, le nombre de salariés a donc augmenté proportionnellement entre 2014 et 2018.

L'EPF comptabilise une quinzaine de personnes aux **compétences pluridisciplinaires**.

L'équipe et son organisation se structurent face aux demandes des membres. A la fin du 3^{ème} PPI, soit après 15 ans de fonctionnement, le personnel est organisé en huit pôles¹ dont les missions sont les suivantes :

Direction

- Responsable de l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie
- Organisation et mise en place de la stratégie administrative
- Recrutement du personnel
- Ordonnance des dépenses et des recettes
- Préparation et exécution des décisions de l'AG et du CA

Gestion de Patrimoine

- Gestion des biens bâtis et non bâtis (états des lieux, contrats)
- Gestion des occupations litigieuses
- Repérage, visite et surveillance des bâtiments
- Dépannages et interventions d'urgence, petits travaux
- Devis, suivi et réception des chantiers de rénovation
- Entretien des locaux EPF

Accueil & Administration

- Accueil / Standard / Courrier
- Organisation et gestion des CA et des AG
- Gestion des délibérations et arrêtés
- Gestion des commandes
- Suivi administratif des acquisitions
- Gestion des réservations
- Mise à jour et gestion des supports
- Événementiel

Etude & Développement

- Traitement et analyse des DIA préfectorales
- Suivi opérationnel des préemptions préfectorales
- Études de faisabilités opérationnelles
- Pilotage des subventions : CPER / SRU
- Assistance à l'élaboration du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention
- Coordination stratégie de communication et ingénierie foncière
- Doctorat sur le thème de « l'action foncière publique »
- Développement de l'outil MCMA
- Partenariats universitaires
- Soutien à la création de La Foncière de Haute-Savoie

Foncier

- Référent auprès des collectivités par secteurs
- Demandes d'interventions et suivi des portages
- Négociations et acquisitions amiables, préemptions, expropriations
- Conseils aux collectivités
- Pilotage des subventions : FEDER / Pôle Métropolitain
- Référent des Plans Fonciers
- Marchés Publics : AMO, démolition, dépollution, ...
- Suivi des modalités du PPI
- Montage et suivi administratif des conventions et bilans de portage
- Suivi administratif et judiciaire des acquisitions
- Rédaction d'actes administratifs

Juridique

- Cadrage juridique et légal
- Suivi des contentieux
- Sécurisation des actes
- Actualités juridiques
- Représentation législative
- Soutien et représentation publique
- Conduite de la création de La Foncière de Haute-Savoie

Comptabilité & Finance

- Elaboration, préparation, suivi du budget, DM et clôture des comptes
- Comptabilité / Facturation
- Suivi financier des portages
- Gestion de la TSE et de la TVA
- Suivi administratif des Marchés Publics de travaux
- Elaboration des délibérations des cessions et prorogations
- Régisseur

Communication & Informatique

- Proposition et organisation des manifestations
- Production de médias et supports visuels
- Gestion des réseaux sociaux
- Gestion des bases de données informatiques
- Mise en place du logiciel métier foncier
- Relation presse / Publique / Institutions

¹ Situation au 31/12/2018



Saint-Gingolph : équipement public, activités économiques et logements, vue aérienne

3 LES FAITS MARQUANTS POUR L'ACTIVITÉ

Outre la conjoncture politique marquée par les années électorales et les conséquences territoriales de la Loi Notre, la période du 3^{ème} PPI de l'EPF a été marquée par un renforcement des partenariats et un déploiement des services mis à disposition des collectivités, avec le développement de nouvelles missions proposées et suivies par l'EPF.

Le MCMA : Mieux Connaître pour Mieux Agir

L'idée de la création d'un outil cartographique public, performant et gratuit, regroupant toutes les données utiles à l'élaboration et au suivi des stratégies foncières, est né en 2014 d'un constat, partagé par les partenaires du foncier et de l'habitat, d'un manque d'informations sur les marchés fonciers et immobiliers du département.

Ainsi, le Conseil Départemental, l'Etat via son service « prospective et connaissance des territoires » de la Direction Départementale des Territoires et l'EPF, ont uni leurs compétences et leurs moyens financiers pour élaborer un outil cartographique approprié, tant dans la consultation de données, que dans l'étude de gisements fonciers. Cet outil permettra d'accompagner les collectivités haut-savoyardes dans l'élaboration de leurs documents de planification.

Ainsi, depuis son lancement officiel en janvier 2016, le MCMA est accessible gratuitement sur internet (sur demande de codes de connexion) pour toute collectivité territoriale de Haute-Savoie qui souhaite s'engager dans la mise en œuvre d'une stratégie foncière, à l'échelle de son territoire de compétence. Véritable outil opérationnel et collaboratif, il donne accès à de nombreuses bases de données géographiques, foncières et urbaines, plus particulièrement à celles portant sur le prix du foncier et de l'immobilier.

Le MCMA est un outil d'aide à la décision, il dispose de quatre fonctions :

- Une consultation des données relatives à une parcelle ou à une unité foncière ;

- La connaissance des transactions dans un secteur sur une période de 5 ans ;
- L'identification du potentiel foncier qui pourrait être urbanisé ou densifié ;
- Le suivi des opérations foncières des opérateurs publics.

L'animation du réseau des utilisateurs du MCMA est assuré par les co-maîtres d'ouvrage via les réunions du « club des utilisateurs » proposées environ deux fois par an.

Ces réunions sont l'occasion de réunir les partenaires des politiques foncières des collectivités autour d'une thématique commune et avec l'appui du MCMA, de faire émerger de nouvelles réflexions partagées.

Pour plus d'informations sur l'outil : mcma74@epf74.fr

Les aides à la mobilisation du foncier : le Contrat Plan Etat Région (CPER) et les subventions Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

Le contexte du marché foncier et immobilier tendu sur le département Haut-Savoyard a conduit les partenaires locaux du Contrat Plan Etat Région (CPER) à s'intéresser aux opérations de financement du logement social.

Ainsi, la mobilisation de l'Etat, du Conseil Régional et du Conseil Départemental a permis de flécher 6,66 M€ pour participer à la diminution de la charge foncière afin d'accélérer et d'amplifier la production de logements, notamment via les

acquisitions ou le « déstockage » de foncier, porté par l'EPF.

Dès 2016, les échanges s'orientent vers une facilitation des sorties d'opérations par une minoration foncière issue de l'enveloppe CPER du Conseil Départemental et du Conseil Régional. L'EPF est alors identifié comme le partenaire local privilégié sur le plan foncier/logement.

Pour bénéficier des aides, les projets des collectivités doivent remplir plusieurs critères. (Exemples : un

pourcentage de logements aidés, un déficit avéré, un délai de réalisation rapide...)

Un bilan des aides CPER doit être présenté dans un rapport d'évaluation afin de déterminer dans quelles conditions le CPER a pu accélérer la production de logements aidés, notamment à l'aide d'un comparatif avant/après, établi sur une période de 10 ans dans le but d'observer les cinq années avant le CPER et les cinq années après.

En outre, depuis la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 de mobilisation du foncier public et de renforcement des obligations de logement social, les versements des pénalités dues par les communes au titre du non-respect de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) sont affectés, par ordre de priorité :

- Aux Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre ayant la double compétence PLH et délégation de l'aide à la pierre ;
- A défaut à l'Etablissement Public Foncier s'il en existe un sur le territoire ;
- A défaut à un fond d'aménagement urbain, institué dans chaque région.

L'EPF de la Haute-Savoie est donc bénéficiaire des enveloppes issues du paiement de la pénalité due au titre de l'article 55 par les communes ne respectant pas les objectifs de réalisation de logements sociaux conformément à la loi SRU. A titre d'exemple, l'EPF a perçu sur la durée du 3^{ème} PPI, entre 2014 et 2018, près de 3 millions d'euros.

Chaque année, le Conseil d'Administration, se positionne par une délibération sur l'affectation de l'enveloppe annuelle, en maintenant la priorité sur l'aide en minoration foncière aux projets de logements sociaux, notamment sur les communes carencées et/ou susceptibles de l'être.

Chaque année, l'EPF rend également compte de l'utilisation de ces fonds auprès des services de l'Etat.

La poursuite du partenariat avec l'Etat sur les communes en état de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation

La préfecture de la Haute-Savoie a mandaté l'EPF 74 pour l'accompagner dans la gestion de son droit de préemption urbain. Depuis octobre 2014 sur le département, plusieurs communes sont en état de carence en matière de production de logements sociaux. Sept communes de 2014 à 2017, dont 6 membres de l'EPF et 8 communes pour la période actuelle, 2018 à 2021, toutes membres de l'EPF74.

L'objectif est de rattraper la production de logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par la loi (25% de logements sociaux à l'échéance 2025 – loi SRU, décembre 2000).

Depuis octobre 2014, ce sont 2 700 Déclarations d'Intentions d'Aliéner (DIA) qui ont été reçues par la Préfecture et l'EPF 74. Toutes ces DIA sont analysées par l'EPF notamment grâce à l'outil MCMA. Il s'agit d'estimer le potentiel d'un bien mis en vente pour réaliser une opération de réhabilitation ou de construction de logements sociaux. Pour ce faire, les bailleurs sociaux volontaires

produisent des études de faisabilité technique et financière.

Dans le cas où les préemptions sont opportunes, le Préfet délègue l'exercice de son droit et demande à l'EPF 74 de préempter.

Une fois le bien acquis, un cahier des charges décrivant des typologie et caractéristiques de logements, un nombre de stationnement ou des descriptions d'espaces extérieurs est rédigé en collaboration avec la commune, l'Etat et l'EPF 74. Ce cahier des charges est proposé aux bailleurs dans le but de faire une proposition de projet. Les propositions sont ensuite analysées par la commune, l'Etat et l'EPF 74 qui vont retenir, ensemble, le meilleur projet. L'opérateur social, ainsi sélectionné, a pour mission de réaliser son projet.

Depuis 2015, l'EPF 74 a préempté 24 fois dans le cadre de la délégation du droit de préemption urbain préfectoral sur les communes en état de carences en matière de logements sociaux. Sur ces emprises seront réalisés plus de

550 logements exclusivement sociaux. Ce partenariat illustre la synergie entre l'Etat et l'EPF 74 vis-à-vis des enjeux de l'aménagement du territoire. Pour l'EPF 74, le logement en mixité sociale demeure la thématique d'intervention prioritaire.

Sur la période 2014-2017, la Haute-Savoie est l'un des territoires les plus dynamiques en matière de rattrapage de la carence en Logements Locatifs Sociaux (LLS). Les préemptions, à l'initiative du Préfet de la Haute-Savoie par l'intermédiaire de l'EPF, représentent 10 % du nombre de logements créés par cette procédure, sur un territoire regroupant seulement 3 % des communes carencées de France.

Dans cette continuité, l'EPF 74 propose également aux communes concernées de réaliser des Plans d'Actions Foncières (PAF) afin d'identifier les gisements fonciers qui permettront d'atteindre les objectifs de production fixés par l'Etat.

Rappel : Le droit de préemption urbain (L.213-1 du Code de l'Urbanisme)

La préemption est une procédure permettant à une personne publique (ex : collectivité territoriale) d'acquérir en priorité, dans certaines zones préalablement définies par elle, un bien mobilier (bâti ou non bâti) mis en vente par une personne privée (particulier) ou morale (entreprise), dans le but de réaliser des opérations d'aménagement urbain.

L'action foncière publique : pour une approche transversale de la ressource foncière

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF 74) et le centre de recherche Magellan de l'Institut d'Administration des Entreprises (IAE) de l'Université Jean Moulin Lyon III, ont initié une collaboration fondée sur un projet de recherche portant sur les enjeux fonciers de l'aménagement du territoire. Le projet est soutenu par l'Association Nationale de la Recherche et de la Technologie (ANRT) dans le cadre d'une Convention Industrielle de Formation par la Recherche (CIFRE) depuis juillet 2015.

Son objectif est d'explorer les pistes menant les collectivités à faire du foncier un atout pour les territoires. Il s'agit en effet d'une ressource qui se révèle particulièrement stratégique sur les secteurs tendus en matière de marché immobilier. Pour faciliter le processus d'aménagement du territoire

et ses apports pour les politiques publiques (habitat, développement économique, mobilités, préservation des ressources naturelles, etc.), cette recherche souhaite mettre en lumière tout le potentiel de la ressource foncière. L'enjeu est de fournir une vision d'ensemble des acteurs et des outils à disposition des collectivités. Considérant les contraintes réglementaires et budgétaires, le projet de recherche propose des axes de travail pour faciliter la mise en œuvre de stratégies foncières au service des projets de territoire.

Antérieurement, l'EPF 74 s'est intéressé au dispositif foncier, créé en 2014, en faveur d'une offre de logement à des prix dits « intermédiaires » : le bail réel immobilier pour le logement. Cette première étude académique a permis d'initier une réflexion transversale

portant sur l'apport des outils fonciers et de nouveaux dispositifs, pour faciliter la mise en œuvre des politiques urbaines, notamment celles en faveur du logement et de l'accueil des entreprises.

Le recrutement d'un doctorant a permis à l'EPF 74 de conforter sa mission de Conseil et d'Assistance auprès des collectivités et mener des expérimentations en matière d'innovations foncières.



La ligne conductrice de l'EPF 74 : la pensée d'Edgar PISANI

Intellectuel de la question foncière, son analyse anima les fondements de la Politique Agricole Commune. Pour Edgard Pisani, l'appropriation privée du sol alourdit les charges d'exploitation des activités agricoles, minimise les investissements en faveur de l'appareil productif et génère des obstacles aux projets d'aménagement du territoire. Ce constat, dressé il y a plus de quarante ans, est toujours d'actualité.

Pour Edgard PISANI, « Il s'agit seulement de démontrer [...] que l'étude des besoins de notre société permet de dégager une nouvelle définition du rapport de l'homme et de la terre, plus satisfaisante en justice et en efficacité. »

Edgard PISANI, Utopie Foncière, 1977



Edgard PISANI

Né le 9 octobre 1918 à Tunis, décédé le 20 juin 2016 à Paris
Sénateur de la Haute-Marne de 1954 à 1961 et de 1974 à 1981
Ministre de l'Agriculture du 24 août 1961 au 8 janvier 1966
Ministre de l'Équipement du 8 janvier 1966 au 7 avril 1967





Jonzier-Epagny : équipements publics, vue aérienne

04

LES DÉFIS DU 4^{ème} PPI (2019-2023)

Le 1er PPI a démontré la nécessité et l'efficacité de l'EPF. Les 2ème et 3ème PPI ont confirmé son utilité en reprenant les grandes bases et en asseyant ses grands principes. Avec une couverture de plus de 90% des habitants Haut-Savoyards, l'issue de cette période décennale correspond à un nouveau défi pour l'EPF, celui de toujours répondre aux besoins de ses membres.

Le 4ème PPI représente la nécessité pour l'EPF de savoir se renouveler en conservant ses principes fondateurs. Après quinze ans de fonctionnement, l'EPF doit faire face à ses réussites et ses critiques. Il doit proposer des modalités en phase avec les attentes nouvelles et en perpétuelle évolution de ses membres, pour exploiter son potentiel d'intervention au maximum.

1 LE VOLET FONCIER DES PROGRAMMES LOCAUX DE L'HABITAT

La Loi Egalité et Citoyenneté de 2016 définit des préconisations relatives aux actions foncières des collectivités en consolidant le volet foncier des Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) et en encadrant le bilan de l'activité des Etablissement Publics Fonciers.

En effet, la loi modifie plusieurs articles des Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitat en exigeant des PLH un « diagnostic sur le fonctionnement des marchés locaux du foncier », au-delà du diagnostic actuel de la situation du logement et de l'habitat sur le territoire de compétence (article R151-54 du code de l'urbanisme).

Les EPF, lorsqu'ils sont présents sur le territoire, peuvent par leur compétence d'experts fonciers, contribuer à l'élaboration de ce diagnostic. Ils peuvent également proposer des outils techniques pour le suivi des marchés fonciers et la définition d'une stratégie foncière.

Par exemple, avec la création de l'outil informatique MCMA (Cf page 69), l'EPFL de la Haute-Savoie est en mesure d'accompagner les collectivités dans l'élaboration et le suivi de leur stratégie foncière.

En outre, l'EPF, depuis le 2nd PPI, réalise en partenariat et sur demande des intercommunalités, des Plans d'Actions Fonciers (PAF). Le 3^{ème} PPI renforce cette ingénierie en prévoyant que les EPCI membres puissent élaborer un PAF en concertation avec l'EPF pour leurs permettre de cibler les priorités d'interventions foncières par une réflexion anticipée. L'EPF, par son ingénierie, peut recommander des outils adaptés avec, pour objectif, l'élaboration d'une stratégie foncière locale permettant la mise en œuvre de projets d'aménagement durable.

Le 4^{ème} PPI sera l'occasion de rappeler la mission de l'EPF sur l'accompagnement à l'élaboration de stratégies foncières via un PAF (Cf : Présentation des Plans Fonciers ci-contre), qui devient un support indispensable en matière d'études de gisements fonciers des PLH.

Présentation des Plans Fonciers

Thonon Agglomération*

47 Secteurs prioritaires



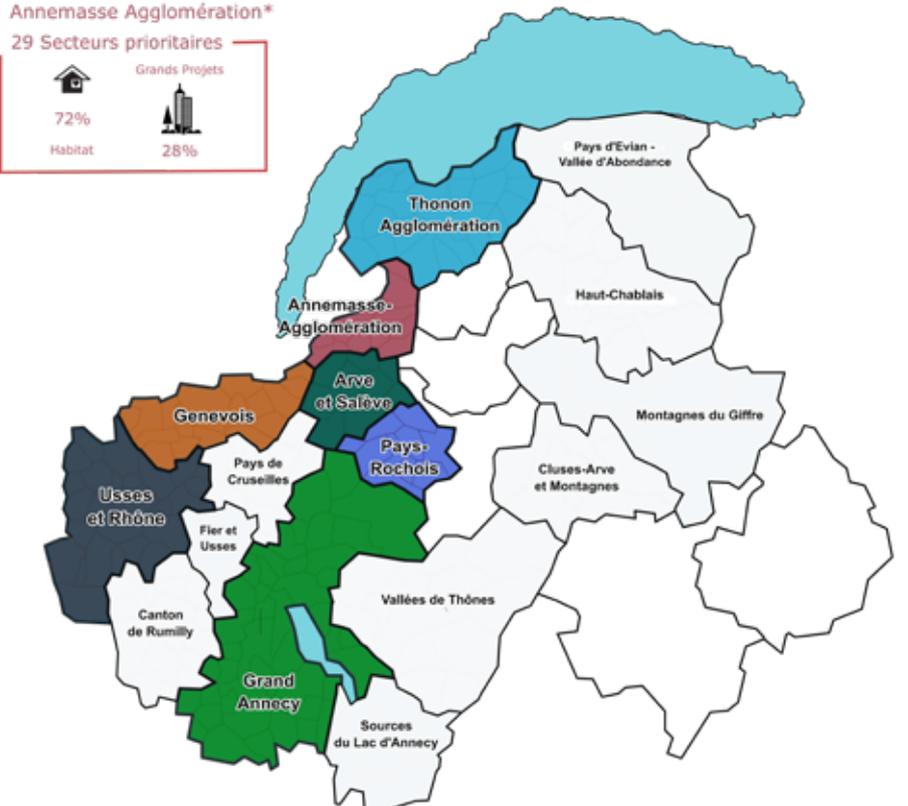
Arve et Salève*

32 Secteurs prioritaires



Annemasse Agglomération*

29 Secteurs prioritaires



En cours de réalisation



Depuis la loi Egalité et Citoyenneté, les Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) doivent obligatoirement être consultés sur :

- La création ou l'extension d'un EPF local ou d'Etat ;
- Leur bilan annuel ;
- Leurs modalités d'intervention et les moyens mis en œuvre, définis dans les PPI.

La dimension foncière devient prioritaire dans les documents de planification et les bilans des EPF sont pris en compte au niveau régional.

L'élaboration de stratégies foncières au niveau supra communal (périmètre de compétence des PLH) devient une étape indispensable à la construction d'un territoire et à son développement.

Les EPF en sont les acteurs partenaires.

L'EPF de la Haute-Savoie, grâce au MCMA et à sa forte expérience en matière de réalisation de Plans d'Actions Foncières, est prêt à accompagner les intercommunalités du territoire pour répondre à ces réformes importantes en matière de suivi et de connaissance des marchés fonciers.

2 LES ENSEIGNEMENTS DU PRÉCÉDENT PPI

■ Le bilan de l'activité durant la période 2014 - 2018 fait apparaître plusieurs éléments :

Le volume d'activité

Le montant prévisionnel d'intervention de l'EPF de 120 millions d'euros fixé en 2014 n'a pas évolué sur la période alors que pour chaque PPI précédent, l'EPF le réévaluait à la hausse en cours de période. Plusieurs explications conjoncturelles justifient le maintien

de ce montant prévisionnel, tel que des retards dans les procédures d'expropriation.

Néanmoins, ce montant quinquennal de 120 millions d'euros n'a pas été atteint. Les volumes annuels d'acquisitions,

bien qu'élevés, auraient pu l'être davantage car l'EPF est en mesure financièrement et techniquement de répondre à un accroissement du volume d'acquisition.

L'augmentation des cessions

Le montant des cessions a augmenté au cours de la période précédente, avec une année record en 2018. Cela s'explique pour deux raisons principales :

■ La sortie des portages initiés entre 2007 et 2013 : avec deux périodes d'activité importante entre 2007 et 2009 et entre 2012 et 2013 et une moyenne de durée de portage entre 8 et 10 ans. De nombreux portages sont arrivés à terme en 2017 et de nombreux projets étaient prêts pour le démarrage des travaux après 5 ans de maturation. Les fins de portage couplées aux cessions anticipées pour émergence de projets ont contribué à élever le montant des cessions de l'année.

■ Une explication conjoncturelle : les taux bancaires des emprunts connaissent en 2016-2017 une période particulièrement attrayante. Certaines collectivités ont préféré racheter par anticipation leurs portages pour les transférer sur un emprunt bancaire. Ce constat a pu être particulièrement observé sur des portages sans gestion par l'EPF (biens libres ou même occupés, sans ingénierie spécifique mobilisée).

■ La concrétisation anticipée des projets des collectivités témoigne du dynamisme et des ambitions des différents acteurs de l'aménagement impliqués de notre territoire.

Le besoin d'amélioration du suivi des portages

Le déficit d'information relatif au devenir opérationnel des portages est à améliorer. En effet, il n'existe pas de suivi généralisé des réalisations effectuées sur les biens qui ont été acquis et portés. Il n'est pas possible par exemple de connaître le nombre de logements construits sur les fon-

ciers portés, puis cédés, par l'EPF aux collectivités ou aux bailleurs.

Seules les acquisitions par préemption et par délégation de Monsieur le Préfet de la Haute-Savoie dans le cadre des communes carencées, font l'objet d'un tel suivi dans les programmes de

réalisations.

Fin 2018, près de 550 logements exclusivement sociaux pourront être réalisés grâce aux portages engagés suite à une préemption par délégation préfectorale.

Un effort sur la communication des missions réalisées par l'EPF à poursuivre

Grâce à l'analyse des questionnaires, au retour de terrain et des élus interrogés, les services de l'EPF se sont rendus compte que toutes les missions proposées ne sont pas assez claires.

Les efforts de communication à destination des élus sont à maintenir pour exposer de manière lisible les différentes compétences de l'EPF et notamment :

- La gestion de patrimoine (Cf page 58)
- La mission gratuite de Conseil et d'Assistance (Cf page 71)

3 LES ATTENTES DES MEMBRES

Les questionnaires ont été envoyés aux collectivités au cours du premier semestre 2018. Le tableau ci-dessous reprend la situation des réponses au 30 juin 2018, à la clôture de la phase « diagnostic » :

Collectivités consultées	Nombre de questionnaires envoyés	Nombre de questionnaires réceptionnés en retour
EPCI non membres	5	5
EPCI membres	16	12
Communes membres	60	30

A noter que les questionnaires analysés sont ceux de la catégorie des collectivités adhérentes ayant déjà eu recours à l'EPF ; ceux relatifs aux collectivités sans portage ne représentant pas un volume suffisant pour être traités statistiquement.

■ Les éléments principaux de l'analyse des retours des questionnaires des collectivités sont les suivants :

Une bonne image de l'EPF et de sa mission de portage

Dans près de 70% des cas, les collectivités font appel à l'EPF pour un besoin prioritairement financier.

Ce contact est désormais un réflexe dans près d'un cas sur deux.

90% des collectivités ayant répondu ont acquis du foncier sur les 5 dernières années. Parmi ces acquisitions, l'EPF est intervenu au minimum dans 50% des cas. Parmi ces collectivités, un tiers déclare disposer, en interne, de moyens dédiés à la politique foncière.

Près de 75% des collectivités déclarent avoir le réflexe de citer l'EPF dans la presse lorsqu'elle communique sur un projet ayant nécessité son inter-

vention. Les raisons évoquées sont les suivantes : faire connaître l'outil, justifier une perception d'impôt (TSE) et informer les administrés que la collectivité n'acquiert pas en direct (utilisation d'un outil spécifique mutualisé et débudgétisation des acquisitions).

60% des collectivités estiment que l'EPF communique assez et qu'il est suffisamment connu des élus (ce nombre monte à 80% concernant uniquement le ressenti des EPCI). Dans la plupart des cas, il est mentionné que l'EPF n'a pas vocation à être connu du grand public.

En ce qui concerne le fonctionnement de l'EPF sur un dossier de portage, incluant les étapes de la validation

du dossier de demande d'intervention (technique et politique), les modalités de l'acquisition, du portage et de la cession, les collectivités sont majoritairement satisfaites. La phase qui fait l'objet d'un jugement moins positif par les communes est l'obligation de disposer de l'avis de l'EPCI (60% des communes ne considèrent pas ce point comme étant indispensable contre 50% des intercommunalités).

Enfin, les qualificatifs les plus récurrents pour définir l'image de l'EPF auprès des collectivités sont les suivants : « indispensable, nécessaire, réactif, efficace, compétent, souple ».

Des attentes très spécifiques des services de l'EPF

Les attentes des collectivités vis-à-vis de l'EPF sont les suivantes :

- Un apport financier (portage) pour 86% des collectivités ;
- Une assistance administrative et juridique pour 90% : cette compétence fait l'objet d'une forte attente de la part des membres ;
- Une aide sur le montage et le suivi des procédures administratives et judiciaires de DUP simplifiées pour 70% des collectivités ;
- Une ingénierie particulière liée au foncier (procédure d'acquisition classique) pour 60%.

Les missions d'accompagnement, de conseils juridiques, techniques et administratives sont des compétences très attendues de la part des collectivités membres, avec 9 collectivités sur 10 exprimant des besoins sur ces missions.

Un manque de visibilité et un besoin de redéfinir la mission de Conseil et Assistance

Malgré le taux élevé de communes ayant des attentes vis-à-vis des compétences juridiques et administratives de l'EPF, il existe une vraie disparité de demandes entre communes et EPCI vis-à-vis de la mission de Conseil et Assistance proposée gratuitement par l'EPF (Cf page 71).

En effet, alors que la quasi-totalité des EPCI a déjà sollicité l'EPF pour sa mission de Conseil et Assistance, seulement 48% des communes membres déclarent avoir déjà eu recours à cet accompagnement.

En outre, parmi les collectivités ayant répondu au questionnaire, 1/3 ne connaissent pas les missions de Conseil et Assistance proposées par l'EPF (dont 45% de communes).

70%
sollicitent
l'EPF
pour un besoin
financier

90%
attendent une
assistance
administrative
et juridique

45%
ne connaissent pas
la mission de
Conseil et
assistance

La mission de Gestion de Patrimoine : un panel de prestations méconnu

Pour les collectivités, le mode de gestion du patrimoine acquis par l'EPF n'est pas lié au type de bien, mais au projet et à son délai de réalisation.

D'une manière globale, lorsqu'elles ont le choix, les collectivités favorisent la gestion par l'EPF. Ce souhait est bien plus perceptible sur les contrats agricoles, à la différence des contrats d'habitation et de commerce pour lesquels le choix entre gestion EPF et gestion collectivité s'équivalent.

L'atout principal d'une gestion par l'EPF, soulevé par les collectivités, est la gestion des locataires (état des lieux, rédactions et résiliations des contrats, etc.).

Pour les collectivités n'ayant pas sollicité l'EPF dans sa mission « gestion de patrimoine », les réponses font état d'une appréciation sous-estimée de ce service, qui représente un pôle à part entière au sein de l'équipe et une véritable ingénierie (Cf page 58).

A contrario, comme pour plusieurs missions proposées par l'EPF, il est constaté que lorsqu'une collectivité a fait appel à ce service spécifique de gestion du patrimoine, elle aura le réflexe de le solliciter à nouveau pour un prochain projet. Le panel de prestations proposées ainsi que les compétences mobilisées au sein de ce service semblent méconnus, même pour certains membres de l'EPF.

Une perception erronée des frais de portage

Le questionnaire faisait état de réponses sous forme d'appréciation relative aux frais et durées des portages. Il n'y a donc pas d'analyse statistique à en conclure.

L'appréciation globale fait état d'un ressenti négatif sur le montant des frais de portage dans les dossiers ne

nécessitant pas d'ingénierie spécifique de la part de l'EPF.

C'est la raison pour laquelle il apparaît que, dans certains dossiers, les frais de portage appliqués (2,5% HT en moyenne depuis la création de l'EPF et 2,12% HT sur le 3^{ème} PPI) constituent un frein pour solliciter l'intervention

de l'EPF. En outre, ils sont parfois assimilés à des frais financiers.

Une adaptation des frais de portage aux thématiques/durées, est quant à elle, globalement appréciée.

Une bonne représentativité des membres dans la gouvernance

Plus de 85% des collectivités s'estiment bien représentées dans la gouvernance de l'EPF (à noter que 10% ne se prononcent pas).

Après 15 années au service du territoire, les membres de l'EPF ne cessent d'évoluer, les élus et les administrateurs sont amenés à changer et les défis de l'EPF dans ce

contexte restent constants pour être lisibles sur les missions proposées dans leur globalité, au-delà du portage.

L'illustration suivante reprend de manière synthétique les forces et les faiblesses, mais également les opportunités et les menaces auxquelles l'EPF est confronté à l'aube du 4^{ème} PPI. Cette illustration est le résultat

de l'analyse des questionnaires, des enseignements et des échanges réalisés dans chacun des EPCI membres, ainsi que des échanges constants de l'équipe opérationnelle avec les élus sur le terrain.



FORCES

- Adhésions constantes
- Volume d'intervention élevé
- Equipe aux compétences transversales : ingénierie et réactivité
- Gouvernance satisfaisante, représentative des membres
- Bonne visibilité sur les missions de portage, perception positive des étapes d'un dossier de portage

FAIBLESSES

- Territoires adhérents qui ne sollicitent pas l'EPF
- Lorsqu'une acquisition ne nécessite pas d'ingénierie : les frais de portage sont perçus comme trop élevés.
- Manque de visibilité sur la mission de gestion du patrimoine
- Manque de visibilité sur la mission de Conseil et Assistance, apportée gratuitement aux membres
- Disparité dans la perception des missions entre les communes et les EPCI

OPPORTUNITÉS

- Evolutions législatives en matière de suivi des marchés fonciers
- L'EPF est un outil, un expert foncier, qui peut apporter une connaissance du fonctionnement des marchés fonciers
- Existence de l'outil MCMA pour fédérer les acteurs publics du foncier sur le territoire
- Stratégies foncières de plus en plus demandées : nombreuses réalisations de plans fonciers
- Visibilité financière et budgétaire de l'EPF
- Impacts positifs des missions réalisées sur une collectivité : fonctionnement du « bouche à oreille »

MENACES

- Concurrence avec les institutions bancaires pour les portages sans ingénierie dans un contexte de taux d'intérêts très faibles.
- Surcharge de travail ponctuelle
- Facteurs conjoncturels ayant des conséquences sur l'activité annuelle de l'EPF (retard des dossiers, périodes électorales...)





Saint-Gingolph : équipement public, activités économiques et logements, vue aérienne

05

LES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES DU 4^{ème} PPI (2019-2023)

La mission principale de l'EPF est d'acquérir et de porter des biens bâtis ou non pour le compte de ses membres.

Les étapes afférentes à cette mission mobilisent chacun des six pôles de l'EPF, de manière successive ou simultanée.

Les caractéristiques opérationnelles des interventions de l'EPF proposées pour le 4^{ème} PPI couvrant la période 2019-2023, sont issues des conclusions du bilan de la dernière période quinquennale et des retours des collectivités grâce aux questionnaires, aux échanges en intercommunalités et aux rencontres du groupe de travail des élus issus du Conseil d'Administration. Elles ont été formalisées par les réflexions lors des ateliers de travail technique.

1 ÉTAPE 0 : LA SAISINE DE L'EPF

Pour toute demande d'intervention, une commune qui saisit l'EPF sollicite un avis conforme de son EPCI. Inversement, un EPCI qui saisit l'EPF doit solliciter un avis conforme de la commune où est localisé le projet.

Un questionnaire, disponible en ligne sur le site internet de l'EPF ou envoyé à la demande, est à compléter et à transmettre à l'EPF, accompagné des documents demandés. Une rencontre en amont entre le chargé de mission et la collectivité est quasi-systématique. Tout dossier doit être rattaché à une thématique d'intervention du PPI en fonction de la finalité du projet, à laquelle la collectivité s'engage de répondre, à plus ou moins long terme. Le chargé de mission est là pour orienter et accompagner la collectivité dans le montage et le dépôt du dossier.

Les thématiques d'intervention fixées par le PPI pour la période 2019-2023 sont les suivantes :

■ L'habitat social :

L'EPF intervient pour le développement de l'offre de logements aidés sur le département, à savoir :

- Le logement locatif social : la collectivité s'engage à produire au minimum 30% de logements locatifs ;
- Le logement en accession sociale : le projet comportera au minimum 50% de logements en accession sociale règlementée ;
- Le logement abordable: l'opération finale comportera une part de logements abordables contractualisés sous la forme de Bail Réel Solidaire (BRS) ou de Bail Réel Immobilier Logement (BRILLO) et au maximum 50% de logements libres.

■ **Les activités économiques** : l'EPF intervient pour l'accompagnement des projets suivants :

- La réalisation de zones d'activités économiques intercommunales ;
- Le développement et/ou le maintien des services, activités et commerces; possibilité d'achats de fondset/oudemurs commerciaux (y compris en opérations neuves) ;
- Le développement et /ou l'assurance de la pérennisation de l'agriculture et des usages agricoles ;
- Le développement et/ou le maintien d'activités liées au tertiaire ou au tourisme ;
- Le développement et/ou le maintien d'un service ou d'une activité médicale à la personne

■ **Les équipements publics** pour leur création, leur extension ou le développement de toute offre complémentaire de services à destination du public ;

■ **Les espaces naturels** pour leur préservation, leur valorisation (espaces de loisirs) ou le développement de partenariats pour la réalisation de ces missions.

Tableau récapitulatif des modalités de portage (taux et durée) est présenté en pages 62-63.

Une fois le dossier complet, il doit être présenté au Conseil d'Administration qui statue sur la demande et le projet envisagé. Préparé (en amont) en collaboration avec le chargé de mission de l'EPF, la validation du dossier par le Conseil d'Administration ne pose pas de difficultés particulières.

Le Bail Réel Solidaire (BRS) est une nouvelle manière de réaliser du logement abordable. Les ménages, par le biais du bail, sont propriétaires de leur logement, mais ils continuent de louer le foncier à un Organisme de Foncier Solidaire (OFS). Ainsi, la charge foncière qui n'est pas due à l'achat du logement additionnée à une fiscalité à taux réduit permettent de produire des logements bien en-dessous des prix du marché. Les ménages éligibles (plafonds de ressources Prêt Social Location-Accession (PSLA)) peuvent ainsi accéder à la propriété pour un logement qui correspond à leurs besoins.

Par le caractère rechargeable de ce nouveau BRS, les ménages ne subissent pas l'effet de la fin du contrat qui dévalorise fortement la valeur du logement et la collectivité a la garantie de pérenniser ce logement abordable sur son territoire : la plus-value est encadrée et les ménages qui rachètent ces logements doivent remplir les mêmes conditions de ressources que les ménages initiaux.

Exemple : le 1^{er} ménage achète un logement en BRS pour une durée de 99 ans. Il revend son bien au bout de 20 ans. Le ménage qui achète le bien le fait non pas pour 79 ans, mais bien à nouveau pour 99 ans. C'est le caractère rechargeable du BRS. C'est ce qui pérennise un logement en accession abordable.

2 ÉTAPE 1 : LA NÉGOCIATION ET LA CONVENTION POUR PORTAGE FONCIER

Une fois que la demande d'intervention pour portage est acceptée par le Conseil d'Administration, le chargé de mission, en partenariat avec la collectivité, contacte les propriétaires concernés et négocie l'acquisition du(les) bien(s) selon les dispositions du règlement intérieur et des statuts de l'EPF (article 20).

Lorsque l'accord du propriétaire est obtenu, une promesse de vente préparée en interne est soumise à la signature du vendeur.

En parallèle, les services administratifs de l'EPF préparent une convention pour portage foncier qui reprend dans sa rédaction le descriptif du projet et fixe ainsi que les modalités d'interventions, de portage et de cession du bien, auxquelles s'engage la collectivité.

Cette convention doit faire l'objet d'une délibération par l'organe délibérant de ladite collectivité.

Une fois la délibération prise et la convention signée entre l'EPF et la collectivité, la procédure d'acquisition par acte notarié est engagée.

Si malgré les négociations, aucun accord ne peut être obtenu de la part du(des) propriétaire(s), le chargé

de mission informe la collectivité et propose des solutions : possibilité d'un échange, réflexion sur un autre foncier, ou le cas échéant engagement d'une procédure d'expropriation sous couvert d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) (procédure de dossier simplifié uniquement). En effet, parmi les compétences octroyées aux EPF par le Code de l'Urbanisme, le droit d'expropriation peut être mobilisé. Il s'agit d'une décision importante à prendre par la collectivité. Cette procédure, longue mais pas nécessairement conflictuelle avec le(s) propriétaire(s), est menée dans son intégralité par les services de l'EPF qui mobiliseront alors deux pôles :

- L'opérationnel avec le chargé de mission (à noter qu'une entente accord amiable est toujours possible tout au long de la procédure,
- Le pôle administratif pour la gestion des notifications et des étapes administratives de la procédure.

Le Code de l'Urbanisme a également doté les EPFL du droit de préemption par délégation et/ou sub-délégation. Pour l'année 2018, les acquisitions réalisées par l'exercice du Droit de Préemption

Préfectoral représentent 23,6% du montant total. Dans les faits, le titulaire du droit de préemption (la collectivité) réceptionne de la part d'un notaire l'imprimé CERFA (édité au Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs) informant d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner. Si le bien objet de la future vente est stratégique pour la collectivité, elle saisit l'EPF et lui demande d'exercer son droit de préemption par délégation, au prix s'il est conforme au marché, ou à un prix révisé (inférieur) dans le cas contraire. L'arrêt de préemption est signé du Directeur, par délégation du Conseil d'Administration, octroyée par la délibération du 23 septembre 2011.

Pour réaliser le contrôle transversal de la procédure et des pièces rédigées, cette étape mobilisera 3 pôles à l'EPF:

- Le pôle juridique pour les modalités de la délégation et de l'exercice du DPU,
- Le pôle opérationnel pour la rédaction de l'argumentaire de la préemption,
- Le pôle administratif pour le suivi des modalités.

Annemasse Agglo : ZAC Etoile Gare



3 ÉTAPE 2 : L'ACQUISITION PAR ACTE NOTARIÉ

En cas d'issue amiable à la négociation, le pôle administratif se saisit du dossier lorsque la promesse de vente est signée par le vendeur. Il gère les étapes inhérentes à l'acquisition d'un bien c'est-à-dire la réalisation de la levée d'option, le rassemblement des pièces préalables (diagnostics techniques), la saisine du notaire, la correction du projet d'acte de vente et la fixation du rendez-vous de signature d'acte avec le vendeur chez le notaire.

En parallèle, le pôle « gestion du

patrimoine » étudie le dossier en interne et rassemble les pièces nécessaires à la gestion d'éventuels occupants (Cf étape 4 : le portage et la gestion de patrimoine).

En cas de procédure d'expropriation, la phase d'acquisition n'interviendra que lorsque le propriétaire signifiera son accord sur le prix qui peut intervenir tout au long de la procédure, ou, en l'absence d'appel contre le jugement du Juge Départemental de l'Expropriation, par quittance

notariée valant adhésion à ordonnance d'expropriation.

En cas de préemption, le service administratif se saisit du dossier dans les deux mois après la notification de l'arrêté de préemption du Directeur, afin de clore les délais de recours éventuels. Passé ce délai en l'absence de recours et en cas d'accord des propriétaires sur le prix, la saisine du notaire s'effectue dans les mêmes conditions que préalablement exposées.

→ En cas de recours contentieux :

Lorsqu'un dossier de portage par l'EPF fait l'objet d'un recours gracieux ou contentieux, le service juridique s'empare du dossier. Si nécessaire en collaboration avec un cabinet spécialiste en droit public, l'EPF engage la procédure. En tant que propriétaire ou de la décision objet du contentieux déposé à son encontre, l'EPF engage la procédure et plaide aux tribunaux si besoin.

Exemples de contentieux : recours sur une décision de préemption, mise en œuvre et suivi d'une procédure d'expulsion....

4 ÉTAPE 3 : LE PORTAGE AU COURS DE LA PREMIÈRE ANNÉE

Un échéancier prévisionnel de portage est transmis à la collectivité par le service administratif avec la convention de portage dès l'acquisition signée chez le notaire. Il détaille les différentes dépenses et/ou recettes éventuels pour chaque année de portage. La première facture interviendra à la date anniversaire de la signature de l'acte notarié d'acquisition. Chaque fin d'année civile, le service comptable

de l'EPF adresse à la collectivité bénéficiaire du portage un échéancier prévisionnel afin de l'accompagner dans la préparation de son budget pour l'année à venir. Il est à noter que comptablement, le versement annuel effectué par la collectivité se divise en deux sections :

- Les frais de portage sont nécessairement attachés à la section

de fonctionnement

- Le remboursement de capital en cas d'annuités est financé en section investissement.

En cas d'obtention d'une subvention par l'EPF (le dossier est monté et suivi en partenariat entre le pôle opérationnel et études), le montant de cette subvention vient en minoration de capital.

La TVA

La réforme de la TVA applicable aux opérations immobilières est entrée en vigueur le 11 mars 2010 suite à son adoption dans le cadre de la loi de finances rectificative pour 2010. Cette réforme met en conformité le droit national avec la réglementation communautaire et simplifie les règles applicables en matière de TVA immobilière. La mise en œuvre de cette loi a notamment conduit à la « redéfinition » du terrain à bâtir (TAB) et a entraîné des conséquences notables pour les EPFL qui les ont amenés à réfléchir sur leur assujettissement ou non

à la TVA.

Pourtant, c'est bien avant cette loi que la question se posait.

En effet, c'est le fait de réaliser, même sans marge, des opérations d'achat/revente de biens immobiliers qui emporte l'assujettissement des EPFL à la TVA car de telles opérations peuvent être menées par des opérateurs privés.

En 2014, les Présidents de l'ensemble des Communautés de Communes et l'ensemble des membres du Conseil d'administration ont été invités à participer à une réunion de

réflexion sur l'assujettissement de l'activité de l'EPF 74 à la TVA ;

Après de nombreuses discussions et suite à cette réunion, le Conseil d'Administration dans sa séance du 14 mars 2014 a voté à l'unanimité l'assujettissement de l'ensemble de l'activité de l'EPF74 à la TVA.

Cette délibération 2014-038 a par ailleurs été retranscrite lors de l'assemblée générale du 13 juin 2014 dans les points non soumis à délibérations.

Ainsi, l'EPF de la Haute-Savoie est assujetti à la TVA depuis le 1^{er} juillet 2014.

5 ÉTAPE FACULTATIVE : LA CONTRACTUALISATION D'UN BAIL DE LONGUE DURÉE

L'EPF offre la possibilité de mettre en place des baux de longues durées qui permettent d'insuffler une politique foncière durable et une maîtrise foncière publique pérenne. Les baux de longues durées permettent de « démembrer la propriété ». Il s'agit du mécanisme par lequel le propriétaire d'un bien (appelé bailleur), bâti ou non, cède par un contrat (un bail longue durée) les droits attachés à la propriété (droits réels) à un preneur moyennant une redevance prévue entre

les parties. Pendant toute la durée du bail, le preneur se comportera et sera identifié par l'ensemble de la société (administrations, citoyens...), comme étant le propriétaire du bien et des ouvrages qu'il aura pu édifier. Au terme du bail, le bien et toutes les constructions qui s'y trouvent entrent dans le patrimoine du bailleur, sans contrepartie financière. C'est ce contrat qui permet la constitution d'un patrimoine public pérenne et une destination des biens en conformité

avec les besoins du territoire en renouvellement.

Pour les thématiques habitat social et activité économique, l'EPF propose la contractualisation de baux longue durée, avec un partenaire du projet désigné par la collectivité ou avec la collectivité elle-même. Le focus sur les différentes formules en bail longue durée par thématique est proposé en annexe page 81 et résumé ci-dessous.

Thématique d'intervention EPF	Type de bail mobilisable	Bailleur	Preneur	Conditions
Cas 1 : le bail de longue durée pour une opération d'habitat	Bail emphytéotique Administratif Bail à construction Bail à réhabilitation Bail Réel Solidaire (BRS) Bail Réel Immobilier Relatif au Logement (BRILO)	EPF pendant le portage puis collectivité à la cession	Opérateur social désigné par la collectivité	De 18 à 99 ans (12 à 99 pour bail à réhabilitation)
Cas 2 : le bail de longue durée pour une opération à destination économique ou de préservation d'espaces naturels	Bail emphytéotique Bail à construction	EPF pendant le portage puis collectivité à la cession	Tout preneur désigné par la collectivité	—

6 ÉTAPE 4 : LA GESTION DE PATRIMOINE

L'EPF répond au statut de propriétaire pendant toute la durée du portage, que le bien soit bâti ou non bâti.

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.

Lorsque l'EPF se rend propriétaire d'un bien, il interroge la collectivité quant au souhait de la gestion du bien.

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.

La Commune est alors autorisée, sous son contrôle et sous sa responsabilité :

- à pénétrer dans les lieux
- à procéder à toutes études préparatoires à son projet
- à en assurer le gardiennage et l'entretien courant
- à le louer de manière précaire et en percevoir les redevances
- à régler les charges
- à en faire usage
- à procéder à tous travaux de sécurisation ou de petite rénovation tels que menuiserie, électricité, plomberie, peinture...

Si la collectivité souhaite que l'Etablissement assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPF peut notamment :

- Effectuer des travaux de rénovation ou de mise aux normes du bien acquis
- Mettre le bien, bâti ou non bâti, en location
- Sécuriser les ouvertures des bâtiments
- Préparer la démolition

Dans l'attente de l'utilisation définitive du bien (démolition, réhabilitation, cession...), l'EPF 74 privilégie les baux précaires. Cependant, il peut envisager les baux d'habitation et autres contrats locatifs lorsqu'il s'avèrent nécessaire et compatible à la réalisation du projet.

A ce titre l'EPF concède l'occupation d'un bien porté sous couvert d'un contrat **d'occupation précaire**.

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...

Préalablement à l'occupation d'un bien bâti, l'EPF prend rendez-vous avec la collectivité (élus/services techniques) pour une visite du bien et définir ensemble les travaux à engager, le montant du loyer, le choix de l'occupant.

Les travaux de rénovation sont définis en fonction :

- De la durée du portage
- De l'avancée du projet souhaité par la collectivité
- De l'état du bien

Le loyer est défini en fonction :

- De l'état du bien
- Du montant des plafonds de loyers
- De la situation personnelle des personnes à loger

Le choix de l'occupant est défini en fonction :

- Des situations d'urgence
- Des demandes de logement déposées sur le territoire de la collectivité, à plus larges recherches, sur les communes de l'EPCI dont dépend la collectivité

L'EPF peut travailler en relation avec le Centre Communal d'Action Social dont dépend la collectivité, à défaut avec les services des ressources humaines des collectivités.

Les redevances perçues viennent en déduction des sommes dues par la collectivité.

En cas d'occupation illégale, l'EPF assume les responsabilités du propriétaire en procédant, sur demande de la collectivité, aux demandes administratives d'expulsion.

Les recettes (redevances et charges) sont versées par les occupants sur le compte Trésor Public ouvert pour l'EPF.

En cas d'impayés, c'est la Direction Générale des Finances Publiques qui gère les contentieux, gère les commandements de payer et les actes de poursuite subséquents : OTD Opposition à Tiers Détendeur (Banque, Employeur).

L'EPF, quant à lui, engage avec l'aide d'un avocat, la procédure judiciaire de résiliation du contrat d'occupation précaire ou du bail d'habitation.

La compétence interne de gestion patrimoniale est proposée à titre gratuit sur tous les biens appartenant à l'EPF, tout au long de la durée du portage, quel que soit son degré d'implication.

7 ÉTAPE 5 : LES ALÉAS DU PORTAGE

En cas de modification des modalités en cours du portage, le Règlement Intérieur de l'EPF cadre le circuit et les formalités à accomplir.

Parmi les modifications et adaptations possibles, les demandes peuvent porter sur :

- Une modification de la thématique ;
- Une modification de la durée de portage (modification de la formule de remboursement, augmentation ou diminution de la durée, demande de cession anticipée) ;
- Une modification du périmètre initial de demande d'intervention ;
- Une modification du bénéficiaire du portage, par exemple en cas de projet d'aménagement où une collectivité peut se substituer à une autre pour la propriété foncière.

Les modalités pour les modifications sont encadrées par le Règlement Intérieur et les décisions sont soumises à la validation du Conseil d'Administration.

8 ÉTAPE 6 : LA FIN DU PORTAGE

Une fin de portage est envisagée dans deux situations :

- **La fin de la durée du portage prévue par la convention** : correspond classiquement à la fin de la période de remboursement des annuités ou au paiement du capital à terme.

Dans ce cas, l'acte de cession est, sauf cas exceptionnel, rédigé par les services de l'EPF, sous la forme d'un acte administratif.

■ Un besoin de rachat anticipé :

- Cas de la cession partielle : pour toute raison présentée par la collectivité, le bien en portage peut être cédé partiellement et par anticipation car seule une partie est concernée par un projet prêt à être réalisé.
- Cas de la cession totale: pour toute raison présentée par la collectivité bénéficiaire du portage, le bien peut être cédé en totalité par anticipation.

Les cessions par anticipation sont réalisées sans frais ni pénalité², seul le capital restant dû et les frais de portage de l'année en cours sont dus.

La demande de cession anticipée, qu'elle soit partielle ou totale, doit faire l'objet d'une délibération de la collectivité (un modèle de délibération est préparé par le service comptable). Dans le cas d'une cession anticipée, l'acte est rédigé par un notaire. Les modalités d'une cession, anticipée ou non, sont explicitées dans le règlement intérieur. La validation par le Conseil d'Administration est obligatoire avant toute signature d'un acte de revente, qu'il soit notarié ou administratif.

Schéma récapitulatif des différentes étapes d'un dossier de portage à l'EPF



² Dans la mesure où le projet objet de la cession anticipée est conforme aux objectifs initiaux validés par le Conseil d'Administration

Récapitulatif de la démarche à suivre pour toute demande d'intervention auprès de l'EPF

NOUS ADRESSER LE QUESTIONNAIRE D'INTERVENTION

- Télécharger sur notre site internet le questionnaire d'intervention relatif à la thématique souhaitée.

<http://www.epf74.fr/demande-d-intervention>

- Remplir le questionnaire destiné à rassembler quelques informations fiables sur les projets d'acquisitions pour lesquels vous sollicitez l'EPF. Ces données permettront de renseigner la « grille de lecture » des interventions, outil d'aide à la décision concernant les choix du Conseil d'Administration.



NOUS ADRESSER LES ÉLÉMENTS CONSTITUANT LE PROJET

- Un courrier précisant le projet de la commune et les motifs de sollicitation de l'EPF ;
- Un relevé de propriété ;
- Un plan cadastral ;
- Un extrait du POS/PLU + règlement correspondant ;
- L'avis de France Domaine (s'il a déjà été demandé) ;
- L'avis de votre EPCI (uniquement si votre commune est membre de l'EPF par le biais de l'EPCI) ;
- Tout autre document (étude, délibération...) intéressant l'acquisition projetée ;
- Dans le cas d'une demande de préemption, joindre également la DIA tamponnée à la date du jour de réception et les délibérations concernant le DPU.

Pour définir la durée de portage : Aidez-vous :

- De la rubrique de notre site internet «simulation financière de portage» :
<http://www.epf74.fr/simulation-financiere-de-portage>
- Ou
- De la page 62 de ce document où se trouvent les modalités de portage du 4^{ème} PPI.



LES MODALITÉS DE PORTAGE

THÉMATIQUES D'INTERVENTION



L'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'activités économiques intercommunales
- Commerce de proximité
- Agricole
- Tertiaire
- Tourisme
- Médical
- Artisanat



Les équipements publics

- Création
- Extension



Les espaces naturels

- Préservation
- Prévention
- Valorisation

Typologies de baux longues durées possibles :

- Bail emphytéotique
- Bail à construction
- Bail à réhabilitation
- BRS
- BRILLO

- Bail emphytéotique
- Bail à construction

- Bail emphytéotique

TAUX DE PORTAGE

Taux 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

Formule : Remboursements par annuités de 4 à 25 ans
Formule : Remboursements à terme de 4 à 8 ans**

**Prorogation possible en fin de portage à terme (en cas de prorogation c'est la règle du 4^{ème} PPI qui est appliquée)

- Uniquement par annuités
- Dans la limite de 25 ans (premier portage inclus)

Modification de la durée et/ou de la formule choisie, en cours de portage :

Conditions (article 3.4 Règlement Intérieur) :

- La nouvelle durée est **inférieure à 15 ans**, le Conseil d'Administration délibère pour :
 - Accepter le changement de durée,
 - Demander le remboursement des minorations de taux de portage.

Rachat total ou partiel possible à tout moment sans pénalités de remboursement anticipé :

- La demande de rachat est faite dans l'année qui suit l'acquisition, le Conseil d'Administration délibère pour :
 - Accepter ce rachat dans l'année qui suit l'acquisition,
 - Demander que les frais de portage correspondant à la première année de portage soient dus à l'EPF (article 4.4 Règlement Intérieur).
- La demande de rachat anticipée est faite sur un portage voté d'une durée supérieure à 15 ans (hors thématiques habitat et bail longue durée), le Conseil d'Administration délibère pour :
 - Accepter ce rachat anticipé,
 - Demander le remboursement des minorations de taux de portage.

Modification de la thématique d'intervention, en cours ou en fin de portage :

Conditions (Article 4.6 du règlement intérieur) :

- La nouvelle destination **est conforme** aux thématiques du PPI, le Conseil d'Administration délibère pour :
 - Accepter le changement de destination,
 - Demander le remboursement des subventions et/ou minorations de taux de portage,
 - Signer un avenant à la convention de portage.
- La nouvelle destination **n'est pas conforme** aux thématiques du PPI, le Conseil d'Administration délibère pour :
 - Accepter le changement de destination et signer un avenant à la convention de portage,
 - Demander le remboursement des subventions et/ou minorations de taux de portage,
 - Appliquer une pénalité de 4,5% de la valeur du bien acquis (Délibération 2013-053).

Budget prévisionnel initial → 150 000 000 €

Délibération du CA N°2018-152 du 26.10.2018

Budget prévisionnel ajusté

→ 230 000 000 €

Délibération du CA N°2021-199 du 19.11.2021

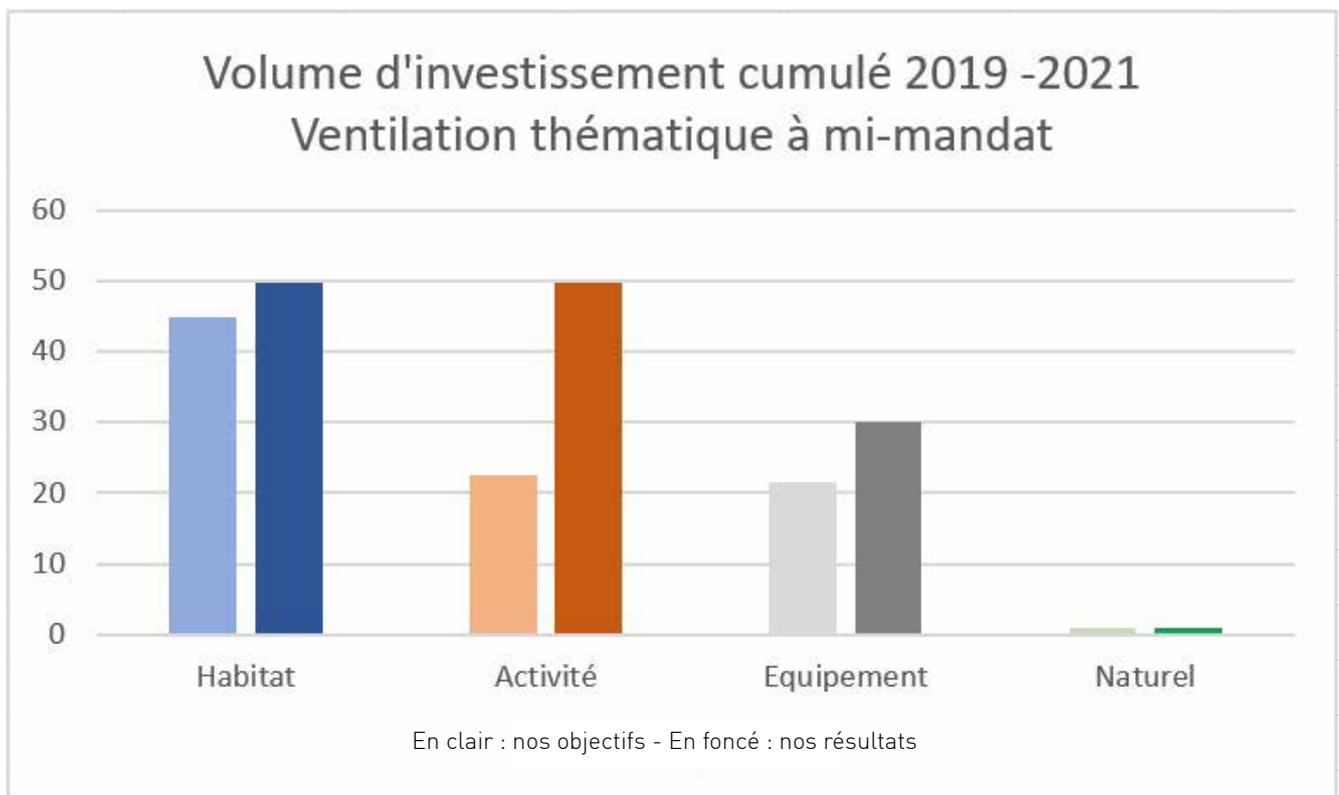
– AJUSTEMENT DU PPI A MI-MANDAT

En préambule, il est rappelé les différents changements opérés entre le troisième et le quatrième PPI :

- Une harmonisation des taux de portage à 2% et une minoration du taux pour le logement social et les portages de longue durée (1.70%).
- Un ajustement à la carte des durées de portage (A terme de 4 à 8 ans et par annuités de 4 à 25 ans).
- Une augmentation du volume d'acquisition et le recours systématisé aux Plans d'Action Fonciers.

Les objectifs fixés lors de l'élaboration de ce 4ème PPI (30 millions d'euros d'investissement par an) sont à mi-mandat largement dépassés en raison de l'augmentation des demandes d'intervention de la part des membres. Les dépenses pour la thématique activités économiques sont bien supérieures aux prévisions et dépassent légèrement le volume dédié à l'habitat social.

L'EPF s'est donné les moyens financiers d'assumer, pour les trois premières années d'exercice, cette augmentation par la mobilisation d'emprunts bancaires. Malgré cela, les administrateurs souhaitent apporter une réponse pérenne à cette croissance.



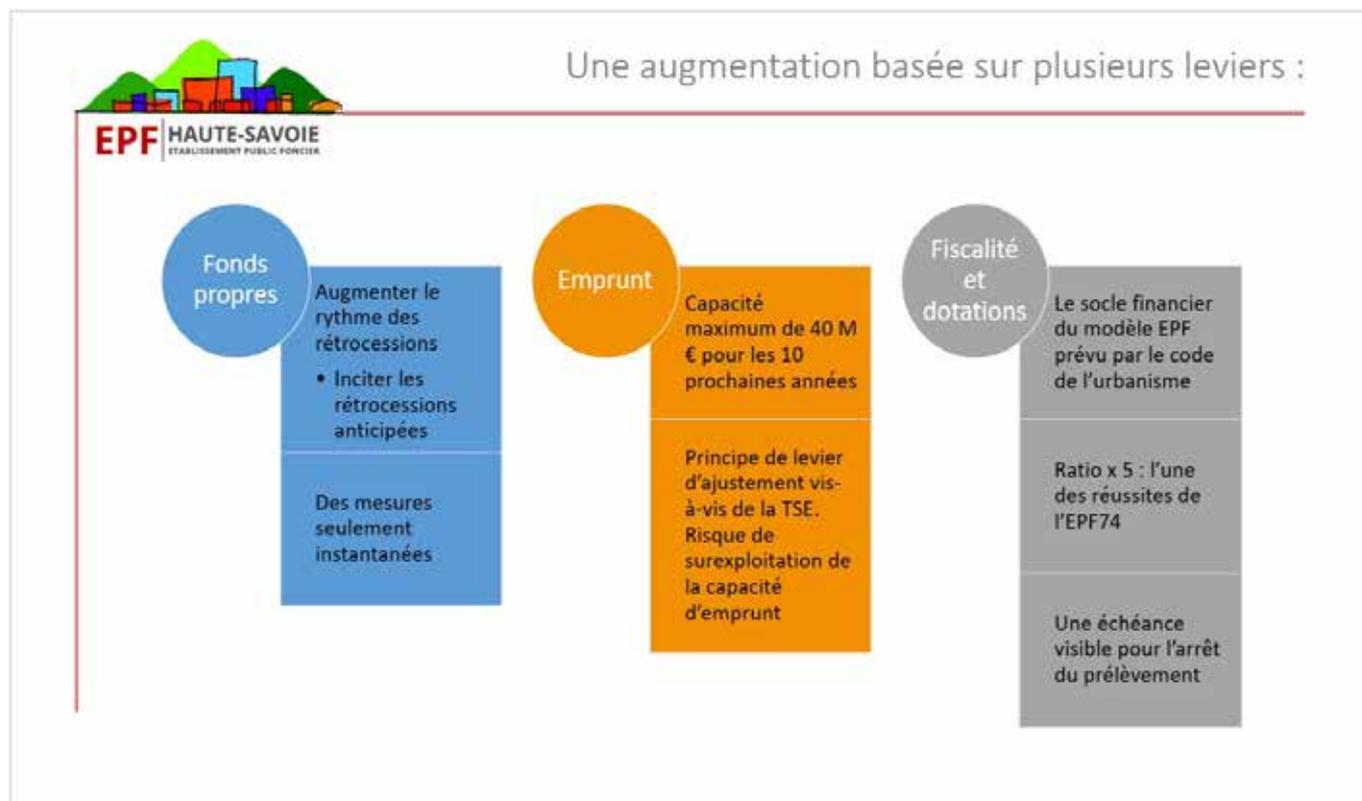
Deux pistes de réflexions sont analysées pour répondre à cette hausse du volume d'investissement :

- 1) Réduire le volume d'intervention pour les deux années restantes du PPI en limitant certaines demandes, notamment en termes de typologies et d'actions pour demeurer dans le cadre initial du 4ème PPI.
- 2) Réviser la capacité d'intervention de l'EPF pour préserver le volume d'investissement qu'il connaît actuellement. Il s'agirait d'augmenter le volume financier du PPI de 150 à 230 millions d'€ sur la période quinquennale du PPI.

Comment augmenter le volume des acquisitions ?

L'EPF présente les 3 leviers de financement mobilisables pour supporter la hausse des acquisitions :

- Fonds propres.
- Emprunt.
- Fiscalité et dotations.



Mobilisation des fonds propres (aides et dotations)

L'EPF ne reçoit plus d'aides directes de la Région ou du Département. En effet, les dotations prévues pour la phase de lancement des EPFL sont aujourd'hui épuisées. Malgré la volonté régulièrement renouvelée des membres du Conseil d'Administration de poursuivre ces partenariats, aucune actualité ne permet d'envisager des aides ou dotations supplémentaires.

Mobilisation de l'emprunt

Ce moyen de financement permet à l'EPF d'être réactif et de répondre aux opportunités d'acquisition quand elles se présentent. L'EPF a largement mobilisé ce levier d'ajustement pour répondre à l'augmentation des interventions en 2020 et 2021. Atteignant inexorablement le plafond autorisé par les institutions bancaires, l'EPF doit mobiliser un levier de financement complémentaire à l'emprunt.

Ce seront ces autres leviers de financement qui permettront à l'avenir d'augmenter plus durablement cette capacité d'emprunt.

Fiscalité et taxe spéciale d'équipement

En 2021, le ratio (montant du produit de la TSE et le nombre d'habitant), de l'EPF Haute-Savoie est l'un des plus faible parmi les EPF intervenant dans un contexte immobilier tendu et cher similaire à celui du département.

Les modalités de gestion de la TSE en Haute-Savoie sont particulières. Il s'agit d'un montant annuel qui abonde le « fond de portage mutualisé ». D'années en années, son montant augmente jusqu'à ce qu'il soit suffisamment important pour répondre aux sollicitations des membres de l'EPF. A terme, il est possible d'envisager la suppression de la TSE.

Dans le même temps, l'EPF Haute-Savoie dispose du ratio d'intervention particulièrement élevé. Pour 1€ de fiscalité prélevée sur le territoire, l'EPF investit 5€ (ration de 1 pour 5). Ce ratio (montant du produit de la TSE et le volume d'intervention) est le plus élevé parmi les EPF intervenant dans des conditions similaires.

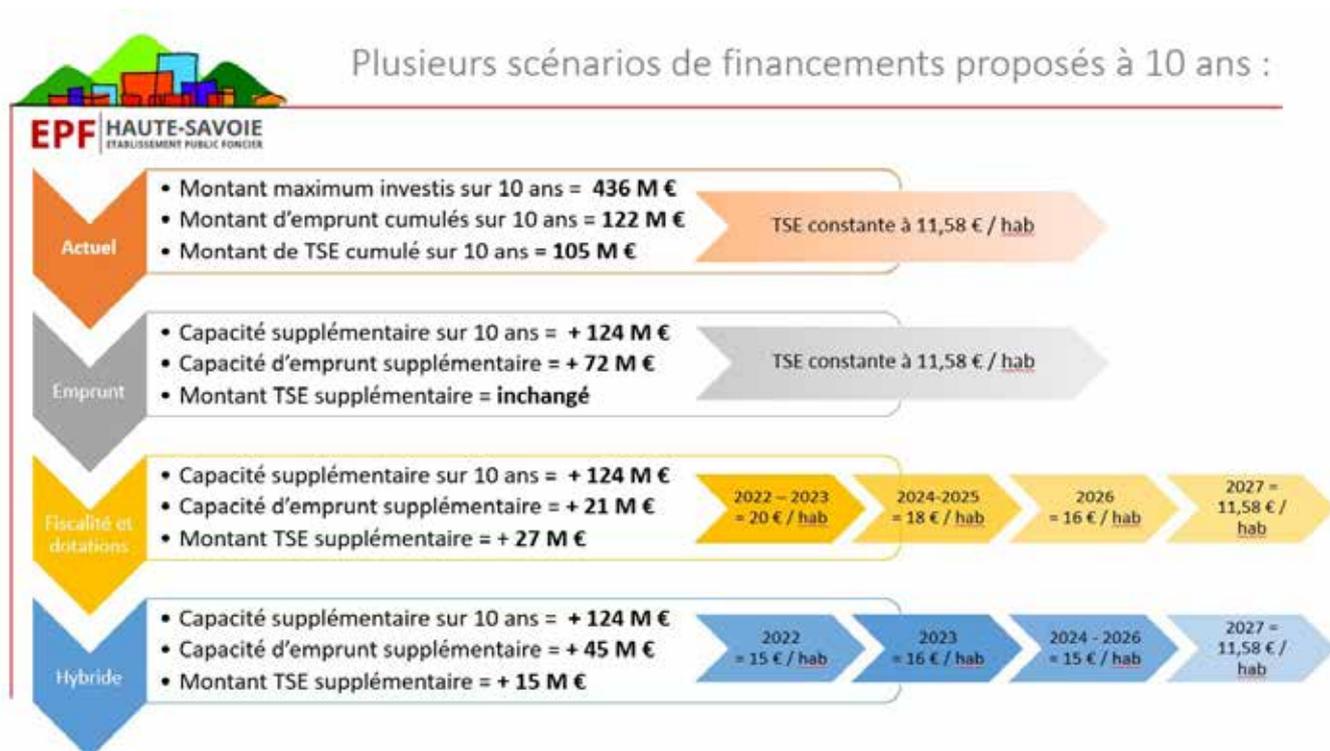
Ces indicateurs permettent de juger de la performance d'un EPF sur son territoire.

Pour 2022, ce montant est d'environ 16.5 € par habitant afin d'être en capacité d'investir 50 millions d'€ sur l'année.

Scénario de financement sur 10 ans

En se basant sur les variables d'ajustement exposées précédemment, 4 scénarios de financement sur 10 ans sont débattus :

- Actuel (augmentation maximum du volume d'intervention selon les marges de manœuvres actuelles).
- Emprunt (Mobilisation maximum des possibilités d'emprunt).
- Fiscalité et dotation (Si augmentation fiscalité envisagé).
- Hybride (Emprunt/Fonds propres/Fiscalité).



A la lueur des débats, le scénario hybride est à retenir selon deux options :

- Une option privilégiée se basant sur une forte dotation du Département et de la Région (justifiée sur un temps limité et selon une situation particulière)
- Si cette dotation n'est pas validée, une seconde option de fiscalité augmentée mais éventuellement plus mesurée (de 16.5€/hab/an à 13€/hab/an ou 12,5€/an par exemple) pourrait être mise en place.

La décision des membres du Conseil d'Administration

En conclusion des débats, le Président rappelle les principaux points évoqués et qui ont fait l'objet d'un consensus :

- Maintien des 4 thématiques d'intervention (logement, activité, équipement, espaces verts) avec une augmentation de la part dédiée à l'activité sans sacrifier celle du logement.
- Réajustement de la capacité d'investissement à 50 millions/an, soit 230 millions d'€ à l'échelle des PPI.
- Une fiscalité maximale admise entre 11€ (taux actuel) et 16.5€ à préciser en fonction des potentielles dotations de la Région et du Département.
- Si le Département et la Région reviennent sur un système de dotation, il pourrait se substituer à une augmentation de la fiscalité.
- L'EPF doit inciter ses membres à la mise en place de Plans d'Actions Foncières pour être en mesure d'améliorer la priorisation des demandes d'intervention qui lui sont faites. Pour les collectivités, il s'agit de les accompagner dans la planification de leurs politiques foncières. Pour l'EPF, il s'agit de concentrer les moyens d'intervention là où ils ont le plus de sens.



La Mairie de Thyez fait intervenir l'EPF pour utiliser un lieu stratégique. Au premier plan, une friche hôtelière qui laissera place à 28 logements locatifs sociaux.

Le Conseil Régional soutient la commune dans cette démarche en octroyant une subvention de 275 000 € au titre du volet foncier du Contrat de Plan Etat-Région 2015-2020.



Chainaz-les-Frasses : commerce de proximité et logements

06

LES MISSIONS DE CONSEIL ET ASSISTANCE DU 4^{ème} PPI (2019-2023)

(ART. 7 DU RÈGLEMENT INTÉRIEUR),

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 disposer 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.

Proposée aux collectivités membres, cette expertise est réalisée gratuitement par l'équipe opérationnelle et se décline sous plusieurs formes :

- Les conseils techniques et juridiques sur toute problématique foncière
- L'accompagnement à l'élaboration et au suivi de stratégies foncières
- Les études transversales et thématiques

1 LES CONSEILS TECHNIQUES ET JURIDIQUES

Préalable : Définition

Exemple de missions réalisées : suivi d'une procédure de biens vacants et sans maîtres, dépouillements hypothécaires, procédures de bâtiments menaçant ruine / bâtiment en état d'abandon manifeste, étude de « durabilité foncière », études de capacité pour faisabilité pré-opérationnelle, accompagnement à la création de

Zone d'Aménagement Différé (ZAD), assistance juridique (conseils sur procédures, institution d'un Droit de Préemption Urbain ou spécifique), conseils sur la mobilisation d'outils Plan Local d'Urbanisme (PLU)....

En tant qu'experts du foncier, les agents de l'EPF sont en capacité d'assister ou de donner des conseils à toute collectivité membre. Cette mission est réalisée à titre gratuit et mobilise tous les agents de l'EPF en fonction de la spécificité de la demande.

Etape 1 : La saisine de l'EPF

Lorsque la collectivité membre identifie un besoin spécifique lié à toute problématique foncière ou urbanistique, elle a la possibilité d'interroger divers partenaires spécialisés. Quand elle

est adhérente à l'EPF, elle peut lui demander un conseil ou assistance.

Pour ce faire, elle prend contact directement avec le chargé de mission

de son territoire. En collaboration avec les services concernés par la demande, ce-dernier va étudier la problématique soulevée et adapter sa réponse.

Etape 2 : La réalisation de la mission

Si la demande porte sur le suivi d'une procédure, le chargé de mission peut demander la tenue d'une réunion en mairie ou en communauté de communes pour recueillir les pièces

nécessaires au montage et à la préparation du traitement du dossier.

Si la mission porte sur une question juridique, de procédure ou de stratégie

foncière, le chargé de mission peut transmettre à la collectivité une étude, un guide ou une courrier réponse.

Etape 3 : Le rendu compte de la mission

Lorsque la mission est ponctuelle et que la collectivité trouve satisfaction dans la réponse fournie sur le moment, il n'y a pas de compte-rendu

spécifique. En revanche, si la mission a mobilisé un temps plus long et qu'elle a fait l'objet d'un suivi particulier, le compte-rendu de l'activité pourra faire

l'objet d'une présentation en Conseil d'Administration.

Ces missions de CONSEIL et ASSISTANCE sont entièrement gratuites mais nécessitent parfois certaines dépenses.

judiciaires seront intégralement prises en charge par la collectivité :

- Soit par une prise en charge directe par la collectivité qui en effectuera le paiement auprès des prestataires, sous son contrôle et sa responsabilité.

préalable par l'EPF, sous le contrôle de la commune et qui feront l'objet d'une refacturation en fin de mission de la part de l'EPF, sans frais supplémentaires.

(Délibération 2022-059 du 24-03-2022)

Ainsi toutes les dépenses afférentes à une mission d'accompagnement de nos membres sur des procédures administratives, techniques ou

- Soit par une prise en charge

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

Préalable : Définition

Exemple de missions réalisées : Réalisation de plans fonciers / Identification de sites stratégiques, accompagnement sur l'élaboration des volets fonciers des Plans Locaux d'Urbanisme Intercommunal intégrant le Programme Local de l'Habitat (PLUIH) via le plan foncier, créations de ZAD identifiant l'EPF en titulaire du Droit de Préemption, recherches et apports de références et/ou de transactions de comparaison pour aider dans l'élaboration d'une valeur vénale...

La particularité du département Haut-Savoyard en matière foncière est la tension et la vivacité du marché. Afin de mettre en place des politiques foncières cohérentes, les collectivités n'ont d'autre choix que d'anticiper leur développement et d'identifier très en amont de leurs projets les secteurs stratégiques de développement. L'EPF par ses compétences et ses missions, peut accompagner les collectivités, à l'échelle intercommunale pour plus de cohérence, du repérage à la mobilisation d'outils d'urbanisme dédiés pour la mise en œuvre de leurs projets à moyen et long terme.

C'est l'un des objectifs de l'outil cartographique MCMA (Cf page 69) qui permet de :

- consulter des informations parcellaires ;
- faire des études de gisements

fonciers : repérage de potentiels fonciers « dents creuses » sur les espaces non bâtis ou à densifier et identification des quartiers en renouvellement urbain sur les zones bâties ;

- proposer des analyses de marchés par la connaissance des transactions par secteur ou types de mutations ;
- créer des secteurs de suivi du marché foncier.

Pour aller plus loin, l'EPF propose à ses membres de réaliser des Plans d'Actions Foncières. Véritable document de stratégie foncière à court, moyen et long terme, il se décline dans sa forme générale en deux documents :

- une convention cadre signée entre l'EPF et l'EPCL, reprenant les modalités de réalisation du document, ses objectifs, ses enjeux. Réalisée en partenariat avec les communes, ce document donne les orientations générales et les modalités du suivi et du bilan du Plan Foncier ;
- des fiches secteurs, reprenant chacun des gisements repérés avec les élus, sur le terrain ou identifiés grâce au MCMA. En plus des plans parcellaires et d'urbanisme, ces fiches préconisent des outils techniques et/ou juridiques à mobiliser pour parvenir à l'acquisition (totale ou partielle) du secteur, ou à

la réalisation du projet tel qu'anticipé par la collectivité.

Cf carte des plans fonciers réalisés ou en cours page 46.

Propres à un territoire, ces plans fonciers sont la déclinaison de la stratégie foncière locale à son échelle, en fonction des projets, des enjeux et des besoins locaux. A titre d'exemple, chaque territoire est libre d'envisager dans son Plan d'Action Foncière les thématiques qui lui sont propres, tant qu'elles sont compatibles avec les thématiques d'intervention de l'EPF (si des demandes de portage sont envisagées) : développement de l'habitat social, développement des zones d'activités économiques, grands projets urbains, réalisations d'équipements publics (communaux et/ou intercommunaux).

Les pôles « opérationnels » et « études et développement » de l'EPF s'associent sur cette mission pour apporter les compétences nécessaires à la réalisation de ces plans et être forces de propositions pour le repérage des gisements et la préconisation des outils à mobiliser. Une fois réalisé et signé, ce Plan doit vivre et évoluer : les équipes de l'EPF sont à disposition des collectivités concernées pour mettre en place les actions préconisées, animer le Plan avec des bilans selon des modalités définies par la convention cadre et envisager ses mises à jour continues.

Etape 1 : La saisine de l'EPF

Lorsque la collectivité membre s'approprie la question foncière et identifie un besoin d'accompagnement pour élaborer et/ou suivre une stratégie foncière cohérente via l'EPF,

elle prend contact avec le chargé de mission de son territoire. Il s'agit souvent d'un besoin identifié lors de l'élaboration ou de la mise en œuvre d'un document de planification à

l'échelle intercommunale et dont l'interlocuteur principal est le service habitat/aménagement d'un EPCI.

Etape 2 : La réalisation de la mission

Le chargé de mission du territoire demande à la collectivité l'organisation d'une réunion de cadrage avec les services concernés et le ou les élus en charge de l'habitat et/ou des questions d'aménagement.

Cette réunion de cadrage permet de comprendre les enjeux du territoire, les attendus du Plan Foncier et de définir ensemble la méthodologie de travail à mettre en place. Celle-ci peut différer en fonction des territoires, des habitudes de travail internes et des attentes.

Une fois la réunion de cadrage faite et les méthodologies expliquées, l'EPCI, en lien avec le chargé de mission de l'EPF, fixe les réunions de travail dans les communes.

Ces temps d'échange avec les élus et les services le cas échéant sont l'occasion d'expliquer la démarche, l'importance de l'anticipation sur les projets à venir et l'élaboration d'une stratégie foncière partagée.

A l'aide de l'outil MCMA et d'un plan communal, ils permettent de mener une véritable réflexion sur les espaces stratégiques disponibles ou à renouveler.

Grande source d'échange et d'émergence de projets, ces réunions constituent le cœur des Plans d'Actions Foncières, sur le terrain, au contact des élus, à l'écoute de leurs besoins et de leurs ressentis du territoire et du PPI de l'EPF74.

A l'issue de ces réunions, des comptes-rendus sont dressés et des propositions de secteurs ressortent. Ils font l'objet d'une première proposition de fiches secteurs.

Ces fiches, retravaillées par les collectivités concernées, sont validées selon les modalités définies par l'EPCI.

Une fois les validations requises et les accords entérinés, la phase rédactionnelle de la convention cadre permet les dernières mises à jour des modalités pratiques.

La signature du Plan d'Action Foncière entre l'EPF et le Président de l'EPCI est un moment important car il correspond au lancement du second temps d'animation et de suivi de l'action foncière territorialisée.

Etape 3 : Le rendu compte de la mission

Du côté de l'EPF, le Plan d'Action Foncière doit être présenté et validé par le Conseil d'Administration. Les secteurs sont présentés à titre d'information et une délibération autorise Le Président de l'EPF à signer la convention-cadre. Le moment de ladite signature peut faire l'objet d'un communiqué de presse.

Les temps d'animation et de bilan font également, selon les termes de la convention, l'objet d'une simple présentation ou d'une validation en Conseil d'Administration.

La portée d'un tel document est forte puisqu'en cas de préemption ou de mobilisation d'une procédure de

Déclaration d'Utilité publique, la motivation du projet pourra faire référence à l'identification du secteur dans le PAF, témoin d'une réelle anticipation de la part de la collectivité et d'un affichage politique assumé sur le devenir du secteur.



3 LES MISSIONS THÉMATIQUES ET TRANSVERSALES

Préalable : Définition

Exemple de missions réalisées : études thématiques et transversales (étude sur les enjeux fonciers de l'hébergement touristique : la problématique dite de « lits-froids »), développement et performance du MCMA ...

Ces missions prennent généralement la forme d'études plus approfondies sur un sujet ou sur une problématique précise dont le besoin de réalisation fait l'objet d'un consensus de la part des membres de l'EPF.

Menées par le pôle « Etudes et développement », elles analysent un sujet en profondeur et leur temps de réalisation est souvent plus conséquent.

Étape 1 : La saisine de l'EPF

Sur demande spécifique d'une ou de plusieurs collectivités par d'autres membres ou sur décision par l'EPF suite à de nombreuses et récurrentes sollicitations. Il n'y a pas de formalisme pour la saisine de l'EPF.

Étape 2 : La réalisation de la mission

La mission et ses modalités sont en fonction de l'étude souhaitée. L'équipe de l'EPF, plus particulièrement le pôle « Etudes et développement », est à même de s'adapter facilement aux exigences d'une mission ponctuelle ou d'une mission durable.

Étape 3 : Le rendu compte de la mission

Également étroitement lié à la mission « réalisation », il peut prendre la forme d'un compte-rendu auprès du Conseil d'Administration ou d'un temps de restitution plus formel auprès des collectivités concernées.



Bons-en-Chablais : ZAE intercommunale, Les Bracots

LES DIFFÉRENTES MISSIONS DE CONSEIL ET ASSISTANCE

	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
	Mission ponctuelle	Mission durable		
Exemples de missions réalisées	<ul style="list-style-type: none"> ■ Dépouillements hypothécaires ■ Etude de « dureté foncière » ■ Etudes de capacité pré-opérationnelle ■ Assistance juridique ■ Autre 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Procédures de biens vacants et sans maîtres, de bâtiments menaçant ruine, de bâtiments en état d'abandon manifeste, ■ Accompagnement pour la création de ZAD ■ Autre 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Réalisation de plans fonciers, identification de sites stratégiques ■ Accompagnement pour l'élaboration des volets fonciers des PLUIH/ PLH ■ Créations de ZAD ■ Recherches de références de transactions ■ Autre 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Etudes thématiques et transversales ■ Etudes sur la lutte contre les lits froids ■ Développement et performance du MCMA ■ Autre
Conditions de réalisation	Gratuité Réalisé par le pôle Opérationnel		Gratuité Réalisé par les pôles Opérationnel, Juridique, « Études et développement »	Gratuité Réalisé par le pôle « Études et développement »
Durée approximative de réalisation	De quelques heures à quelques jours	Plusieurs mois	De plusieurs mois à plusieurs années	De plusieurs mois à plusieurs années
Modalités du compte-rendu	Pas de compte-rendu spécifique	Présentation en CA du dossier finalisé	Présentation en CA (délibération si besoin)	Présentation en CA Réunion de restitution plus large

- SYNTHÈSE DES PROGRAMMES PLURIANNUELS D'INTERVENTIONS

	1 ^{er} PPI (2003-2008)	2 ^{ème} PPI (2009-2013)
Méthodologie d'élaboration	<ul style="list-style-type: none"> ■ Proposition des modalités par le Directeur 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Bilan du 1^{er} PPI et propositions techniques
Objectifs et priorités d'interventions	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logements aidés ■ Equipements Publics ■ Activités économiques et agricoles ■ Espaces naturels ■ Réserves foncières 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Logements aidés 47% ■ Equipements Publics 45% ■ Activités économiques et agricoles 7% ■ Espaces naturels 1%
Taux de portages	<ul style="list-style-type: none"> ■ Généralisés 3% 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Généralisés 3%
Durées de portage	<ul style="list-style-type: none"> ■ Par thématiques ■ Remboursements par annuités : 4 / 6 / 8 ans 	<ul style="list-style-type: none"> ■ Par thématiques ■ Remboursements à terme : 4 ans conditionné ■ Remboursements par annuités : 4/6/8/10 ans
Montant des acquisitions	34,5 MILLIONS D'€	73 MILLIONS D'€

3^{ème} PPI (2014-2018)

■ Questionnaire et rencontres en EPCI

■ Logements aidés	50%
■ Equipements Publics	38%
■ Activités économiques, agricoles et tertiaires	6%
■ Espaces naturels	1%
■ Secteurs stratégiques nécessaires à l'intérêt général	5%

■ Par thématiques
Entre 2,92 et 1,67 % HT

- Par thématiques
- Remboursements à terme : 4/6/8 ans sous conditions
- Remboursements par annuités : 4/6/8/10/15/20/25 ans

100 MILLIONS D'€

4^{ème} PPI (2019-2023)

- Questionnaire et rencontres en EPCI
- Groupes de travail « élus » issus du Conseil d'Administration
- Ajustements financiers et thématiques à mi-mandat

■ L'Habitat social	41%
■ Les activités économiques	41%
■ Les équipements publics	17%
■ Les espaces naturels	1%

■ Généralisés
Taux unique à 2 % HT
Taux minoré à 1,7 % HT

- Généralisées
- Remboursement à terme : de 4 à 8 ans
- Remboursement par annuités : de 4 à 25 ans

AJUSTÉ 230 MILLIONS D'€



Bons en Chablais : extension ZAE intercommunale «Les Bractos»

Annexes —

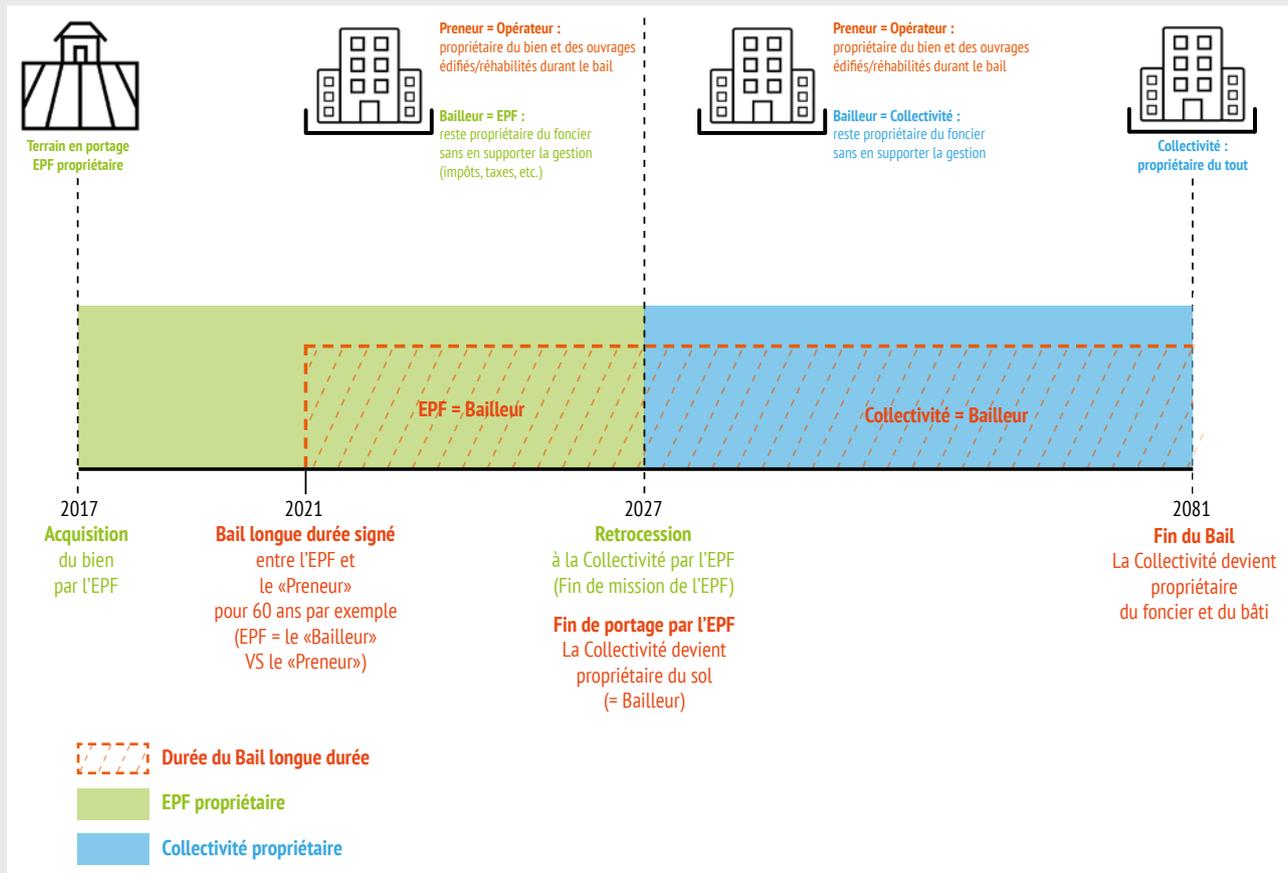


_ LEXIQUE

- AG** : Assemblée Générale
- ALUR** : Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové
- ANRT** : Association Nationale de la Recherche et de la Technologie
- AS** : Assemblée Spéciale
- BRILO** : Bail Réel Immobilier LOgement
- BRS** : Bail Réel Solidaire
- CA** : Conseil d'Administration
- CA** : Communauté d'Agglomération
- CC** : Communauté de Communes
- CERFA** : Centre d'Enregistrement et de Révision des Formulaires Administratifs
- CFE** : Contribution Foncière des Entreprises
- CIFRE** : Convention Industrielle de Formation par la Recherche
- CPER** : Contrat Plan Etat Région
- CRHH** : Comités Régionaux de l'Habitat et de l'Hébergement
- DIA** : Déclaration d'Intention d'Aliéner
- DPU** : Droit de Prémption Urbain
- DUP** : Déclaration d'Utilité Publique
- EPCI** : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
- EPF** : Etablissement Public Foncier
- EPFL** : Etablissement Public Foncier Local
- ETP** : Equivalent Temps Plein
- HT** : Hors Taxes
- IAE** : Institut d'Administration des Entreprises
- LLS** : Logement Locatif Social
- MCMA** : Mieux Connaitre pour Mieux Agir
- OFS** : Organisme de Foncier Solidaire
- PAF** : Plan d'Action Foncière
- PDU** : Plan de Déplacement Urbain
- PLH** : Programme Local de l'Habitat
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PLUI** : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
- PPI** : Plan Pluriannuel d'Intervention
- PSLA** : Prêt Social Location-Accession
- ROF** : Réseau des Opérateurs Fonciers
- SCOT** : Schéma de COhérence Territoriale
- SIG** : Système d'Information Géographique
- SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain
- TFB** : Taxe Foncière Bâtie
- TFNB** : Taxe Foncière Non Bâtie
- TH** : Taxe d'Habitation
- TSE** : Taxe Spéciale d'Equipement
- TVA** : Taxe sur la Valeur Ajoutée
- ZAD** : Zone d'Aménagement Différé
- ZAE** : Zone d'Activité Economique

EXPLICATION ET ILLUSTRATION DES BAUX LONGUE DURÉE PAR THÉMATIQUE

Fonctionnement du Bail longue durée «classique»



Cas 1 : le bail longue durée pour une opération d'habitat

Type de bail mobilisable : Bail Emphytéotique Administratif / Bail à Construction / Bail à Réhabilitation / Bail Réel Solidaire et Bail Réel Immobilier Logement.

Bailleur : EPF pendant le portage puis collectivité à partir de la cession

Preneur : opérateur social désigné par la collectivité

■ **Le Bail Emphytéotique Administratif :** Contrat par lequel l'EPF (bailleur) confère à un bailleur social (preneur) choisi par la collectivité, les droits réels immobiliers d'un bien en portage, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans. Le caractère administratif de ce contrat permet au bailleur d'inclure des clauses qui lui donneront des garanties quant aux constructions à venir et leur destination. Le preneur doit améliorer, entretenir et réparer les constructions existantes ou construites pendant le bail. Au terme du portage, la collectivité se substitue à l'EPF dans le contrat de bail qui se poursuit donc après le portage le cas échéant. Pendant toute la durée du bail le preneur est considéré comme le propriétaire du bien. A la fin du BEA, le bien en portage et les constructions qu'il contient entreront, en totalité, dans le patrimoine de la collectivité sans contrepartie financière. Cependant, le BEA ne doit pas concourir à une obligation de construire ni s'apparenter à un marché public de travaux, eu égard à la réforme de la commande publique de 2015 et 2016.

- **Le Bail à Construction** : Contrat par lequel l'EPF (bailleur) confère à un bailleur social (preneur) choisi par la collectivité, les droits réels immobiliers d'un bien en portage, pour une durée comprise entre 18 et 99 ans, avec l'obligation de construire à la charge du preneur. Le preneur s'engage obligatoirement à édifier, puis à maintenir les constructions en bon état pendant toute la durée du bail, sur un terrain appartenant au propriétaire, moyennant un loyer. Il est identique au BEA en ce que le preneur est considéré comme le propriétaire du bien pendant toute la durée du bail. Ce contrat a pour objectif de garantir la construction de logements nécessaires pour la collectivité. Au terme du portage, la collectivité se substitue à l'EPF dans le contrat de bail qui se poursuit donc après le portage le cas échéant. A la fin du bail, le bien en portage et les constructions édifiées entreront, en totalité, dans le patrimoine de la collectivité sans contrepartie financière.
- **Le Bail à Réhabilitation** : Contrat par lequel l'EPF (bailleur) confie à un bailleur social (preneur) désigné par la collectivité, notamment le soin de faire procéder à des travaux d'amélioration et à la gestion de biens à usage d'habitation. Le bail s'applique sur des terrains déjà bâtis, où ont été édifiés des logements devenus vétustes, que le preneur aura pour tâche de réhabiliter. Celui-ci s'engage à louer à des personnes dont le niveau de ressources n'excède pas un certain plafond. La durée d'un tel contrat est comprise entre 12 et 99 ans. Il est identique aux deux contrats précédents en ce que le preneur est considéré comme le propriétaire du bien pendant toute la durée du bail. Ce contrat a pour objectif de garantir le bon usage de logements aidés sur le territoire de la collectivité. Au terme du portage, la collectivité se substitue à l'EPF dans le contrat de bail qui se poursuit donc après le portage le cas échéant. A la fin du bail, le bien en portage et les logements réhabilités entreront, en totalité, dans le patrimoine de la collectivité sans contrepartie financière.
- **Le Bail Réel Solidaire (BRS)** : Contrat rechargeable par lequel un bailleur (Organisme de Foncier Solidaire (OFS)), loue le foncier à un ménage propriétaire de son logement (preneur). C'est une nouvelle manière de réaliser du logement abordable. Les ménages, par le biais du bail, sont propriétaires de leur logement, mais ils continuent de louer le foncier à un OFS. Ainsi, la charge foncière qui n'est pas due à l'achat du logement additionnée à une fiscalité avantageuse permettent de produire des logements bien en-dessous des prix du marché. Les ménages éligibles (plafonds de ressources : Prêt Social Location-Accession (PSLA)) peuvent ainsi accéder à la propriété pour un logement qui correspond à leurs besoins. Par le caractère rechargeable de ce nouveau BRS, les ménages ne subissent pas l'effet de la fin du contrat qui dévalorise fortement la valeur du logement, et la collectivité a la garantie de pérenniser ce logement abordable sur son territoire : la plus-value est encadrée et les ménages qui rachètent ces logements doivent remplir les mêmes conditions de ressources que les ménages initiaux.

Exemple :

Le 1^{er} ménage achète un logement en BRS pour une durée de 99 ans. Il revend son bien au bout de 20 ans. Le ménage qui achète le bien le fait non pas pour 79 ans, mais bien à nouveau pour 99 ans. C'est le caractère rechargeable du BRS. C'est ce qui pérennise un logement en accession abordable.

- **Le Bail Réel Immobilier Logement (BRILLO)** : Contrat par lequel le propriétaire d'un bien (bailleur) le loue à un opérateur (preneur) afin que soit réalisé des logements abordables, comme le BRS. A l'inverse du BRS, en revanche, et à l'instar des baux emphytéotiques ou à construction, il n'est pas rechargeable. De fait, sa cible est plutôt du logement abordable locatif, avec des niveaux de loyers situés entre le locatif social et le marché libre.



Cas 2 : le bail longue durée pour une opération à destination économique ou de préservation d'espaces naturels

Type de baux mobilisables : Bail Emphytéotique / Bail à Construction

Bailleur : EPF pendant le portage puis collectivité à la cession / **Preneur :** constructeur désigné par la collectivité

■ **Le Bail Emphytéotique et le Bail à Construction :** Signés entre l'EPF (bailleur) et un opérateur (preneur désigné par la collectivité) qui assurera la gestion du bien, ils permettent :

De démembrer la propriété des biens à vocation économique, agricole ou tertiaire, ou naturels pour favoriser les installations de porteurs de projets ou la valorisation de l'espace naturel ;

D'assurer cette vocation dans le temps

Exemple d'une collectivité qui demande un portage à l'EPF pour la construction d'un cabinet médical :

La collectivité, après passation des marchés le cas échéant, demande à l'EPF de signer un bail emphytéotique avec l'opérateur qu'elle lui désigne pour la construction du cabinet. Une fois construit, le preneur gère le cabinet et met à disposition ou revend les droits réels à un ou plusieurs acquéreurs (un kiné, un médecin, etc.). La signature initiale du bail garantit la vocation médicale du bâtiment ainsi que les modalités des cessions successives s'il y a lieu.

Saint-Gingolph : vue aérienne sur le lac Léman



– COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 1^{er} mai 2022

Christian DUPESSEY
Président de l'EPF 74
représentant d'Annemasse Agglomération

Gérard FOURNIER-BIDOZ
Vice-président de l'EPF 74
représentant des Vallées de Thônes

David RATSIMBA
Vice-président de l'EPF 74
représentant du Pays Rochois

Patrick ANTOINE
Administrateur de l'EPF 74
représentant d'Annemasse Agglomération

Christiane LAYDEVANT
Administratrice de l'EPF 74
représentant du Grand Anancy

Bruno GILLET
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Pays d'Évian - Vallée d'Abondance

Christophe GUITTON
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Fier et Usse

Simon BEERENS-BETTEX
Administrateur de l'EPF 74
représentant des Montagne du Giffre

Nora SEGAUD-LABIDI
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Grand Anancy

Roland LOMBARD
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Rumilly Terre de Savoie

Jean-Paul MUSARD
Administrateur de l'EPF 74
représentant de l'Assemblée Spéciale

Frédéric CHABOD
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Arve et Salève

Aube MARULLAZ
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Haut-Chablais

Isabelle BASTID
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Grand Anancy

Daniel DEPLANTE
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Rumilly Terre de Savoie

Chantal VANNON
Administratrice de l'EPF 74
représentante de Cluses, Arve et Montagne

Christophe PONCET
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Grand Anancy

Roland DAVIET
Vice-Président de l'EPF 74
représentant du Grand Anancy

Géraldine PFLIEGER
Vice-Présidente de l'EPF 74
représentante du Pays d'Évian - Vallée d'Abondance

Philippe CHAPPET
Administrateur de l'EPF 74
représentant des Sources du Lac d'Annecy

Bernard REVILLON
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Usse et Rhône

Bernard BOCCARD
Administrateur de l'EPF 74
représentant d'Annemasse Agglomération

Bruno LYONNAZ
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Grand Anancy

Julien DESSAIX
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Cluses, Arve et Montagnes

Claude ANTONIELLO
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Pays de Cruseilles

Cyril DEMOLIS
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Thonon Agglomération

Marc MENEGHETTI
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Genevois

Serge BEL
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Thonon Agglomération

Ségoène GUICHARD
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Conseil Régional

Martial SADDIER
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Conseil Départemental

François DEVILLE
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Thonon Agglomération

Marie-Luce PERDRIX
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Grand Anancy

Stéphane VALLI
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Faucigny-Glières

Agnès CUZIN
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Genevois

PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE DE L'EPF 74

Au 1^{er} mai 2022

-  Philippe VANSTEENKISTE, Directeur de l'EPF 74
-  Marlène CHANCRIN, Directrice des services & Responsable gestion de patrimoine
-  Loïc ALCARAS, Directeur juridique
-  Estelle MELCHIOR, 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
-  Virginie DANGLARD, Chargée de gestion de patrimoine
-  Stéphane COCHET, Technicien
-  Béatrice TROMPILLE, Responsable financière
-  Sarra BOUNEMOUR, Assistante financière et administrative
-  Justine REZVOY, Juriste
-  Lucie VERNINE, Juriste
-  Joanna RIEUPEYROUX, Assistante foncière
-  Fanny SABUCO, Assistante foncière
-  Thomas SABLÉ, Responsable pôle études et communication
-  Morgane BERNARD, Chargée d'études et développement
-  Coralie DEBRUYNE, Chargée de communication



SCHÉMAS RÉCAPITULATIFS DU FONCTIONNEMENT DE L'EPF 74

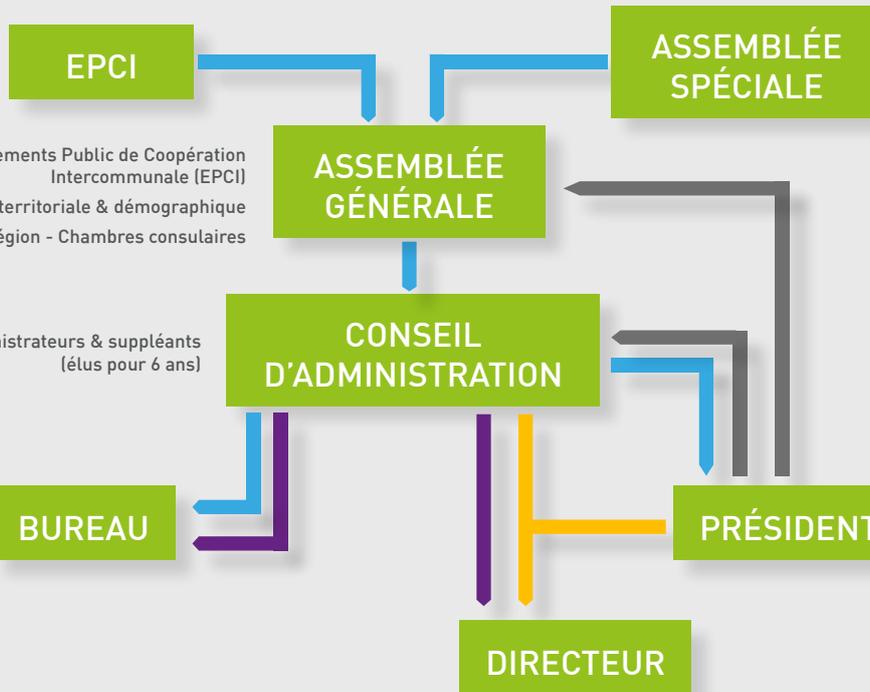
Fonctionnement interne et Gouvernance

Délégués des Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI)
Représentation territoriale & démographique

Délégués des Etablissements Public de Coopération Intercommunale (EPCI)
Représentation territoriale & démographique
Département - Région - Chambres consulaires

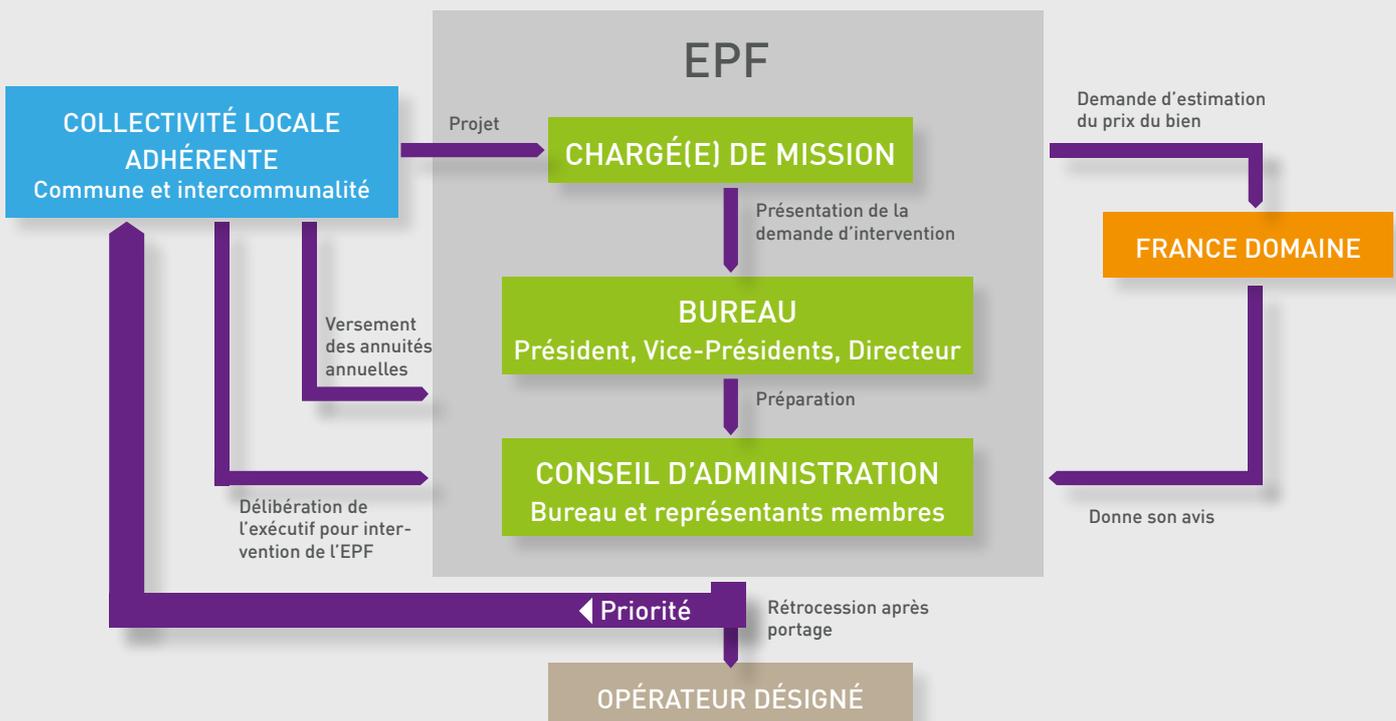
Administrateurs & suppléants
(élus pour 6 ans)

Président,
Vice-Présidents



- ▬ Elit
- ▬ Nomme / élit
- ▬ Convoque
- ▬ Délégation éventuelles de compétences

Procédures d'intervention



LE MOT DU DIRECTEUR

« Le Président rappelle dans son propos introductif la transversalité et le potentiel de la ressource foncière. Notre quotidien est de parvenir à maîtriser le foncier et le rendre disponible pour tous les besoins exprimés par les territoires.

Ce 4^{ème} PPI illustre la méthode de travail appliquée quotidiennement par l'équipe. 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 le service administratif et comptable. En fonction des caractéristiques du projet, ils orientent ensuite le dossier en direction de pôles thématiques pour accompagner la collectivité dans la préservation et la mise en valeur de ses ressources foncières.

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. En complément des ressources financières générées au profit des membres, il souhaite conserver les activités présentes, préserver la vitalité d'un secteur et assurer la réussite du projet d'aménagement projeté par la collectivité.

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. L'outil cartographique MCMA illustre ce service rendu aux territoires en facilitant l'accès aux données urbaines et foncières pour faciliter la mise en œuvre de stratégies foncières territorialisées.

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 adaptés aux caractéristiques du projet souhaité. Le foncier est un domaine qui se judiciarise fortement, le nombre de recours croit de manière exponentielle et illustre parfaitement ce phénomène. Il s'agit d'anticiper cette réalité prégnante sur nos territoires.

Enfin, il s'agit de souligner la qualité des missions assurées par le pôle « Secrétariat ». La qualité de l'accueil est la matière première de relations de confiance avec nos membres et nos partenaires. Ce pôle organise également les séances du Conseil d'Administration et de l'Assemblée Générale qui rythment l'activité de l'établissement tout au long de l'année.

Pour faciliter la lisibilité de notre outil, le 4^{ème} PPI s'engage à simplifier nos modalités en matière de taux et de durées de portage. A travers ce document, nous mettons à votre disposition notre méthode, notre calendrier et notre stratégie aux services des politiques foncières et des politiques publiques d'aménagement du territoire. »

Philippe VANSTEENKISTE,

Directeur de l'EPF 74



