

PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTION

N° 4

2019
2023

VERSION AU 01/05/2022



EPF74

- L'outil foncier au service des territoires -



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 Renouvé (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



A photograph of a modern, grey building with a large, white, three-dimensional 'EPF' sign mounted on its facade. The building has a minimalist design with a vertical window strip. In the foreground, there is a dense field of tall, golden-brown grasses. The background shows a clear blue sky and some greenery on a hillside.

EPF

01

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.

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 ETAPE 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 fonds et/ou de murs 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.

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 - ETAPE 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(des) 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'arrêté 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 ETAPE 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 pa-

trimoine » 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 ad-

hésion 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 ETAPE 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'EPF74 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 par-

ties. 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 ter-

ritoire en renouvellement.

Pour toutes 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.

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 ETAPE 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'Établissement 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 fait application de l'article L221-2 du Code de l'Urbanisme, à savoir que les biens (bâti ou non bâti) ne peuvent faire l'objet que de concessions temporaires qui ne confèrent au preneur aucun droit de renouvellement et aucun droit à se maintenir dans les lieux lorsque l'immeuble est repris en vue de son utilisation définitive.

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 travaille 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 annuellement 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 - ETAPE 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 - ETAPE 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 vente, qu'il soit notarié ou administratif.

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

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



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 LE 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 LES MODALITÉS DE PORTAGE de ce document.



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'activité 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 annuité 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 demande la cession du bien porté,
 - 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

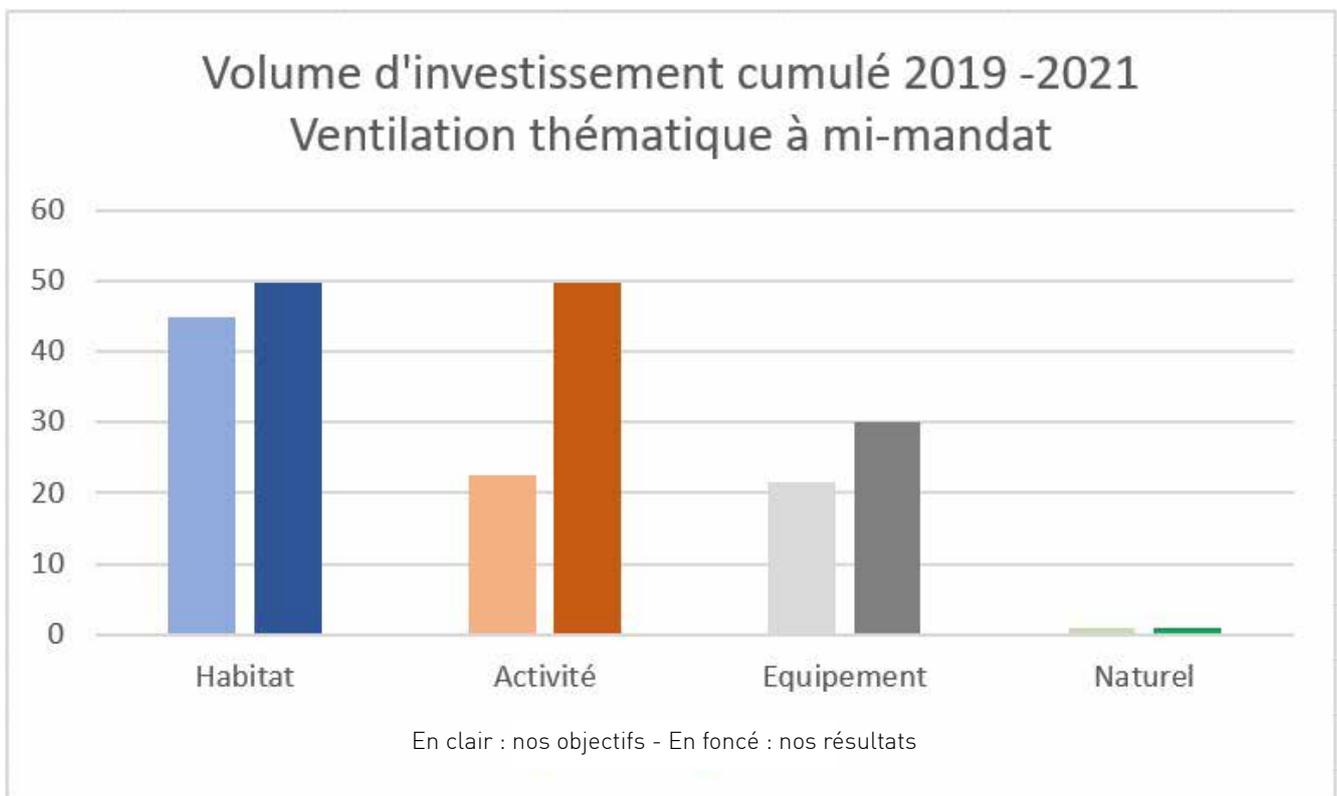
– AJUSTEMENT DU PPI A MI-MANDAT

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.



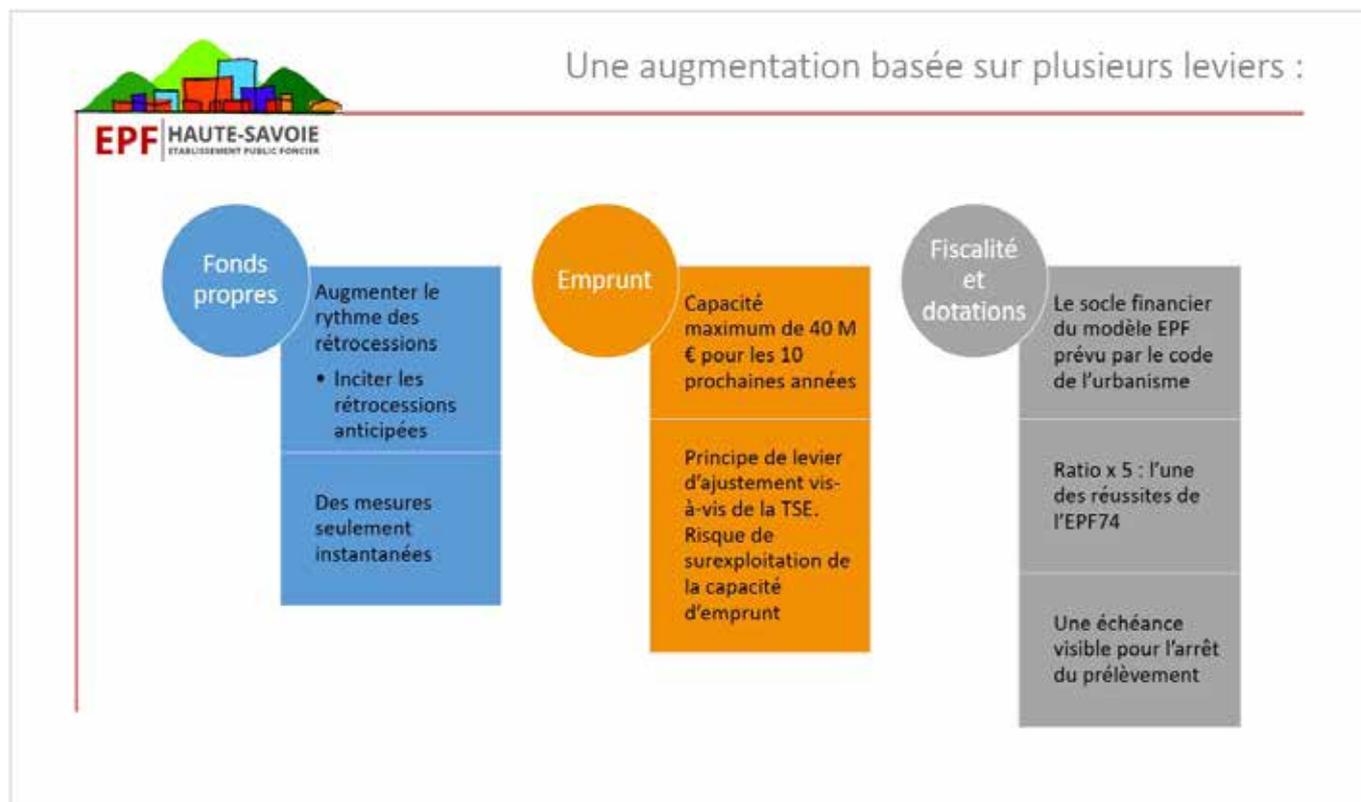
Deux pistes de réflexions sont analysées pour répondre à cette hausse du volume d'investissement :

- 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 faibles 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.

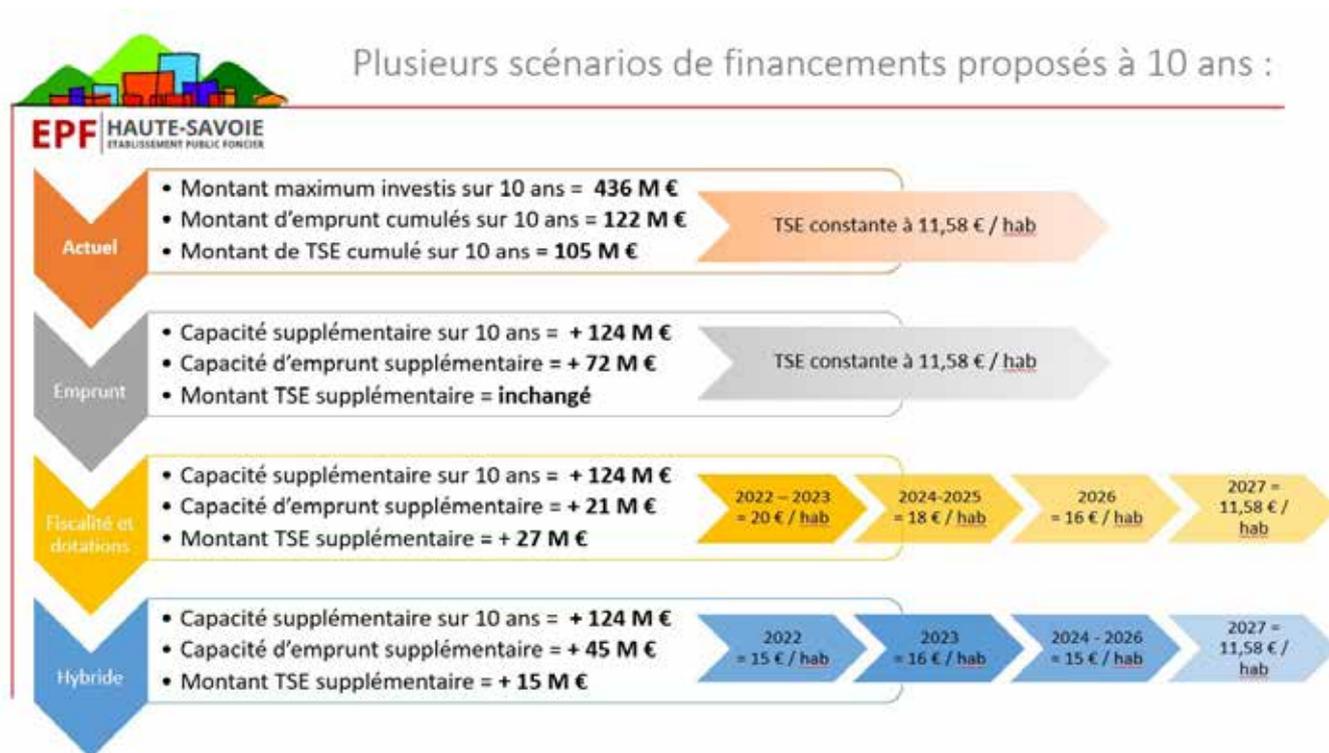
Ces indicateurs permettent de juger de la performance d'un EPF sur son territoire.

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 logement

02

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 né-

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

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

gie 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.



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 qui permet de :

- consulter des informations parcellaires ;
- faire des études de gisements fonciers : repérage de potentiels fon-

ciers « 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'EPCI, 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 ré-

alisation du projet tel qu'anticipé par la collectivité.

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.

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'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.

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.

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.

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

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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

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.

(Délibération 2022-059 du 24-03-2022)

- Soit par une prise en charge



Exemple d'une fiche secteur provenant de l'outil MCMA



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

0043 PL DE LA GARE
74043 Bons-en-Chablais
Parcelle : 74043000N1055

SCoT : Chablais
EPCI : CA Thonon Agglomération
PLU au 06-01-2014
Etat : remplacé

Nom du propriétaire : LE CHABLAISIEN
Régime de la propriété : PROPRIETAIRE
Surface cadastrale : 356 m²

Informations géographiques



Distance aux équipements

Equipement	500 m	300 m	50 m	20 m
Maître (du) Commerce	0	0	0	0
Maître (du) Commerce	0	0	0	0
Carre (du) Commerce	0	0	0	0
Autonomie (du) Commerce	0	0	0	0

Indicateur de densité de l'unité foncière

Indicateur	0.0	1.0	2.0	3.0
0.0-1.0	683	0	0	0
1.0-2.0	0	620	0	0
2.0-3.0	0	0	676	0
3.0-4.0	0	0	0	626

Pourcentage parcelle déclarée agricole (SAU) : 0 %

Document d'urbanisme :

Nouveau document opposable non encore numérisé



Prescriptions :

- > Orientation d'aménagement : 100 %
- > Secteur avec limitation pour des raisons de nuisances ou de risques (R123-11b) : 100 %

Servitudes d'utilité publique

Passage	aucune
Alignement	aucune
Abord ou voisinage	aucune
Classement et protection	aucune
Réservation de terrain	aucune

Risques

	PPRN	PPRT
Construction interdite		
Construction contrainte		

Contexte de propriété

- > Nombre de bâtiment : 1
- > Superficie totale des locaux : 278 m²
- > Superficie locaux habitation : 58 m²
- > Superficie locaux professionnels : 170 m²
- > Année de 1ère construction : 1885
- > Nombre de propriétaires : 0
- > Nombre de mutations ces 5 dernières années : 2
- > Date dernière mutation : 29-09-2016

Distribution des locaux et lots

Distribution des locaux par nature

Nature	0.0	1.0	2.0	3.0
Maison	0.0	0.0	0.0	0.0
Appartement	0.0	0.0	0.0	0.0
Activité	0.0	0.0	0.0	0.0
Dépendances	0.0	0.0	0.0	0.0

Statut d'occupation

Statut	0.0	1.0	2.0	3.0
libre	0.0	0.0	0.0	0.0
occupé par un particulier	0.0	0.0	0.0	0.0
occupé par un professionnel	0.0	0.0	0.0	0.0
à disposition	0.0	0.0	0.0	0.0
classé en zone à protéger	0.0	0.0	0.0	0.0

Statut d'activité

Statut	0.0	1.0	2.0	3.0
Commerce	0.0	0.0	0.0	0.0
Loisirs	0.0	0.0	0.0	0.0
Activité	0.0	0.0	0.0	0.0
Bureaux	0.0	0.0	0.0	0.0
Activité variées	0.0	0.0	0.0	0.0

Propriétaires

- > Le chablaisien: 74890 BONS-EN-CHABLAIS

Statut des droits de propriété

Statut	0.0	1.0	2.0	3.0
Propriétaire	0.0	0.0	0.0	0.0

Imprimé le 06-10-2018 par SABLÉ Thomas DOT74 : CD74 ; RG079-74 ; IGN ; DGFIP

25

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.

Etape 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.

Etape 2 : La réalisation de la mission

La mission et ses modalités sont 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.

Etape 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.



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, « Etudes & développement »	Gratuité Réalisé par le pôle « Etudes & 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

- Proposition des modalités par le Directeur

- Bilan du 1^{er} PPI et propositions techniques

Objectifs et priorités d'interventions

- Logements aidés
- Equipements Publics
- Activités économiques et agricoles
- Espaces naturels
- Réserves foncières

- Logements aidés 47%
- Equipements Publics 45%
- Activités économiques et agricoles 7%
- Espaces naturels 1%

Taux de portages

- Généralisés 3%

- Généralisés 3%

Durées de portage

- Par thématiques
- Remboursements par annuités : 4 / 6 / 8 ans

- 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
■ Groupe de travail « élus » issus du Conseil d'Administration
■ Ateliers techniques en interne

■ 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 À 230 MILLIONS D'€



Bons en Chablais : extension ZAE intercommunale «Les Bractos»

Annexes—

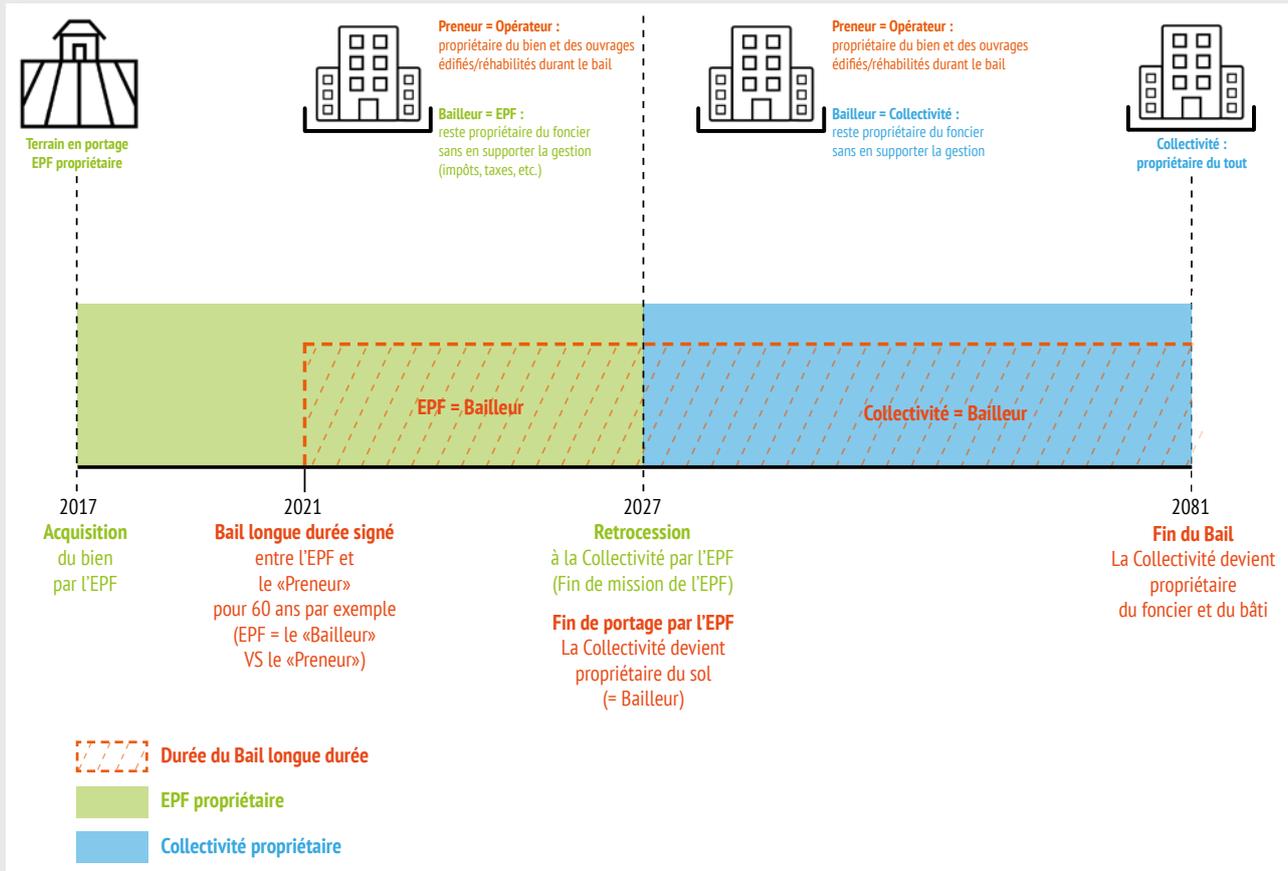


— LEXIQUE

- 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
BRILLO : Bail Réel Immobilier LOgement
BRS : Bail Réel Solidaire
CA : Conseil d'Administration
CA : Communauté d'Agglomération
CC : Communauté de Communes
CERFA : édité au 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 Préemption 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
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'Équipement
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 :

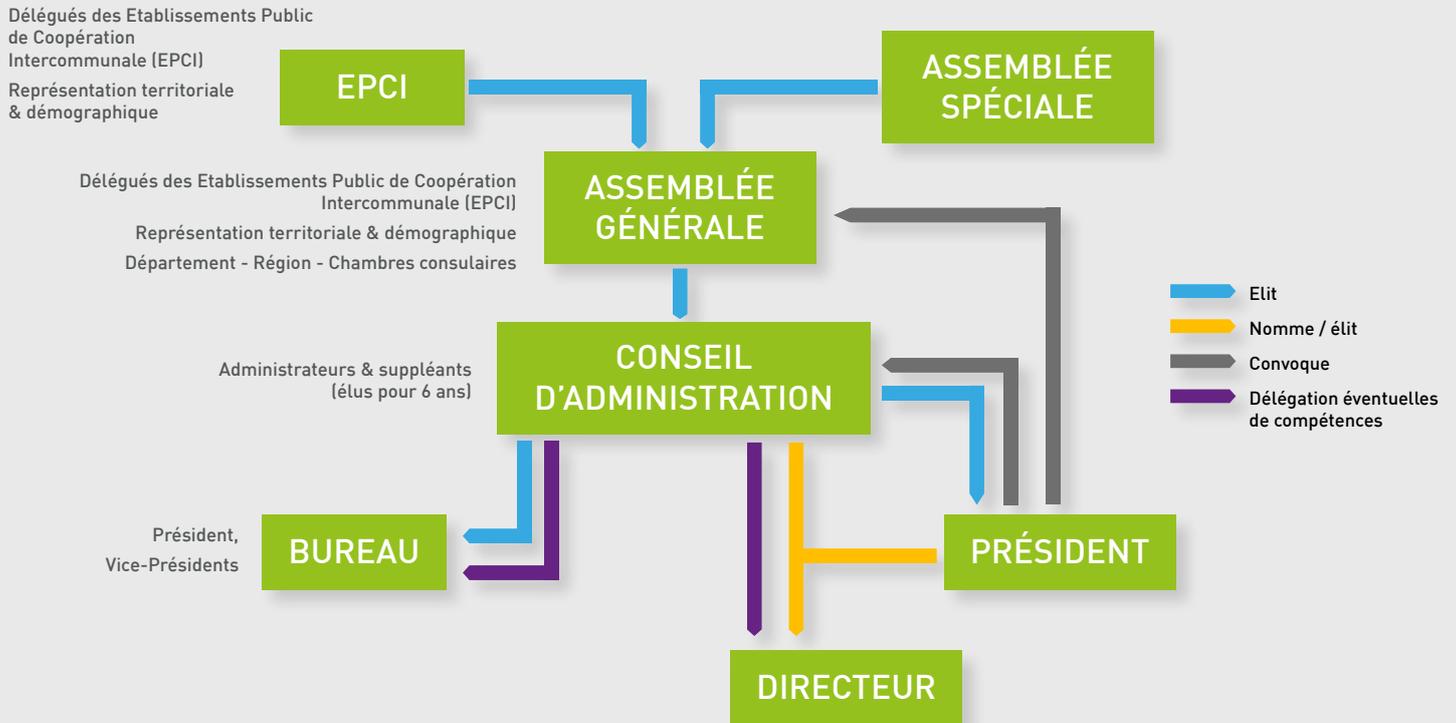
La collectivité, après passation des marchés le cas échéant, demande à l'EPF de signer un bail emphytéotique avec l'opérateur qu'elle lui désigne pour la construction du cabinet. Une fois construit, le preneur gère le cabinet et met à disposition ou revend les droits réels à un ou plusieurs acquéreurs (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

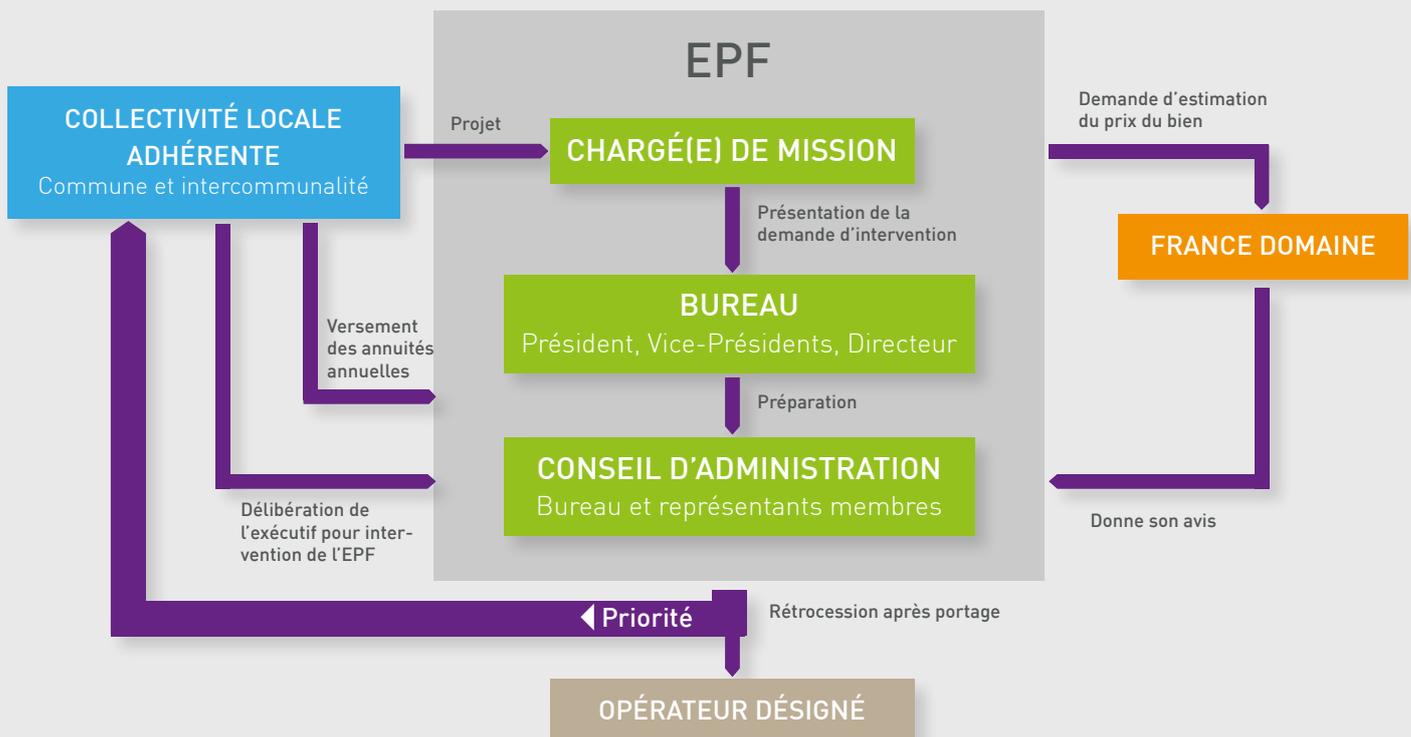


SCHÉMAS RÉCAPITULATIFS DU FONCTIONNEMENT DE L'EPF 74

Fonctionnement interne et Gouvernance



Procédures d'intervention



COMPOSITION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

Au 1^{er} mai 2022

Bureau

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 Annecy

Bruno GILLET
Administrateur de l'EPF 74
représentant du Pays d'Evian - 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 Annecy

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 Annecy

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 Annecy

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

Géraldine PFLIEGER
Vice-Présidente de l'EPF 74
représentante du Pays d'Evian - 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 Annecy

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

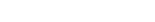
François DEVILLE
Administrateur de l'EPF 74
représentant de Thonon Agglomération

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

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

Agnès CUZIN
Administratrice de l'EPF 74
représentante du Genevois

L'équipe 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



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



