

RAPPORT
D'ACTIVITE

2022



SOMMAIRE

LE MOT DU PRESIDENT	3
ACTION FONCIERE	4
ETUDES ET COMMUNICATION	12
GESTION DE PATRIMOINE	14
CONSEIL JURIDIQUE	16
COMPTABILITE ET FINANCES	18
LES ACQUISITIONS EN CHIFFRES	20
GOUVERNANCE ET PARTENAIRES	22
LES TEMPS FORTS DE L'ANNEE	24
L'EQUIPE MOBILISEE	26
LE MOT DE LA VICE -PRESIDENTE	27

LE MOT DU PRESIDENT

L'EPF à l'épreuve de turbulences inédites

Alors qu'on pouvait escompter un retour à une forme de normalité après la pandémie du Covid-19, l'année 2022 a été marquée par des perturbations jamais vues depuis des décennies. Retour de la guerre en Europe, envolée des prix, pénuries, crise énergétique, accélération du changement climatique, sont autant de défis face auxquels les individus comme les collectivités doivent s'employer au quotidien.

L'objectif « Zéro Artificialisation Nette », dont la trajectoire est de réduire de 50% le rythme d'artificialisation des sols d'ici 2031, doit également de façon plus large nous interpeller sur notre relation au foncier, souvent considéré comme un bien de consommation comme un autre. Au contraire ! Le foncier est une ressource naturelle renouvelable qu'il faut ménager tant elle est sensible et mémorielle.

L'EPF accompagne les collectivités à intégrer ces nouvelles dynamiques à travers la construction de stratégies foncières raisonnées mais ambitieuses, mais aussi à travers notre intervention massive en faveur du renouvellement urbain et du vivre-ensemble.

De toutes parts, nous avons engagé l'élaboration de Plans d'Actions Foncières pour identifier les secteurs d'avenir stratégiques et apporter l'ingénierie dont nos collectivités ont besoin. Nous expérimentons des leviers d'optimisation foncière dans nos zones d'activités, où l'usage extensif des sols n'est plus entendable à l'heure de la sobriété et du besoin d'attractivité économique.



Nous intervenons de plus en plus sur tous les temps du foncier :

- En amont des portages afin d'évaluer l'opportunité pour nos collectivités d'acquérir un foncier mis en vente.
- Pendant les portages pour permettre l'utilisation temporaire du patrimoine foncier de l'EPF.
- En aval de nos portages pour faciliter la mise en œuvre opérationnelle du projet de la collectivité.

L'EPF est aussi de plus en plus sollicité pour intervenir en conseil ou en portage sur des projets plus complexes et plus coûteux, dans des opérations de renouvellement urbain, de densification de nos grands centres urbains, de nos bourgs et de nos villages.

Ce rapport d'activité illustre à merveille la diversité de nos métiers. Il est de nature également à prouver qu'en dépit des turbulences, l'EPF est prêt pour les défis immédiats, mais aussi les défis à long terme, qui se présentent aux collectivités.

ACTION FONCIERE

**Estelle MELCHIOR**

Coordonnatrice du pôle
Chargée de missions foncières
04.50.63.26.32
e.melchior@epf74.fr

**Emeline MUFFATES-JACQUES**

Chargée de missions foncières
04.50.63.26.33
e.muffat@epf74.fr

**Franck BOGEY**

Chargé de missions foncières
04.50.63.26.30
f.bogey@epf74.fr

**Stéphanie MARS**

Chargée de missions foncières
04.50.63.26.31
s.mars@epf74.fr

**Anne-Laure PEYTAVIN**

Chargée de missions foncières
04.50.62.06.36
al.peytavin@epf74.fr

**Joanna RIEUPEYROUX**

Assistante foncière
04.50.63.20.06 (accueil)
j.rieupeyroux@epf74.fr

**Fanny SABUCO**

Assistante foncière
04.50.63.20.06 (accueil)
f.sabuco@epf74.fr

**Elodie RIMINUCCI**

Assistante foncière
04.50.63.20.06 (accueil)
e.riminucci@epf74.fr

LE ROLE DU POLE FONCIER

La mission principale du Pôle Foncier est la réalisation des acquisitions souhaitées par les collectivités, dès lors que celles-ci répondent à nos modalités d'intervention. Les acquisitions sont majoritairement réalisées à l'amiable, dans le cadre de négociations menées par les chargés de missions, mais peuvent également l'être dans le cadre de l'exercice du droit de préemption urbain lorsque celui-ci est délégué à l'EPF, voire au terme de procédures de déclaration d'utilité publique, pour certaines desquelles l'EPF peut être désigné autorité expropriante.

Les cinq chargés de mission sont épaulés au quotidien par leurs assistantes qui assurent le suivi administratif complet des dossiers d'acquisition (toutes procédures) et assument le rôle d'interlocutrices privilégiées des études notariales.

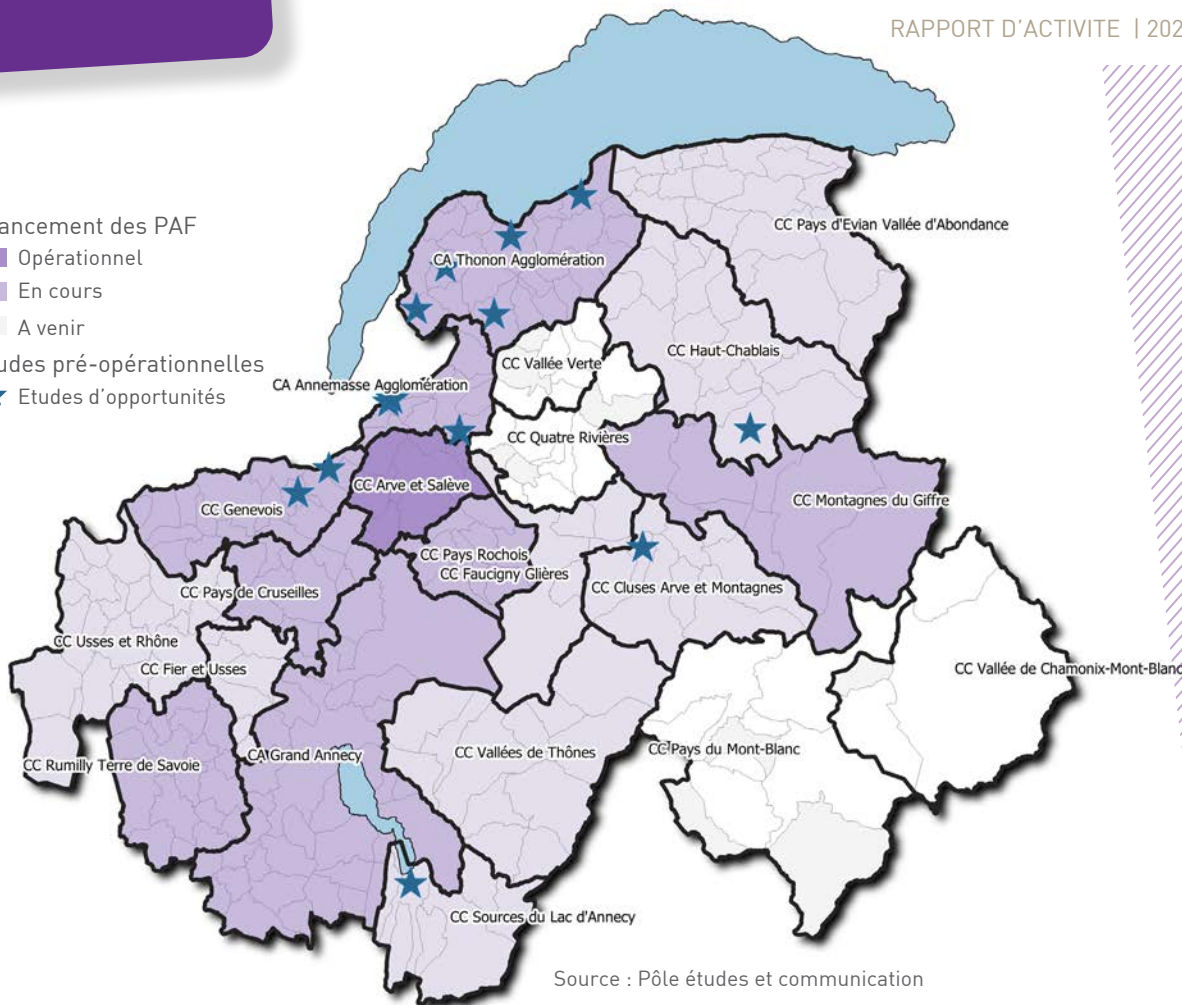
Outre cette mission principale d'acquisition, le pôle foncier accompagne quotidiennement nos collectivités membres dans le cadre de sa mission de conseil et assistance, sur toute problématique foncière nécessitant un appui technique, administratif ou juridique, ainsi que dans l'élaboration et le suivi de leurs stratégies foncières dans le cadre de la mise en place de Plans d'Actions Foncières.

Avancement des PAF

- Opérationnel
- En cours
- A venir

Etudes pré-opérationnelles

- ★ Etudes d'opportunités



Source : Pôle études et communication

LES PLANS D' ACTIONS FONCIERES

Les Plans d'Actions Foncières sont des documents de définition d'une stratégie d'anticipation foncière et vont au delà d'une volonté d'acquisition des tènements. Ces plans recensent, analysent et traduisent les gisements fonciers stratégiques mobilisés et mobilisables en fonction des projets et des besoins locaux identifiés.

En février 2022, Annemasse Agglomération et l'EPF ont validé la convention-cadre qui permet la mise en œuvre d'un Plan d'Actions Foncières (PAF) sur son territoire.

En juillet 2022, Thonon Agglomération et l'EPF signaient également leur convention pour les 20 prochaines années.

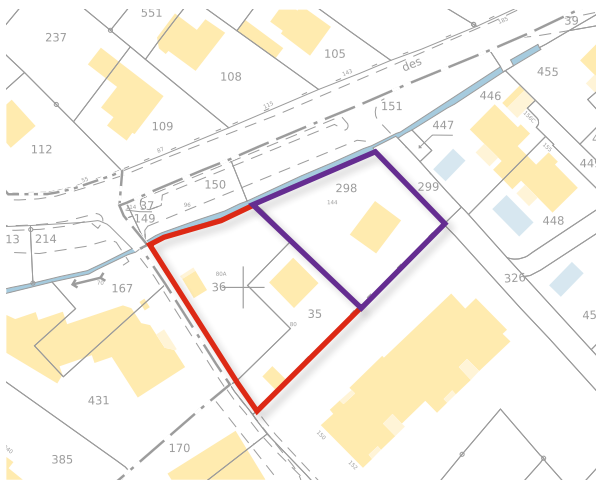
L'EPF offre ainsi à la collectivité une réponse adaptée à chaque projet parmi la panoplie des outils fonciers, règlementaires, financiers ou d'aménagement, ainsi qu'un allègement des procédures pour tous les portages identifiés dans le plan.

En 2022, l'EPF a initié cette démarche sur d'autres territoires, soit en élaboration (CC Montagnes du Giffre, Pays de Cruseilles, Rumilly Terre de Savoie,), soit en mise à jour d'un plan plus ancien (CC Arve et Salève, Genevois, Annemasse Agglo). Le PAF du Grand Annecy, engagé en 2019, est en cours d'élaboration en lien avec la rédaction du PLUI.HMB (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal - Habitat, Mobilités, Bioclimatique)

Thématique **habitat social**

COLLONGES-SOUS-SALEVE

Acquisition par l'EPF d'une maison mitoyenne d'un autre bien acquis par l'établissement en 2019 par délégation préfectorale du droit de préemption. La maîtrise complète du tènement optimisera la qualité du projet en faveur de la production d'habitat social.



SCIEZ

La commune a mobilisé l'EPF pour l'acquisition de terrains non bâtis en procédure amiable afin de réaliser une opération de logements aidés. Il s'agit d'un souhait de la collectivité de constituer une réserve foncière dans un premier temps, afin de modifier l'OAP sur ce secteur et ainsi permettre la réalisation de logements aidés en locatifs et en abordables.

FILLIERE



L'EPF a préempté une maison d'habitation située au débouché du tracé de la future voie de contournement du centre et en limite du périmètre du futur aménagement du secteur du Bognon. Ce secteur fait l'objet d'une concertation préalable à la création d'une Zone d'Aménagement Concertée « Thorens-Glières centre » sous maîtrise d'ouvrage du Grand Annecy.

LE GRAND BORNAND

Afin de pallier le manque de logements pour les travailleurs « à l'année », la commune a demandé à l'EPF d'acquérir un terrain à bâtir pour la réalisation de logements sociaux en accession à la propriété. Ce tènement, qui accueillera également une voie desservant d'autres terrains permettra de réaliser une douzaine de logements en Bail Réel Solidaire (BRS).

Focus communes carencées

SAINT-CERGUES

Depuis 2014, le Préfet de la Haute-Savoie a délégué son droit de préemption à l'EPF sur les communes ayant fait l'objet d'un constat de carence en matière de production de logements sociaux. L'EPF se positionne comme accompagnateur des communes dans leur action de rattrapage. Dans le cadre de cette délégation, l'EPF reste un outil des collectivités. Le bailleur est choisi par la collectivité et l'EPF sert de lien entre la commune et l'Etat.

Pour la période actuelle du 1er janvier 2021 au 1er janvier 2024, cette délégation concerne 9 communes, toutes membres de l'EPF. La carence a été établie sur la réalisation en logements des communes de 2017 à 2019. Son objectif est de rattraper la production de logements sociaux pour répondre aux objectifs fixés par la loi (20/25% de logements sociaux à l'échéance 2025 – loi SRU).

En 2022, l'Etablissement Public Foncier a préempté 5 fois dans le cadre de la délégation du droit de préemption urbain préfectoral. Il sera réalisé plus de 120 logements exclusivement sociaux sur ces emprises. C'est un partenariat qui illustre la synergie entre l'Etat et l'EPF vis-à-vis des enjeux de l'aménagement du territoire.

L'EPF a acquis par la mise en œuvre du droit de préemption qui lui a été délégué par le Préfet, l'ancien tènement de la société « Chalets Tardy » dans la Zone d'Aménagement Différé (ZAD) « Les Moraines » pour y réaliser un projet urbain mixte.

La commune souhaite réaliser une opération de renouvellement urbain sur cette friche industrielle en créant un écoquartier. Elle prévoit d'y implanter une centaine de logements dont une grande part seront sociaux, en compatibilité avec le SCOT d'Annemasse Agglomération et le PLU de la Commune : 1/3 de logements locatifs sociaux et 1/3 de logements accession sociale en bail réel solidaire avec La Foncière de Haute-Savoie.

L'opération présentera également des locaux d'activités, des espaces verts à forte valeur d'usages ainsi que des équipements accessibles au public. Le lancement d'une concession d'aménagement permettra de sélectionner l'opérateur en charge du projet.



Thématique équipements publics

DOUSSARD

Au cœur du chef-lieu, la commune de Doussard a demandé à l'EPF de préempter une maison qui était mise en vente. La démolition, réalisée dans la foulée de la vente, va permettre de dégager la visibilité de ce carrefour et réaliser des aménagements pour les modes de transport doux. Le reliquat pourrait également permettre la création de stationnements ou d'un petit commerce.



HAUTEVILLE-SUR-FIER

La commune de Hauteville-sur-Fier a sollicité le concours de l'EPF afin de réaliser l'acquisition de parcelles de terrains bâties, en friche, situées au cœur du village, et essentielles pour encadrer la future opération de réaménagement du chef-lieu. L'acquisition est intervenue fin 2022, et va permettre la mise en œuvre d'un projet multi thématiques portant à la fois sur la réalisation d'un espace public type place du village au cœur de la commune, la création de logements, et la préservation et valorisation de la butte du Château (espace boisé).



CLERMONT

La commune de Clermont a souhaité acquérir un ancien four à pain mitoyen de la mairie afin de répondre à des objectifs multiples : préservation du patrimoine bâti, dans le périmètre du château, création d'un petit parc public, sécurisation de l'aire de retournement des cars, création d'un espace de stockage ou salle de réunion à l'étage du bâtiment, remise en service du four à pain pour un usage traditionnel...

L'EPF, intermédiaire entre la collectivité et les propriétaires a facilité les échanges amiables permettant l'aboutissement des négociations.



MACHILLY

La commune a mandaté l'EPF afin d'acquérir à l'amiable trois parcelles de terrains dont une supportant un petit hangar, ceci afin de réaliser l'extension de l'école primaire publique. Les biens sont grevés par un emplacement réservé N° 1 : « extension du groupe scolaire »

VETRAZ-MONTHOUX

Fin 2018, Annemasse-Les Voirons Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue de procéder à l'acquisition de terrains sur la commune de Vétraz-Monthoux afin de réaliser un collège et un gymnase. Afin de se porter acquéreur des quelques parcelles non acquises à l'amiable, ce dossier a du faire l'objet d'un dossier dit d'Utilité Publique, d'études d'impacts, d'un dossier de mise en compatibilité, de mesures compensatoires de zone humides... pour ce faire, l'EPF74 a été désigné autorité expropriante pour le compte des maîtres d'ouvrage respectifs, soit Annemasse agglomération pour le gymnase et le Département 74 pour le collège et l'anneau sportif. La construction va pouvoir démarrer en 2023.



Source : Notice explicative du dossier de DUP.
Partie A4. Périmètre et plan masse

Thématique **activités économiques**

PERS-JUSSY



La commune constitue depuis plusieurs années des réserves foncières dans son centre-bourg, en partenariat avec l'EPF. Les acquisitions réalisées jusqu'alors sont destinées à des projets d'habitat social ou d'équipements publics.

Un ensemble immobilier, contigu à l'église et voisin de portages EPF, composé d'un ancien corps de ferme, d'un château du XVIème et d'un parc arboré de 4400 m², a été acquis fin 2022.

Ces bâtis d'intérêt patrimonial auront des usages différenciés : le château pourra servir pour des réceptions ou expositions, et le corps de ferme accueillera les activités médicales et paramédicales de la commune. Le parc sera quant à lui ouvert au public, et permettra la continuité des liaisons douces entre le nord et le sud du chef-lieu.

SAINT-PAUL-EN-CHABLAIS

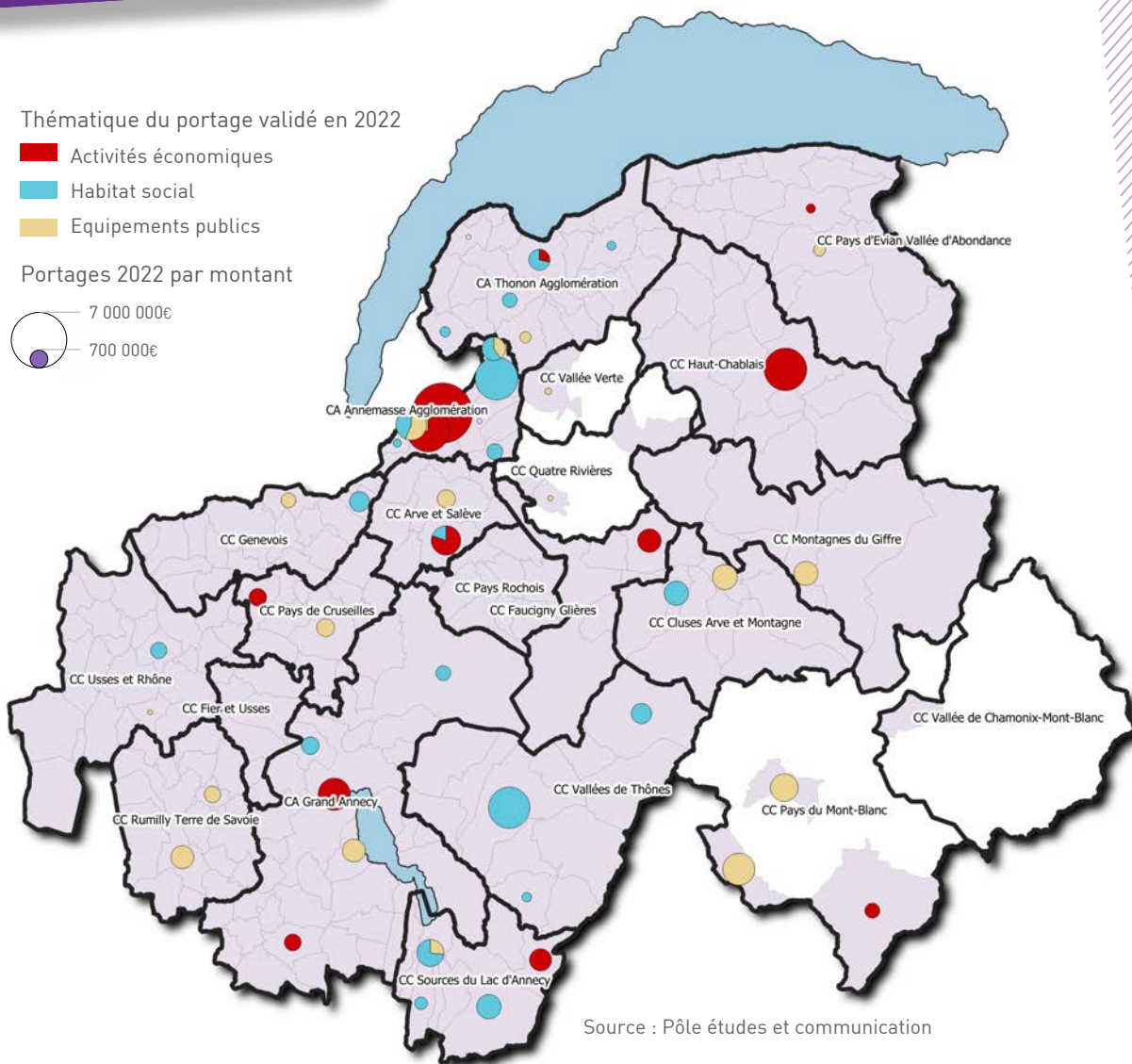
L'EPF, propriétaire des murs depuis 2022, accompagne l'installation du repreneur de l'hôtel-restaurant familial du Bois-Joli ayant racheté le fonds de commerce afin de poursuivre l'activité et la développer. Cette collaboration étroite entre l'EPF et le locataire a permis de définir un programme de travaux de rénovation ambitieux dans le cadre fixé par la Communauté de Commune Pays d'Évian-Vallée d'Abondance, bénéficiaire du portage.

ANNEMASSE

Annemasse Agglomération a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir trois coques commerciales livrées brutes de gros œuvre avec vitrines posées, situées en rez de chaussée de l'ensemble immobilier construit par Bouygues Immobilier dans le cadre de la ZAC Etoile sur la commune d'Annemasse, ainsi que les places de stationnement associées aux commerces.

A la demande de la collectivité, l'EPF gère ces locaux et a conclu des baux commerciaux avec des commerçants choisis par la collectivité. L'idée in fine étant de confier ce patrimoine à la Foncière pour conserver la maîtrise des destinations commerciales du quartier.





LES PORTAGES

En 2022, les portages à destination d'activité économique ou d'équipement ont progressé pour rattraper le niveau des portages destinés au logement aidé. L'année passée, les portages ont atteint les 40 millions d'euros.

LE POLE FONCIER EN 2022

- 85 acquisitions validées en CA en 2022
- 40 millions d'euros d'acquisitions validées en CA
- dont 35,4% pour la thématique logement
- dont 32,3% pour la thématique économie
- dont 32,3% pour la thématique équipement

ETUDES ET COMMUNICATION



Vincent CEZARD

Responsable du pôle
04.50.62.06.33
v.cezard@epf74.fr



Morgane BERNARD

Urbaniste, chargée d'études
04.50.62.06.33
m.bernard@epf74.fr



Olivier BLANQUET

Urbaniste, chargé d'études
04.50.62.06.33
o.blanquet@epf74.fr



Coralie DEBRUYNE

Chargée de communication
04.50.62.06.34
communication@epf74.fr

Le Pôle Etudes et Communication a renforcé sa capacité d'accompagnement des collectivités sur ses missions courantes. Le Pôle est désormais identifié comme un véritable centre de ressources, capable de développer de nouvelles compétences en observation foncière et en montage d'opérations.

UNE EXPERTISE AU SERVICE DE L'ACTION PUBLIQUE

L'EPF contribue au partage d'une culture commune pour une efficacité de l'action publique foncière en Haute-Savoie. C'est dans ce sens qu'il propose des missions transversales de conseil à ses membres, sur deux axes d'intervention complémentaires :

- Ressources et ingénierie stratégiques
- Accompagnement opérationnel

MIEUX CONNAITRE POUR MIEUX AGIR, LE MCMA

L'EPF et la DDT mettent à disposition gratuitement une application cartographique auprès des techniciens et collectivités adhérentes ou partenaires. Le MCMA rassemble des données et informations parcellaires permettant de mieux connaître la situation des marchés fonciers et immobiliers, à l'échelle des territoires. L'EPF est mandataire d'un groupement de commande avec 4 autres EPF locaux pour le développement de cet outil.

Fin 2022, le MCMA c'est :

- 27 communes et 20 intercommunalités
- 40 partenaires
- Plus de 50 personnes formées



Source : Extrait du logiciel www.mcma74.fr



DE L'ÉTUDE AU MONTAGE OPERATIONNEL

La commune de Bonne a sollicité l'EPF pour étudier la capacité constructive d'une parcelle non bâtie dont elle souhaitait se rendre propriétaire.

L'objectif : mener une opération de logements sociaux et de logements abordables en BRS.

L'EPF a ainsi réalisé une étude permettant de fournir une estimation de la constructibilité du site, un programme de construction, un plan-masse, et un bilan financier incluant une estimation du coût de la maîtrise du foncier. Ce type d'études sur-mesure a été mené pour le compte de 12 communes en 2022.

L'Établissement offre depuis 2022 la possibilité d'assister les collectivités à concrétiser leur projet sur les terrains en portage en considérant celui-ci dans des contextes de renouvellement urbain mixte et plus large.

Dans ce cadre, l'EPF accompagne la commune d'Arthaz-Pont-Notre-Dame (en partenariat avec le CAUE 74) depuis novembre 2022 pour conduire son projet urbain en centre-bourg, depuis la présentation des différents processus opérationnels possibles, jusqu'à la rédaction du cahier des charges et la sélection d'un opérateur.

ETUDES MULTITHÉMATIQUES

L'EPF et le CAUE 74, en partenariat avec la DDT et la CCI, ont lancé le concours d'idées Mix'Cité 3. L'objectif : imaginer les leviers devant permettre l'optimisation du foncier en zone d'activités.

- 2 sites d'expérimentation : la zone du Mont-Blanc (agglomération Annemasse) et la zone de Balvay (Rumilly).
- 3 équipes travaillent sur chaque site pour concevoir des outils qui se veulent reproductibles sur l'ensemble des ZAE.
- Résultats : fin 2023.



Exemple d'étude d'opportunité à Saint-Sylvestre
Réalisé par le pôle études

LE POLE ETUDES ET COMMUNICATION 2022 EN CHIFFRES

- MCMA : **356** utilisateurs
- **12** études réalisées
- LinkedIn : **+62%** abonnés
- Twitter : **421** abonnés
- Youtube : **4 vidéos** mises en ligne

GESTION DE PATRIMOINE



Marlène CHANCRIN

Responsable du pôle
Directrice des services
04.50.63.20.06
m.chancrin@epf74.fr



Margot CHAZAT

Assistante administrative
04.50.63.20.06
m.chazat@epf74.fr



Virginie DANGLARD

Chargée de gestion Foncière
et Patrimoine
04.50.63.20.06
v.danglard@epf74.fr



Stéphane COCHET

Technicien
04.50.63.20.06
services.techniques@epf74.fr

La compétence interne de gestion patrimoniale est proposée aux collectivités, lorsqu'un portage le nécessite. Ce service gratuit peut s'appliquer sur la majeure partie des biens portés par l'EPF, tout au long de la durée du portage, dans l'attente du projet définitif envisagé par la collectivité.

LE CHOIX DE GESTION PENDANT LE PORTAGE

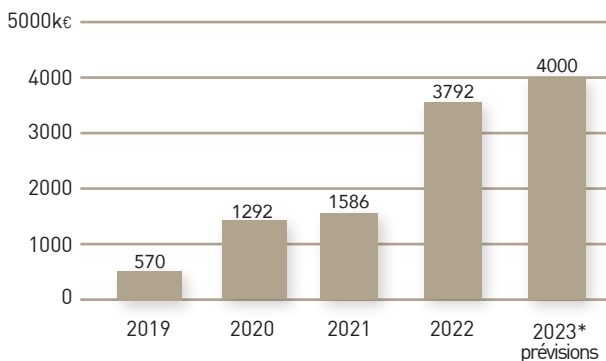
Le Règlement Intérieur de l'EPF, précise qu'il existe plusieurs possibilités pour l'Etablissement et la collectivité de gérer le bien en portage, en fonction de sa situation, du délai de réalisation du futur projet ou de la nature de l'aménagement.

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 de mise à disposition.

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

- Commander des travaux de rénovation, d'entretien, remise aux normes, réparations urgentes ;
- Mettre le bien, bâti ou non bâti, en location (contrats, états des lieux...) ;
- Engager la sécurisation du bien (murages, plots...) ;
- Préparer la démolition (dépose des compteurs, diagnostics...) ;
- Engager et suivre les procédures judiciaires de résiliation de contrat par l'intermédiaire d'un avocat.

MONTANT DES LOYERS REVERSES AUX COLLECTIVITES



En 2022, l'EPF a encaissé près de 3,8 millions d'euros de loyers, reversés ensuite aux collectivités

MARNAZ

LA GESTION D'UN TERRAIN NU

L'EPF avec l'accord de la collectivité concède l'exploitation du terrain sous couvert d'une convention d'occupation précaire, mais à titre gratuit, dans l'attente de la réalisation du futur projet.

LA GESTION D'UN BIEN BATI

L'EPF assume les obligations du propriétaire : gestion des contrats, états des lieux (entrées/sorties), encaissement des redevances, récupération des charges, suivi des entretiens...

Préalablement à l'occupation d'un bien bâti, l'EPF prend rendez-vous avec la collectivité pour visiter le bien, évaluer 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 futur projet souhaité par la collectivité et de l'état du bien ;
- Le loyer est défini en fonction de l'état du bien, du montant maximum des plafonds de loyers PLS-PLAI-PLUS, suivant la zone géographique de la commune et de la situation personnelle des personnes à loger ;
- Le choix de l'occupant est défini en fonction des situations d'urgence et des demandes de logement déposées sur le territoire de la collectivité, à plus grande échelle sur les communes de l'EPCI dont est membre la collectivité.

Les redevances perçues sont reversées à 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.

L'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie participe, en étroite collaboration avec la municipalité de Marnaz au projet de renforcement de la dynamique commerciale du centre-ville, en favorisant l'implantation de nouvelles initiatives commerciales dans des locaux qui lui appartiennent. Cette action s'inscrit dans un projet global porté par la municipalité, destiné à développer l'attractivité du centre-ville, et qui s'insère dans le cadre du programme « Petites Villes de Demain ».

L'EPF a ainsi conclu sur une surface de 56 m² une convention avec une commerçante de vente alimentaire de plats italiens à emporter.



LA GESTION DU PATRIMOINE 2022 EN CHIFFRES

- 140 locataires
- 3 792 000€ de loyers encaissés

CONSEIL JURIDIQUE



Loïc ALCARAS
Directeur juridique
04.50.63.20.06
l.alcaras@epf74.fr



Lucie VERNINE
Juriste publiciste
04.50.62.06.32
l.vernine@epf74.fr



Justine REZVOY
Juriste privatiste
04.50.63.20.06
j.rezvoy@epf74.fr

Le Pôle est compétent dans les domaines suivants : actes de cessions, contentieux administratifs et judiciaires, rédaction et relecture d'actes, relecture et contrôle des décisions internes, back-office des différents pôles de l'EPF, mises en concurrence, veille juridique, aide directe auprès des membres sur des questions juridiques relatives aux problématiques foncières.

PASSATION DE MARCHES EN VUE DE LA REHABILITATION DE BIENS PORTES PAR L'EPF74

L'EPF porte pour le compte de la commune de Marnaz depuis février 2021, les lots situés dans un immeuble en copropriété formant trois locaux commerciaux en rez-de-chaussée, qu'il a acquis par exercice du droit de préemption. A la demande de la commune, l'EPF a entrepris une mission de restructuration de ces locaux commerciaux pour en faire deux surfaces commerciales plus fonctionnelles et développer le commerce de centre-ville. Au terme de cette opération et durant le temps du portage, l'EPF mettra ces deux locaux commerciaux rénovés en location.

Le Pôle juridique est donc amené, en étroite liaison avec les services de la commune, à assurer l'organisation et le suivi de la procédure administrative de passation des marchés publics (marchés de maîtrise d'œuvre et de travaux) en vue du choix des entreprises qui seront amenées à réaliser les travaux. De même, en lien avec le Service Gestion de Patrimoine, le Pôle Juridique assurera les intérêts communs de l'EPF et de la commune avec les futurs exploitants.



ACCOMPAGNEMENT DANS LA REALISATION D'UNE OPERATION D'AMENAGEMENT

Au vu du constat de carence en logements sociaux de la commune de Saint-Cergues, l'EPF a acquis, par exercice du droit de préemption qui lui a été délégué, la maîtrise foncière d'un tènement situé en centre-bourg de la commune. Le Pôle a assuré une mission back-office avec les chargés de missions foncière pour sécuriser la procédure : contrôle des délégations, des motivations, négociation des protocoles transactionnels...

La commune de Saint-Cergues entend aujourd'hui aménager ce tènement centre-bourg, afin d'y réaliser une opération mixte comprenant des logements (en Bail Réel Solidaire, Logements locatifs Sociaux, et accession libre), des locaux d'activités, des espaces de vie, des espaces verts et des équipements accessibles au public.

L'EPF, accompagné du cabinet LexLead Avocats, a un rôle d'assistant à maîtrise d'ouvrage dans l'organisation et la mise en place de la consultation destinée à la passation d'une concession d'aménagement transférant un risque économique. L'accompagnement de la Commune a lieu depuis plusieurs mois en ce qui concerne la définition du projet, la réalisation des bilans financiers, la rédaction des délibérations de lancement de la consultation, et se poursuivra jusqu'à la signature du traité de concession.



CONTENTIEUX JUDICIAIRE - FIXATION DES INDEMNITES DANS LE CADRE D'UNE PROCEDURE D'EXPROPRIATION

En vue de la réalisation du collège de Vétraz-Monthoux, Annemasse-Agglo a saisi l'EPF afin de mettre en place une procédure d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet. Accompagné du cabinet d'avocats Philippe Petit & Associés qui a procédé à la rédaction des mémoires et à la représentation des intérêts de l'EPF devant la juridiction compétente en matière d'expropriation pour la fixation des indemnités, le Pôle Juridique vient en appui dans la relecture des mémoires, dans les recherches annexes et assure une mission de conseil et de relais juridique auprès de la Collectivité. Le Pôle a travaillé de concert avec le cabinet d'avocats pour aboutir à une solution jurisprudentielle décisive pour la bonne poursuite du projet.

Le Pôle Juridique constitue également un appui sur toute la phase administrative de la procédure d'expropriation.

LE CONSEIL JURIDIQUE 2022 EN CHIFFRES

- **5 consultations** publiées
- Passation des **2 marchés** MCMA
- **6 mémoires** de saisine du Juge de l'expropriation
- **2 audiences** devant le Juge de l'expropriation
- **56 actes** de cessions

COMPTABILITE ET FINANCES



Béatrice TROMPILLE
Responsable comptabilité
et finances
04.50.62.06.35
b.trompille@epf74.fr



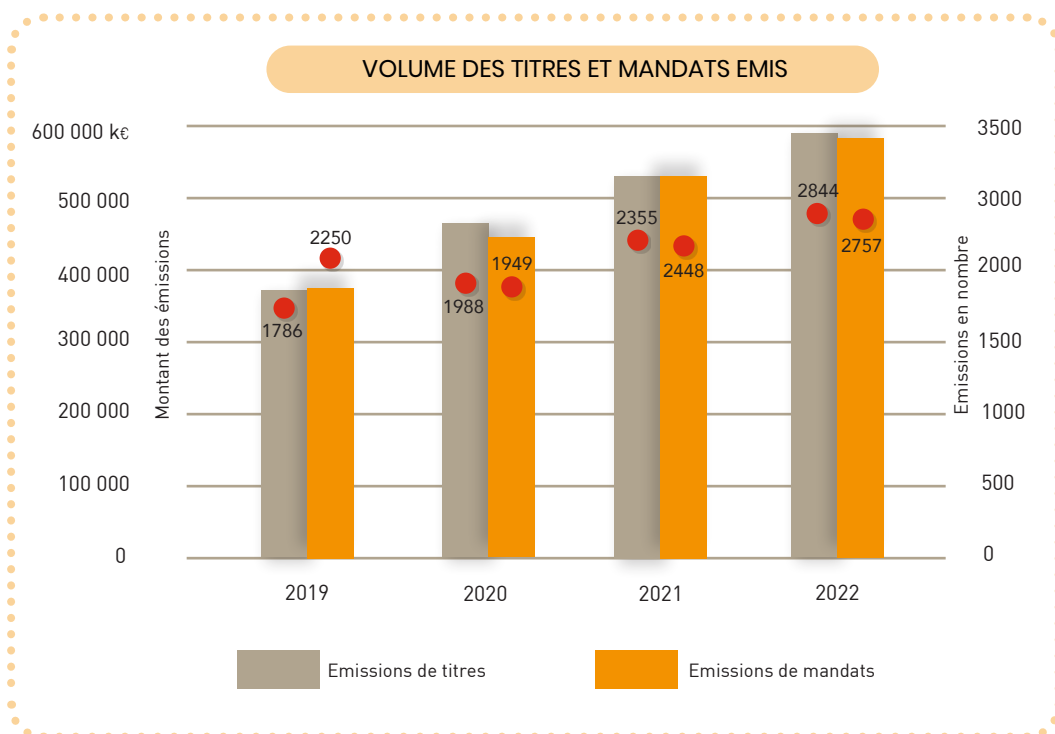
Sarra BOUNEMOUR
Assistante financière
04.50.63.20.06
s.bounemour@epf74.fr

Le Pôle a pour mission, outre le règlement des factures et l'encaissement des recettes comprenant notamment les factures de portage et de cession des biens portés :

- La préparation et le suivi budgétaire
- La gestion des stocks relatifs aux biens portés
- Le suivi des immobilisations inventorisées
- La gestion active de la dette

MANDATS ET TITRES

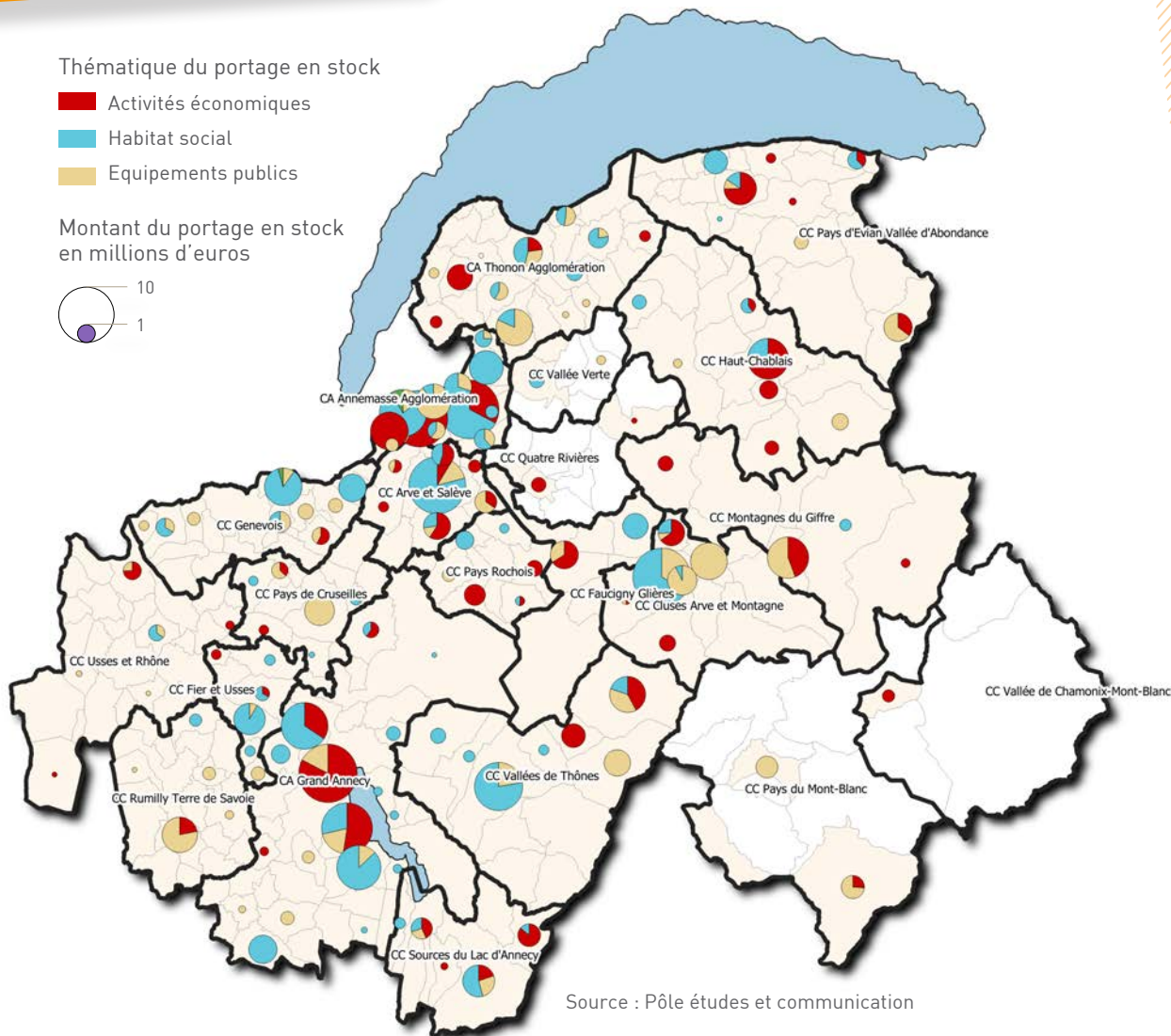
Sur la période 2019-2022, le nombre d'émission de mandats et titres (en quantité et volume financier) est en constante évolution.



Thématique du portage en stock

- Activités économiques
- Habitat social
- Equipements publics

Montant du portage en stock en millions d'euros



Source : Pôle études et communication

L'ETAT DU STOCK EN 2022

Depuis 2019, on note une nette augmentation du volume du stock, aboutissant en 2022 à un montant de 231,9 millions d'euros de stock portés. 2022 a aussi été marqué par une augmentation de la TSE, traduisant une plus grande capacité d'emprunt.

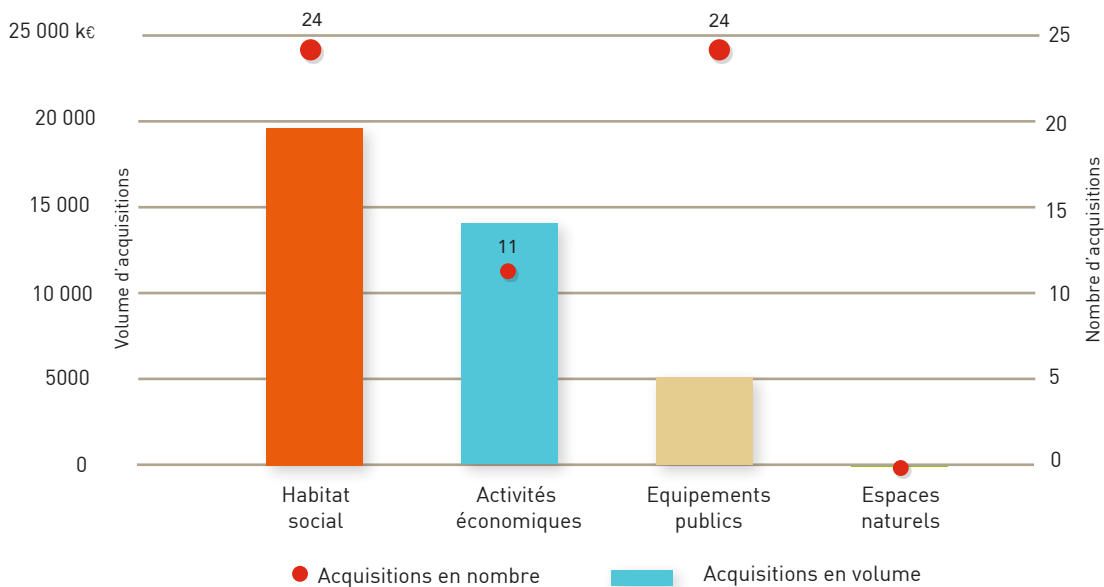
Ces volumes se localisent particulièrement sur l'Agglomération d'Annecy et d'Annemasse, pour lesquelles l'EPF intervient depuis ses débuts.

LA COMPTABILITE 2022 EN CHIFFRES

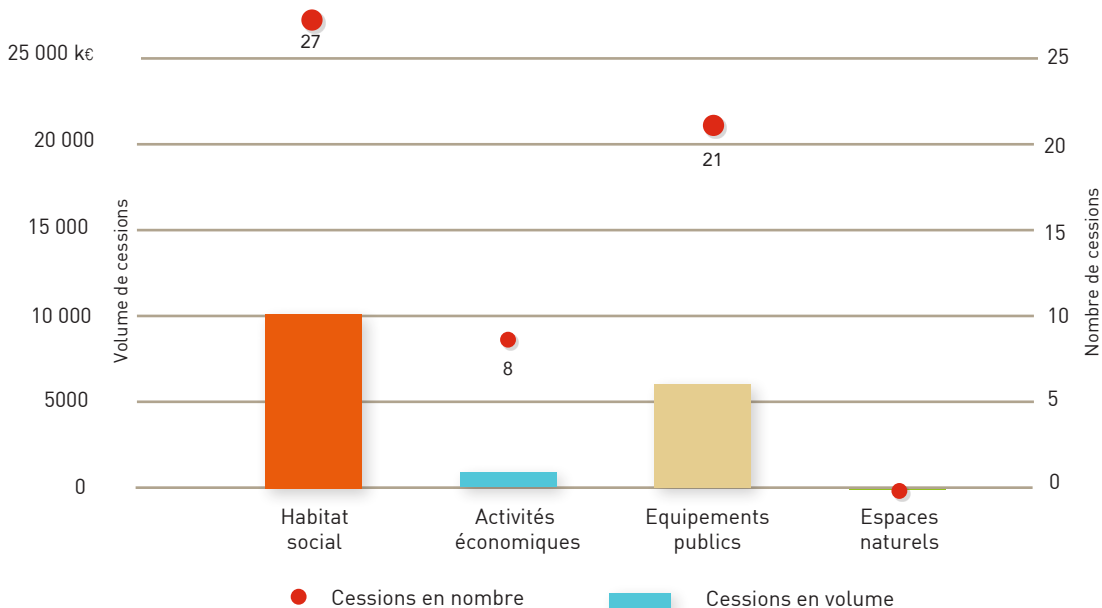
- 12,4 millions d'euros de TSE collectée
- 231,9 millions d'euros en stock
- Une gestion de l'établissement assurée par 19.6 postes équivalent temps pleins

L'ACTIVITE EN CHIFFRES

LES ACQUISITIONS PAR THEMATIQUES PPI : 39 310 075€



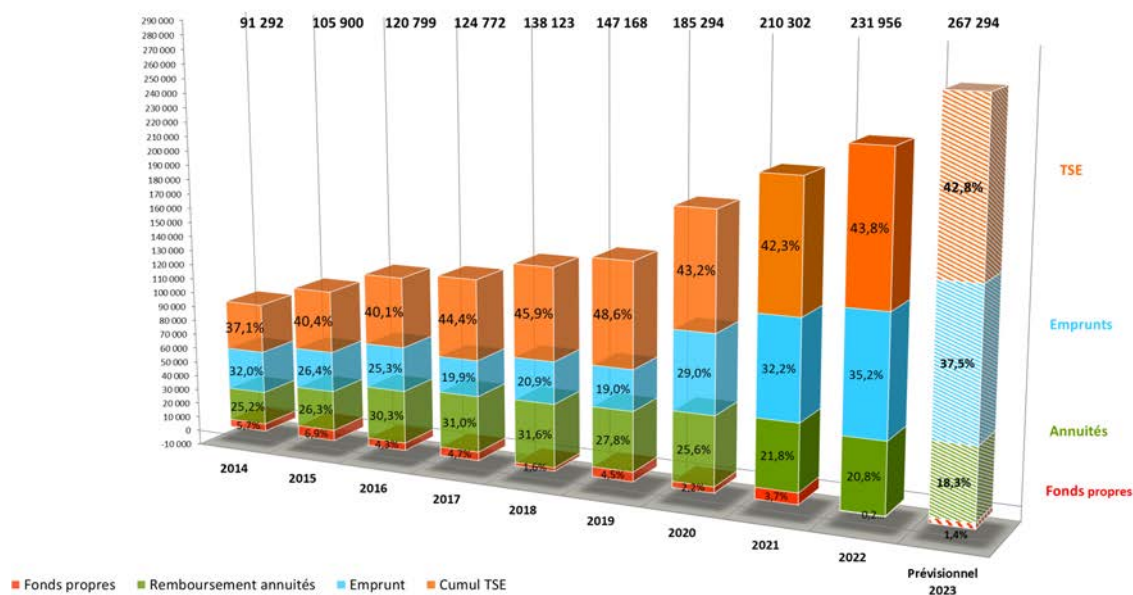
LES CESSIONS PAR THEMATIQUES PPI : 18 560 680€



BILAN 2022

On observe une baisse des cessions s'expliquant par des demandes de prorogation de portage. Compte tenu de la faisabilité complexe de certains projets, les opérateurs rencontrent des difficultés à les faire émerger dans les délais initialement définis.

EVOLUTION DU STOCK



LES TEMPS FORTS DE L'ANNEE

FEVRIER - MARS - AVRIL

MATINEES DU FONCIER

Malgré un contexte pandémique peu favorable, l'EPF a poursuivi sa mission de transmission de son expertise foncière en 2022, en animant une 4ème « Matinée du Foncier » sur la thématique de l'optimisation foncière des zones d'activités, en partenariat avec le CAUE 74. Ces rencontres à Thonon-les-Bains, Saint-Julien-en-Genevois, Thyez et Epagny-Metz-Tessy ont rassemblé au total une centaine de participants.



JUIN

MIX'CITE 3, VISITES DE SITE

Dans le cadre de la démarche Mix'cité, l'EPF et le CAUE ont souhaité organiser des visites de terrains avec les lauréats du concours afin de leur permettre d'envisager leur concept tenant compte des spécificités locales.

D'abord à Rumilly puis à Annemasse, un temps sur site suivi d'un temps d'échange en salle en compagnie des élus et techniciens. Initiée en 2021, la démarche se poursuivra jusqu'à l'automne 2023.



AOUT

GROUPE DE TRAVAIL PPI

En 2022, l'EPF a lancé la réflexion sur son prochain Plan Pluriannuel d'Intervention (PPI 2024 - 2028).

Le groupe de travail réunissant des élus dont les territoires sont marqués par des spécificités marquées (centre urbain, montagne, village...) devra coconstruire avec l'EPF, les défis et enjeux fonciers auxquels devront répondre les collectivités.

Ce travail se poursuivra tout au long de l'année 2023 et sera ponctué d'ateliers thématiques réguliers.

SEPTEMBRE

JOURNEE D'EQUIPE



Chaque année, l'Amicale de l'EPF organise une journée en extérieur afin de promouvoir la cohésion d'équipe. Cette année, les collaborateurs se sont réunis dans le Semnoz pour une activité placée sous le signe de l'aventure.

OCTOBRE

FORUM DES COLLECTIVITES

Cette année, l'EPF74 était présent au forum des collectivités territoriales tenu à la Roche-sur-Foron. L'occasion pour les élus des collectivités et du département d'observer et soutenir l'action de l'établissement ou de nouer de nouveaux partenariats.



Nos élus présents au stand de l'EPF

NOVEMBRE

AUDITION SENAT

L'EPF a répondu présent aux sollicitations du Sénat concernant l'application des objectifs tenant au Zéro Artificialisation Nette dans nos territoires de montagne.



DECEMBRE

ASSEMBLEE GENERALE



En décembre 2022, l'EPF organisait son Assemblée Générale annuelle dans la salle de l'Auditorium de Chavanod. Retraçant les moments importants de l'année, cet évènement a également été l'occasion d'inviter Martin Vanier, géographe spécialiste des territoires urbains et de la prospective territoriale, donnant une conférence sur le ZAN et sa conciliation avec l'attractivité économique de nos territoires.

GOVERNANCE ET PARTENAIRES

PARTENAIRES

Dans le cadre de ses missions, l'EPF s'entoure de nombreux partenaires institutionnels dans une démarche de travail collaborative et complémentaire. Conseil et assistance, réflexions prospectives, portage opérationnel sont autant de missions qui nécessitent des compétences pluri-disciplinaires et pour lesquelles l'EPF n'hésite pas à s'entourer.

« Seul on va vite, à plusieurs on va loin » comme aime le répéter Philippe Vansteenkiste, directeur de l'EPF.

DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

Initié en 2016 avec la création du MCMA, ce partenariat perdure aujourd'hui autour de missions complémentaires (Recensement des zones d'activités, bases de données...)



EPF LOCAUX

Créé en 2016, le MCMA a été élaboré en partenariat avec 5 EPF : EPF de Savoie, EPF d'Auvergne, EPF Coeur de France et EPF de l'Ain. Aujourd'hui, le groupement de commande est toujours actif et se réunit mensuellement pour assurer son animation.



CAUE DE HAUTE-SAVOIE

Le CAUE est rapidement devenu un partenaire incontournable pour l'EPF. Depuis la démarche Mixcité, les structures collaborent désormais ensemble pour l'accompagnement de projets prospectifs ou opérationnels des collectivités.



CCI DE HAUTE-SAVOIE

La CCI accompagne l'EPF dans le cadre de la démarche Mixcité 3. Elle est le garant de projets conformes aux attentes et besoins des entreprises du territoire.



GOVERNANCE

LE BUREAU



Christian DUPESSEY
Maire d'Annemasse
Président de l'EPF



Chantal VANNSON
Maire de Marnaz
Vice-Présidente de l'EPF



Géraldine PFLIEGER
Maire de Saint-Gingolph
Vice-Présidente



Gérard FOURNIER-BIDOZ
Maire des Villards sur Thones
Vice-Président



Roland DAVIET
Maire d'Epagny-Metz-Tessy
Vice-Président

LES ADMINISTRATEURS

Patrick ANTOINE, représentant d'Annemasse – Les Voirons Agglomération

Bernard BOCCARD, représentant d'Annemasse – Les Voirons Agglomération

Isabelle BASTID, représentante du Grand Annecy

Christiane LAYDEVANT, représentante du Grand Annecy

Bruno LYONNAZ, représentant du Grand Annecy

Marie-Luce PERDRIX, représentante du Grand Annecy

Christophe PONCET, représentant du Grand Annecy

Nora SEGAUD-LABIDI, représentante du Grand Annecy

Serge BEL, représentant de Thonon Agglomération

Cyril DEMOLIS, représentant de Thonon Agglomération

François DEVILLE, représentant de Thonon Agglomération

Frédéric CHABOD, représentant d'Arve et Salève

Julien DUSSAIX, représentant de Cluses, Arve et Montagnes

Daniel DEPLANTE, représentant de Rumilly Terre de Savoie

Roland LOMBARD, représentant de Rumilly Terre de Savoie

Agnès CUZIN, représentante du Genevois

Marc MENEGHETTI, représentant du Genevois

Yannick TRABICHET, représentante du Haut-Chablais

Claude ANTONIELLO, représentant du Pays de Cruseilles

Isabelle MOURER, représentante du Pays Rochois

Christophe GUITTON, représentant de Fier et Usses

Simon BEERENS-BETTEX, représentant de Montagnes du Giffre

Bruno GILLET, représentant du Pays d'Évian – Vallée d'Abondance

Philippe CHAPPET, représentant des Sources du Lac d'Annecy

Bernard REVILLON, représentant des Usses et Rhône

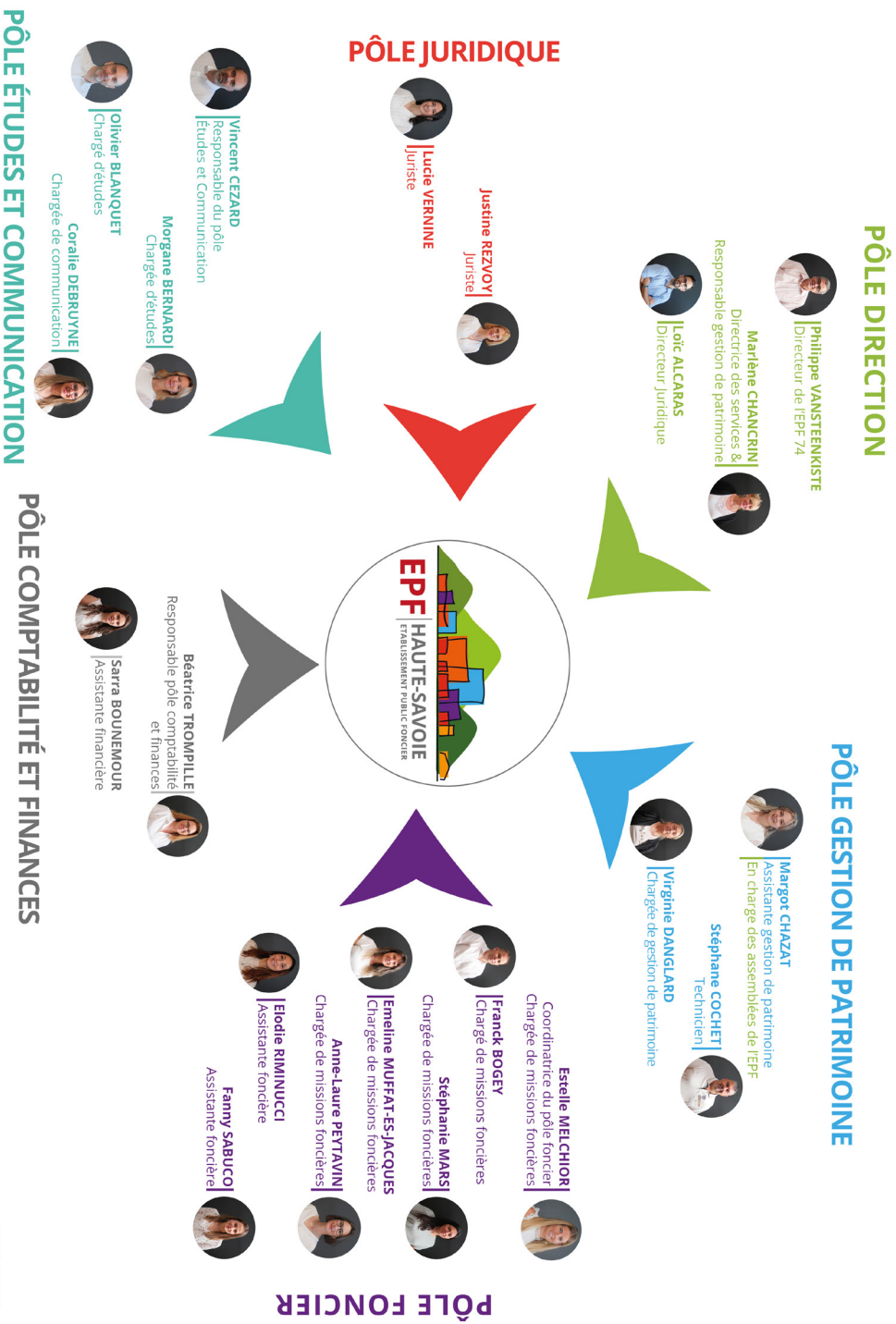
Stéphane VALLI, représentant de Faucigny-Glières

Martial SADDIER, représentant du Conseil Départemental

Ségolène GUICHARD, représentante du Conseil Régional

Jean-Paul MUSARD, représentant de l'Assemblée Spéciale

L'ÉQUIPE MOBILISÉE



LE MOT DE LA VICE-PRESIDENTE

L'EPF permet l'émergence de projets urbains sur le temps long.

La commune de Marnaz, dont je suis maire depuis 2017, est marquée par l'histoire industrielle de la Vallée de l'Arve et du bassin clusien, et par son savoir-faire dans le décolletage. Cette activité s'est développée rapidement jusque dans les années 80, souvent sous forme d'ateliers de fabrication insérés dans un tissu urbain mêlant petits collectifs et habitat pavillonnaire. L'évolution technologique de l'activité a rendu ces ateliers inadaptés aux nouveaux enjeux économiques, multipliant les friches industrielles sur la commune.

La commune a vite compris la plus-value de l'EPF. Avant même l'adhésion de la communauté de communes Cluses Arve et Montagnes en 2012, nous avons pu bénéficier de la force de frappe de l'EPF en faveur du renouvellement urbain. Cela a démarré dès 2011 avec l'acquisition par l'EPF d'un tènement comprenant une friche industrielle et situé à 300 m de la mairie. La démolition de l'ancien atelier a été pilotée par l'EPF pendant la durée du portage. La prorogation du portage sur une partie du tènement jusqu'en 2031 a par la suite facilité la réalisation d'un programme d'une cinquantaine de logements dont 30% locatifs sociaux et 10% en accession sociale, comprenant également un EHPAD avec qui l'EPF a contracté un bail à construction.

Depuis 2020, l'EPF participe activement à notre projet d'attractivité du centre-ville, dans le cadre du programme « Petites villes de demain ».



En achetant un à un les lots de deux copropriétés en difficulté dans le périmètre, il permettra à la collectivité de renforcer la dynamique commerciale de la ville, tout en créant de la mixité sociale et des services à la population.

En deux ans, l'EPF s'est rendu propriétaire de 18 des 42 appartements et de 510 m² de surfaces commerciales.

La maîtrise foncière publique en milieu urbain prend du temps et nécessite une capacité financière d'intervention considérable ainsi qu'une expertise foncière dont seul l'EPF dispose. En augmentant sa capacité d'intervention de 20 à 50 M€ par an et en mutualisant les contributions de ses membres, l'EPF est d'une redoutable efficacité pour favoriser le renouvellement urbain. Je suis très fière que les représentants des collectivités m'aient confié la responsabilité d'en être la vice-présidente, et très fière d'en être l'ambassadrice.

ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE HAUTE-SAVOIE
1510 ROUTE DE L'ARNY. 74350 ALLONZIER-LA-CAILLE
TEL. 04 50 63 20 03

Rédaction : EPF74
Impression : Photoplan - Edité en mars 2023

