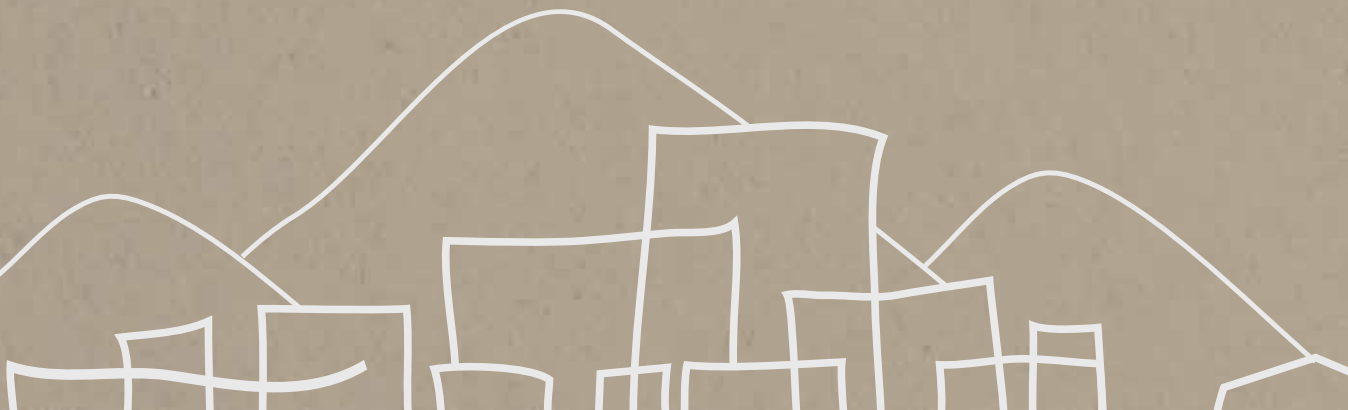


RAPPORT D'ACTIVITÉ

2023



LE MOT DU PRÉSIDENT.....	3
INTERVIEW Catherine MINOT	4
ACTION FONCIÈRE	5
ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT	12
GESTION DE PATRIMOINE	14
CONSEIL JURIDIQUE.....	16
COMPTABILITÉ ET FINANCES.....	18
L'ACTIVITÉ EN CHIFFRES	26
LES TEMPS FORTS DE L'ANNÉE.....	22
L'ÉQUIPE MOBILISÉE	24
LE MOT DE LA VICE - PRÉSIDENTE.....	25
ZOOM SUR LE 5° PPI	26

LE MOT DU PRÉSIDENT CHRISTIAN DUPESSEY

L'année 2023 a été marquée par une intensification sans précédent des activités de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie. En effet, les collectivités locales ont fait appel à notre expertise comme jamais auparavant, confrontées aux défis croissants de la crise du logement, de la crise immobilière et des implications de la loi ZAN. De fortes demandes ont été faites en matière d'équipements publics et ZAE. Dans ce contexte, notre rôle en tant qu'outil d'action foncière s'est révélé plus pertinent que jamais. En témoignent les chiffres impressionnants : avec 54 millions d'investissement réalisés au cours de l'année écoulée, nous avons su répondre aux besoins pressants de nos territoires.

Les sollicitations des collectivités attestent de la vitalité de notre mission et de la pertinence de nos actions. Cette année a également marqué la sortie de la nouvelle édition du Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2024 à 2028. Ce programme constitue le fruit d'une réflexion approfondie et d'une concertation avec nos partenaires locaux. Il incarne notre vision stratégique pour les années à venir et notre volonté de répondre de manière proactive aux défis qui se présentent aux collectivités de Haute-Savoie.

Alors que nous analysons l'année écoulée, marquée par d'importants défis et de grandes réalisations, je souhaite remercier chaleureusement Philippe VANSTEENKISTE directeur de l'EPF depuis sa création il y a 20 ans pour son dévouement au service des territoires. L'EPF a pu connaître la trajectoire qui est la sienne grâce à son dynamisme et son sens de la stratégie foncière. Nous lui souhaitons une retraite bien méritée.



Fin d'année 2023, Philippe VANSTEENKISTE a pris sa retraite après avoir travaillé 40 années dans le domaine du foncier. Il a été le préfigurateur puis le directeur de l'EPF, créé il y a 20 ans. Pour lui succéder Catherine MINOT est arrivée mi octobre pour prendre la suite en début d'année 2024.



Afin de mieux vous connaître, pouvez-vous nous parler de votre parcours professionnel et de vos expériences précédentes avant de rejoindre l'EPF ?

Je suis entrée dans le monde professionnel en tant que fonctionnaire territorial, où j'ai travaillé dans différentes communes, collaborant étroitement avec les élus et m'impliquant dans l'aménagement du territoire. Par la suite, j'ai évolué dans une étude notariale à Paris, où j'ai eu l'occasion d'accompagner des bailleurs sociaux et des promoteurs dans la réalisation d'opérations immobilières. Cette expérience m'a permis de comprendre le rôle des divers acteurs dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement. Mon parcours m'a finalement conduit à rejoindre l'EPF des Hauts-de-Seine en 2007, où j'ai dirigé une équipe opérationnelle. La perspective de revenir à des fonctions de proximité et de contribuer au développement de la Haute-Savoie m'a motivée à accepter le poste de directrice de l'EPF.

Quelles sont pour vous les spécificités et les enjeux du territoire de la Haute-Savoie ?

La Haute-Savoie présente un éventail de défis contemporains sur un seul territoire, allant du prix élevé de l'immobilier à la préservation de l'activité économique et industrielle, en passant par la mise en œuvre du Zéro Artificialisation Nette (ZAN). Ces problématiques s'exercent sur un territoire spécifique, magnifique et dans le même temps complexe. Les origines et les effets de l'évolution des prix du foncier ne sont pas les mêmes en vallée ou en montagne. L'impact de l'emploi transfrontalier est particulièrement significatif, avec également la question du tourisme. Les enjeux actuels incluent la préservation du vivre ensemble et de la qualité de vie des habitants et des entreprises.

Quels sont vos objectifs et priorités en tant que Directrice ?

Ma priorité absolue est de répondre aux attentes des collectivités tout en préservant l'esprit novateur de l'EPF. Le nouveau plan pluriannuel d'intervention (PPI) fixe notre programme d'intervention pour les 5 ans à venir. Il prend en compte pleinement les objectifs de non-artificialisation des territoires. Il va en découler une ingénierie à mettre en place plus importante. Il est impératif de renforcer les équipes et les moyens techniques de l'EPF pour mener à bien notre mission.

Pouvez-vous nous parler de vos valeurs et de l'approche que vous souhaitez adopter en tant que directrice de l'EPF ?

Je place le respect, l'intérêt général et l'engagement envers l'utilité publique au cœur de mes valeurs. Je crois en une approche pragmatique, en étant proche des territoires et en écoutant attentivement les parties prenantes, ce qui est en parfaite adéquation avec la philosophie actuelle de l'EPF.

LE RÔLE DU PÔLE FONCIER

Véritable cœur de métier de l'EPF, le pôle foncier est en charge des acquisitions de biens demandées par nos collectivités adhérentes, puis approuvées par le Conseil d'administration. Le pôle foncier étudie l'ensemble des demandes qui lui parviennent à l'aune du cadre d'intervention édicté par le Programme Pluriannuel d'Intervention et mène l'ensemble des démarches permettant d'aboutir aux acquisitions et à la mise en œuvre des portages fonciers y afférents.

Les chargés de missions foncières sont présents sur le terrain, au plus près de nos collectivités, afin de conseiller et accompagner ces dernières dans la définition de leur stratégie foncière et dans sa mise en œuvre. Le pôle foncier fait procéder aux estimations financières, conduit les négociations avec les propriétaires et assume la responsabilité de la mise en œuvre du droit de préemption urbain, lorsque ce droit est délégué à l'EPF. Il assure le suivi complet des procédures de déclaration d'utilité publique lorsque l'EPF est désigné autorité expropriante et assure en outre la gestion de l'ensemble des actes juridiques permettant de finaliser les procédures d'acquisition.

Plus globalement, le pôle foncier accompagne nos collectivités adhérentes dans la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies foncières, par un appui technique, administratif ou juridique et intervient avec le pôle études et développement en vue du déploiement de Plans d'Actions Foncières.



Estelle MELCHIOR

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



Emeline MUFFAT-ES-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



Fanny SABUCO

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



Jennifer MONIN

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



Avancement des PAF
 ■ Opérationnel
 ■ En cours
 ■ A venir
 ★ Études pré-opérationnelles
 ★ Études d'opportunités

Source : Pôle études et développement

LE PÔLE ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT EN CHIFFRES

- 94 acquisitions validées en CA en 2023
- 54 millions d'euros d'acquisitions et gros travaux validés en CA dont 26% pour la thématique logement dont 48% pour la thématique économie dont 25% pour la thématique équipement

Thématique HABITAT SOCIAL

5^e PPI : Logements pour tous

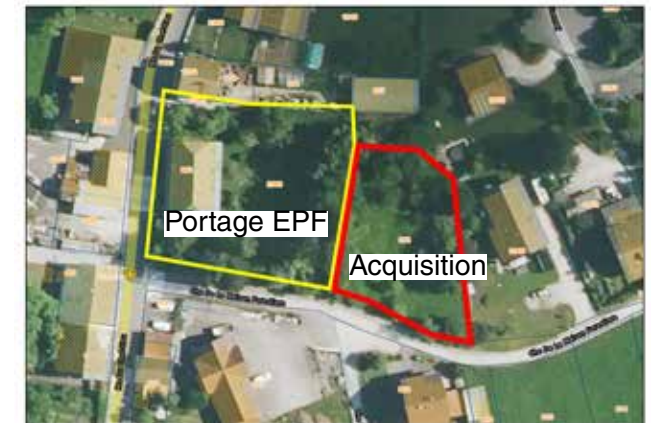
Annecy



La ville a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir un tènement foncier désaffecté, anciennement à usage mixte (activités économiques et habitation), et destiné à la production de logements sociaux. Cette acquisition s'inscrit dans le cadre du projet de renouvellement urbain des Trois Fontaines porté par la ville d'Annecy, secteur stratégique à proximité immédiate du centre-ville, des grands axes de circulation et du réseau de transports en commun couvrant 68 hectares.

DINGY-SAINT-CLAIR

La commune a fait appel aux services de l'EPF dans le cadre du portage d'un terrain non bâti d'une surface de 1 230 m². Située à l'entrée du chef-lieu, cette parcelle est limitrophe à une propriété bâtie acquise par l'EPF en 2020. Cet ensemble permettra la réalisation d'un projet identifié dans le cadre d'une OAP intergénérationnelle qui va faire l'objet d'un appel à projet auprès d'opérateurs, pour un programme d'environ 45 logements.



VALLEIRY



La Commune a inscrit dans le plan foncier du Genevois, l'îlot du quartier de la gare comme secteur stratégique nécessitant une maîtrise foncière partielle, pour la production d'habitat social. Ce fléchage préalable a logiquement été suivi d'une saisine de l'EPF lorsqu'une maison individuelle et ses dépendances, ont été mises en vente dans le cadre d'une succession. L'acquisition par l'EPF garantit une maîtrise foncière publique grâce à laquelle la collectivité pourra intervenir par entrisme au sein d'une OAP, et participer à la production de logements sociaux en renouvellement urbain.



GAILLARD

La commune a sollicité l'EPF afin de préempter un nouvel appartement de 28 m² et une cave dans la copropriété « Les Feux follets ». Cette acquisition s'inscrit dans la politique locale de l'habitat mais également dans la stratégie opérationnelle engagée par la commune en matière de développement de l'offre locative sociale. Elle se décline par l'acquisition par préemption ou en amiable des studios, caves et garages dans cette copropriété ayant fait l'objet par l'Agence Régionale de la Santé d'une déclaration d'insalubrité. L'objectif à terme de la commune est d'avoir la maîtrise totale de l'ensemble des lots pour orienter l'aménagement de ce secteur en favorisant la construction de logements sociaux et en assurer leur conventionnement. Cette préemption a été réalisée par le droit de préemption préfectoral car la commune a fait l'objet d'un arrêté de carence par le Préfet le 8 décembre 2023 pour une durée de trois ans. Ce droit de préemption a été dès son application, transféré à l'EPF par le préfet sur l'ensemble des communes carencées du département.



EVIAN-LES-BAINS

La commune a délégué le droit de préemption urbain à l'EPF afin de réaliser l'acquisition d'un hôtel historique de son territoire. Edifié en 1913, cet hôtel est caractéristique de l'architecture du début du XX^{ème} siècle, âge d'or du thermalisme sur les bords du Léman. De plus, sa situation, face au Lac, offre un emplacement de qualité pour un établissement touristique. Son acquisition permettra de relancer une activité hôtelière organisée correspondant aux besoins des thermes qui sont situés à quelques mètres et de préserver et valoriser le patrimoine local en rénovant un établissement historique et inscrit dans le paysage local depuis plus d'un siècle.

Thématique **ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**

5^e PPI : *Maintien du tissu économique existant*

La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir un local professionnel et les places de stationnement associées compris dans un ensemble en copropriété en plein centre du chef-lieu. Cette acquisition, dans un secteur stratégique, permettra à la commune de BONNE de maîtriser le foncier afin de pérenniser et maintenir le service médical sur son territoire.



BONNE

GRUFFY

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir, dans le même temps que le bâtiment accueillant la boulangerie du village, en plein coeur du village, le fonds de commerce de cette activité commerciale. Cette acquisition stratégique répond à la volonté de la collectivité de garantir le maintien de ce commerce de proximité, essentiel à la vie du village, et ainsi permettre, à la suite du départ en retraite des boulangers, l'installation d'un repreneur en facilitant la transition.



CRUSEILLES

La Commune a souhaité acquérir par l'intermédiaire de l'EPF l'ancien Hôtel Restaurant l'Ancolie, situé au bord du lac des Dronières, un site emblématique pour la commune et le territoire. Cette acquisition vient finaliser la maîtrise foncière des abords du lac, à ce jour propriété de la commune dans un objectif de pérennisation et développement de l'offre touristique du secteur.



DRAILLANT

Sur la commune, acquisition d'une ancienne discothèque et hôtel-restaurant, libre de toute occupation située à proximité immédiate de la mairie et de l'école. La commune souhaite développer un projet urbain multithématique, en accueillant du commerce de proximité (café, épicerie, petite restauration...), en développant des activités de loisirs et de la culture, en réalisant des logements aidés et en proposant des services de proximité telles qu'une garderie pour la petite enfance et une maison médicale.



Thématique **ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

5^e PPI : *Qualité du cadre de vie*



ALLINGES

La commune a mandaté l'EPF afin d'acquérir un ancien corps de ferme entièrement rénové d'une surface utile d'environ 230 m² habitable. Le projet communal étant dans un premier temps de relocaliser une association sportive, le vélo-club Team-Allinges-Publier, école de cyclisme de renommée de niveau départemental et régional, utilisant actuellement un local sur une propriété communale dans une ancienne carrosserie des Bougeries à La Chavanne, considéré comme friche artisanale, aux abords de sites communaux très fréquentés et devant faire l'objet d'une démolition très prochainement.

DUINGT

La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir un local d'activité situé au rez-de-chaussée d'une petite copropriété sise 259 Route des Viviers. Cette acquisition permettra à la commune d'y installer les services techniques communaux.



CHALLONGES

L'EPF a préempté par délégation de la Commune, une propriété bâtie contiguë au groupe scolaire municipal. La collectivité souhaitait acquérir depuis 2021 la partie du terrain d'assiette bordant la voirie, afin d'aménager les aires d'arrêt des transports scolaires, aménager son chef-lieu, requalifier les abords des équipements publics et des commerces. La maîtrise de l'entière propriété répond à moyen terme au besoin de réserve foncière destinée à l'agrandissement de l'école d'ores et déjà saturée. Dans l'attente de cette extension, le bâti actuel pourra servir de stockage, d'accueil pour les associations ou encore de logement d'atterrissage.

La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquérir une propriété non bâtie d'une surface de 11 096 m² à proximité de la Halle de Sports de la commune, sur le secteur du domaine du Tornet. Ce secteur est actuellement en cours de revitalisation au travers d'un programme pluriannuel d'équipements et aménagements publics initiés en 2022. Ce projet est inscrit aux actions Petites Ville de Demain de la commune et fait l'objet de diverses études et planifications sectorielles. La commune de la Balme de Sillingy souhaitait acquérir ce foncier situé dans un secteur stratégique pour permettre des développements ultérieurs au regard de ses besoins futurs en équipements.



LA BALME DE SILLINGY



L'EPF a réalisé une préemption avec révision de prix sur un terrain de 7 326 m² situé au cœur du chef-lieu de la commune. Destiné en majeure partie à l'équipement public au PLU, ce terrain est limitrophe à la Mairie, l'école, l'église et des établissements scolaires. Pour une commune de montagne telle que Combloux, station de sports d'hiver, limitrophe de Megève, les prix de l'immobilier pour de la résidence de tourisme atteignent des sommets; ce pourquoi, il est important de maintenir des valeurs acceptables pour des terrains destinés à un usage qui lui, ne génère aucun profit. Dans cette opération, l'EPF porte la responsabilité, de la conduite de la procédure de fixation judiciaire du prix, y compris en appel.

COMBLOUX

La commune a sollicité le concours de l'EPF en vue de préempter une propriété bâtie à usage mixte d'habitation et de commerce pour partie occupée, située dans l'îlot du Dr Favre : îlot stratégique et véritable point de liaison entre le centre-ville, la gare d'Annemasse et le nouveau quartier de « Chablais Parc » et de la ZAC Etoile. L'acquisition est intervenue début 2023, et va permettre la mise en œuvre d'un projet multi thématiques pour la restructuration de l'îlot du Dr Favre dans le cadre d'un renouvellement urbain portant sur la requalification du secteur en terme de bâti, de la rénovation et la mise en valeur de bâtiments remarquables et la création d'un îlot vert.



ANNEMASSE



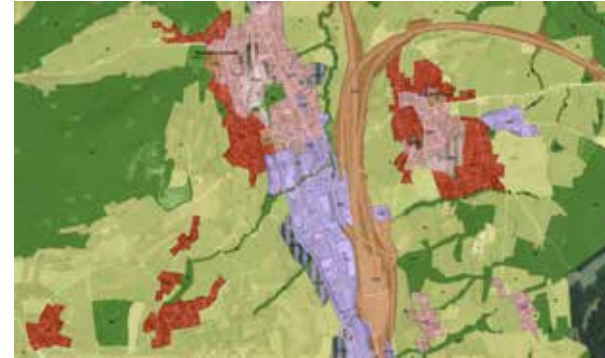
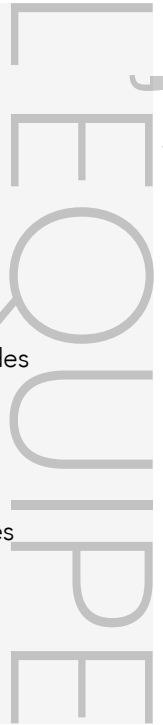
Vincent CEZARD
Responsable du pôle
04.50.62.06.33
v.cezard@epf74.fr



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



Extraction logiciel MCMA 74

MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR (MCMA)

Le MCMA est une application cartographique qui rassemble des données et informations parcellaires permettant de mieux connaître la situation des marchés fonciers et immobiliers. Elle est gratuitement mise à disposition des techniciens et collectivités adhérentes ou partenaires. L'année 2023 a été marquée par la livraison d'une version 6.0 avec notamment une ergonomie plus intuitive et par la mise en place de webinaires réguliers.

Pour accéder à l'outil : mcma74.fr



Plan de capacité pour estimation des conditions de faisabilité.

DES ÉTUDES POUR FACILITER L'ACTION FONCIÈRE

Une vingtaine d'études ont été réalisées en 2023, pour faciliter les sorties opérationnelles des projets des collectivités et préciser les besoins d'accompagnement foncier de l'EPF.

OAP Centre-Village de Saint-Laurent

Dans le cadre de la modification de son Plan Local d'Urbanisme, la commune de Saint-Laurent a défini une Orientation d'Aménagement et de Programmation portant sur l'aménagement du centre du village. Pour préciser ses orientations urbaines, elle a demandé à l'EPF de l'accompagner afin d'estimer les conditions de faisabilité opérationnelle de cette OAP et d'identifier les outils à mettre en œuvre.

Devenir du secteur « Château d'Avet » à Thônes

L'EPF a acquis pour la commune de Thônes, les terrains de l'ancien EHPAD situés sur les hauteurs de la commune et à proximité immédiate du Château d'Avet (propriété communale). La commune, engagée dans une démarche « Petite Ville de Demain » et soucieuse de s'inscrire dans la trajectoire Zéro Artificialisation Nette, s'interroge sur le devenir de l'ensemble de ce secteur, situé à l'écart de son centre-ville. Elle a missionné conjointement l'EPF et le CAUE, pour porter une réflexion globale sur le devenir du site, et les issues du portage foncier en cours. Plusieurs scénarios ont été proposés avec une analyse multicritère (patrimoniaux, urbains, paysagers, environnementaux, programmatiques et financiers).

Projet de confortement du Centre-Bourg de Nonglard

La commune de Nonglard a missionné l'EPF afin de définir la stratégie opérationnelle pour mettre en œuvre son projet de confortement du centre-bourg. Ce projet reposera sur une opération devant conjuguer à la fois réhabilitation et renouvellement urbains, pour permettre la réalisation de logements abordables et de locaux



ÉTUDES MULTITHÉMATIQUES

La démarche Mix'Cité 3 portant sur l'optimisation du foncier en Zone d'Activité s'est achevée en novembre dernier. Entamée en 2022, elle a été le fruit d'un partenariat entre l'EPF et le CAUE de Haute-Savoie pour accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets innovants et durables au bénéfice de notre territoire.

Avec deux sites d'expérimentation retenus (zone du Mont-Blanc dans l'agglomération d'Annemasse et zone de Balvay à Rumilly), les solutions proposées sont multiples et adaptatives selon le contexte urbain, la dureté foncière, le type d'entreprises présentes, mais aussi selon les moyens de la collectivité.

Pour en savoir plus :



RECHERCHE DE SUBVENTIONS

L'EPF constitue des dossiers de demande de subventions pour les portages qu'elle effectue, quand les projets sont éligibles aux dispositifs existants (Fonds Vert, DETR, etc.). Les subventions obtenues par l'EPF viennent en déduction du capital restant dû par la collectivité sur son portage. En 2023, l'EPF a déposé 3 dossiers au titre du Fonds Vert sur la reconversion de friches industrielles à Reignier, Saint-Cergues et Sillingy, pour une subvention obtenue de l'Etat de 890 000 €. Il a également candidaté à l'appel à projet de la Région Auvergne-Rhône-Alpes « Créer, rénover, étendre ou reconstruire un hébergement touristique », et a obtenu une subvention de 100 000 € pour le projet de rénovation de l'hôtel du Bois Joli à Saint-Paul-en-Chablais.

LE PÔLE ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT EN CHIFFRES

Fin 2023, le MCMA en Haute-Savoie :

- 397 utilisateurs
(dont 30% en communautés de communes ou d'agglomération, 23% en communes, 24% dans les services de l'Etat ou du Département)
 - 566 connexions par mois
 - 152 participants au Club des Utilisateurs de septembre consacré à la présentation de la version 6.0
 - 30^{aine} de participants par webinaire organisé fin 2023.
-
- 20 études réalisées
 - 990 000 € de subventions obtenues pour 4 dossiers déposés
 - 161 jours de travail dans l'élaboration du PPI



Virginie DANGLARD
Responsable du pôle
04.50.63.20.06
v.danglard@epf74.fr



Margot CHAZAT
Assistante en gestion
de patrimoine
04.50.63.20.06
m.chazat@epf74.fr



Chloé NAYE
Chargée de gestion
de patrimoine
04.50.63.20.06
c.naye@epf74.fr



Stéphane COCHET
Technicien
04.50.63.20.06
services.techniques@epf74.fr

Les équipes s'agrandissent, la direction du pôle a été confiée à Virginie Danglard, Marlène Chancrin prenant pleinement ses fonctions de Directrice des services.



Marlène CHANCRIN
Directrice des services
04.50.63.20.06
m.chancrin@epf74.fr

LA GESTION DU PATRIMOINE 2023 EN CHIFFRES

- 150 locataires
- 2.7 millions d'euros de loyers, reversés ensuite aux collectivités.

La compétence interne de gestion patrimoniale est systématiquement proposée aux collectivités. Ce service gratuit peut être appliqué à la plupart des biens portés par l'EPF tout au long de la durée du portage, en attendant le projet définitif envisagé par la collectivité.

LES OPTIONS DE GESTION PENDANT LE PORTAGE

Le Règlement Intérieur de l'EPF précise plusieurs possibilités pour l'établissement et la collectivité afin de gérer le bien en portage, selon sa situation, le délai de réalisation du futur projet ou la nature de l'aménagement.

Si la collectivité souhaite prendre en charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPF met le bien à sa disposition via une convention de mise à disposition. Si la collectivité préfère que l'EPF assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPF peut notamment :

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

LA GESTION D'UN TERRAIN NU

En accord avec la collectivité, l'EPF concède l'exploitation du terrain via une convention d'occupation précaire, en attendant la réalisation du projet futur.

LA GESTION D'UN BIEN BATI

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

Avant l'occupation d'un bien bâti, l'EPF organise une visite avec la collectivité pour évaluer et définir ensemble les travaux à entreprendre, le montant du loyer et le choix de l'occupant :

- Les travaux de rénovation sont déterminés en fonction de la durée du portage, de l'avancement du projet futur souhaité par la collectivité et de l'état du bien;
- Le montant du loyer est fixé en fonction de l'état du bien, des plafonds de loyers PLS-PLAI-PLUS, selon la zone géographique de la commune et de la situation personnelle des personnes à loger;
- Le choix de l'occupant est fait en fonction des situations d'urgence et des demandes de logement déposées sur le territoire de la collectivité, en se basant sur les communes de l'EPCI dont la collectivité est membre.

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 démarches administratives d'expulsion.

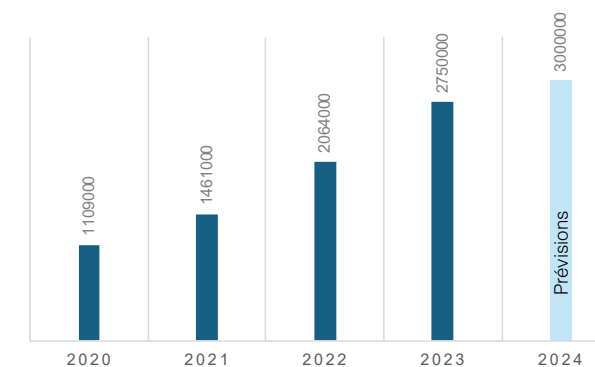


ARTHAZ PONT-NOTRE-DAME

La commune a consacré plusieurs années au réaménagement de son centre-ville. Grâce à ses propres acquisitions et au soutien de l'EPF, elle a quasiment achevé l'acquisition d'un îlot destiné à être développé dans ce secteur central. Ce projet comprend la création de commerces de proximité, d'équipements publics et de logements.

En attendant la finalisation et la mise en œuvre de ce projet d'envergure, l'EPF a facilité l'accès à des logements à prix réduits pour trois familles et salariés du département, par le biais de contrats d'occupation précaire.

Montant des loyers REVERSÉS AUX COLLECTIVITÉS



En 2023, l'EPF a encaissé près de 2.7 millions d'euros de loyers, reversés ensuite aux collectivités



Loic 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.

DES MONTAGES CONTRACTUELS INNOVANTS

L'EPF est reconnu comme étant un outil foncier local permettant à ses collectivités membres d'être à la pointe des politiques et stratégies foncières. Ce dynamisme innovant se retrouve également dans l'action du Pôle Juridique.

Au regard de problématiques foncières croissantes (renouvellement urbain, ZAN, proto-aménagement, etc.) le Pôle défriche la matière contractuelle pour la rendre d'une part opérationnelle mais surtout adaptée aux circonstances particulières de chaque portage.

Ainsi, en utilisant des jurisprudences parfois oubliées mais parfaitement à jour, l'EPF permet à ses membres de disposer des biens en portage avant le terme, mais surtout grâce aux conventions constitutives de droits réels consenties, d'agir comme le propriétaire du bien et de pouvoir l'utiliser et réaliser des travaux avant que la destination définie par le portage ne soit effective.

C'est une manière non seulement de laisser la capacité d'agir à la collectivité, mais également de donner vie à l'urbanisme transitoire au travers des réserves foncières créées par l'action de l'EPF.



Sont également impulsés par le Pôle Juridique en lien étroit avec le Pôle Gestion de Patrimoine, des nouveaux baux constitutifs de droits réels à destination économique. Il s'agit d'un bail hybride entre le bail emphytéotique et le bail à construction et qui garantit à la collectivité dans le temps la destination du bien tout en permettant à l'entreprise de se développer.

ACCOMPAGNEMENT DANS UNE PROCEDURE D'EXPULSION

En décembre 2022, le juge de l'expropriation a décidé d'exproprier diverses parcelles de terrain au profit de l'EPF pour la réalisation d'un projet d'utilité publique comprenant la construction d'un collège, d'un gymnase, d'un anneau sportif et d'aménagements associés. Ce projet avait été préalablement déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral en août 2022.

Toutefois, en 2023, l'avancement du projet a été entravé par la présence d'un occupant sur l'un des terrains expropriés, refusant de quitter les lieux malgré les démarches de l'EPF. Après plusieurs tentatives de négociation et l'envoi de courriers ainsi qu'un commandement de quitter les lieux restés sans réponse, l'EPF a dû recourir à une procédure d'expulsion.

En juillet 2023, la juridiction de l'expropriation a constaté l'occupation sans droit ni titre et a ordonné l'expulsion de l'occupant, ainsi que la

libération des locaux dans un délai d'un mois, sous peine d'astreinte. L'occupant ayant fait appel de cette décision, la Cour d'Appel de Chambéry a finalement rejeté sa requête après une procédure qui a duré plus de 8 mois.

Grâce à l'intervention de la force publique, l'expulsion des occupants a pu être effectuée, permettant ainsi la libération définitive des terrains. En novembre 2023, l'EPF a pu céder l'ensemble des terrains nécessaires au projet, désormais libres de toute occupation, et les travaux ont finalement pu débuter à la fin de cette même année.

CONTENTIEUX ADMINISTRATIF PROCEDURE DE RÉFÉRÉ-SUSPENSION

En vue d'un portage destiné à maintenir une offre hôtelière de qualité sur une commune située sur les rives du Lac Léman et qui accueillera le colloque organisé à l'occasion des 20 ans de l'EPF, une préemption a été réalisée par l'EPF sur délégation municipale. Souhaitant voir la procédure arrêtée, l'acquéreur évincé a saisi le Tribunal Administratif aux fins d'annulation de la préemption, et en parallèle aux fins de suspension de l'acte : un référé-suspension, procédure d'urgence par laquelle la juridiction statue en 2 mois. L'EPF a mobilisé le Pôle Juridique qui, en 10 jours, a récolté toutes les pièces nécessaires à ses arguments et produit un mémoire en défense. La semaine suivante l'audience de référé a eu lieu et l'ordonnance a été rendue par le tribunal administratif trois semaines plus tard, concluant en un rejet de la requête : la préemption peut suivre son cheminement au bénéfice de la collectivité. Dans cette affaire l'EPF n'a pas eu recours à un avocat, faisant ainsi économiser des frais non négligeables pour la commune.

LE CONSEIL JURIDIQUE 2023 EN CHIFFRES

- 1 recours gracieux
- 2 référés suspensions
- 4 recours en annulation
- 3 saisines du tribunal judiciaire (expulsions et résiliation de bail)
- 4 mémoires de saisine du Juge de l'expropriation
- 4 audiences devant le Juge de l'expropriation
- 61 actes de cessions



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

L'ÉQUIPE

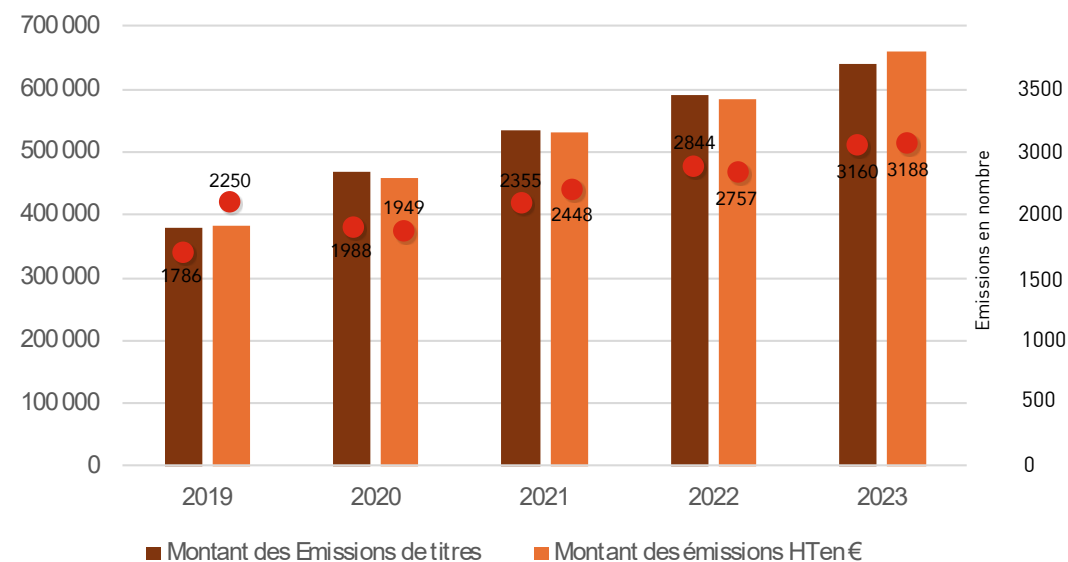


Le Pôle a pour mission, outre le règlement des factures et l'encaissement des recettes comprenant notamment les factures de portage et de cession des biens portés :

- 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

VOLUME DES TITRES ET MANDATS ÉMIS

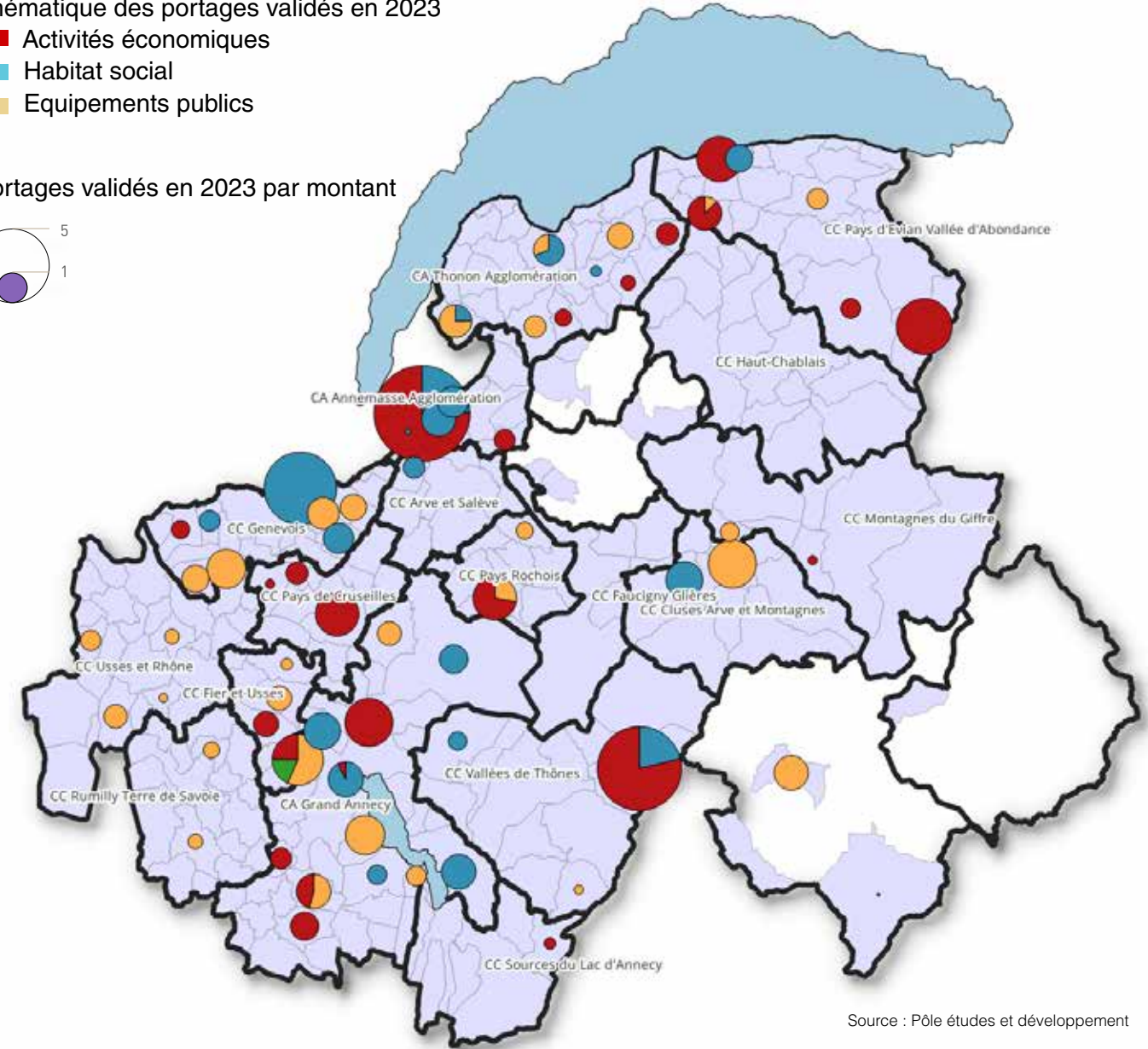
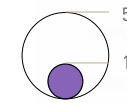
Sur la période 2019 à 2023, le nombre d'émission de mandats et titres (en quantité et volume financier) est en constante évolution.



Thématique des portages validés en 2023

- Activités économiques
- Habitat social
- Equipements publics

Portages validés en 2023 par montant



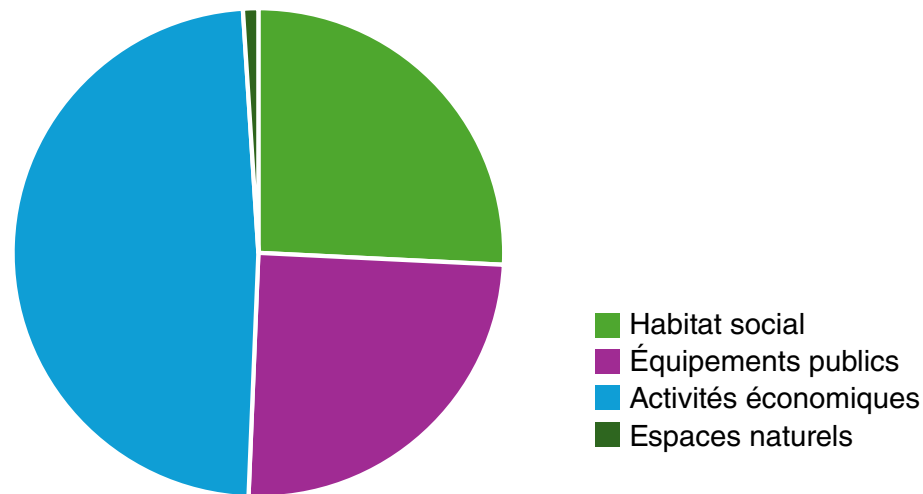
Source : Pôle études et développement

LA COMPTABILITÉ 2023 EN CHIFFRES

- 15.63 millions d'euros de TSE collectée
- 261.8 millions d'euros en stock
- Une gestion de l'établissement assurée par 21.8 postes équivalent temps pleins

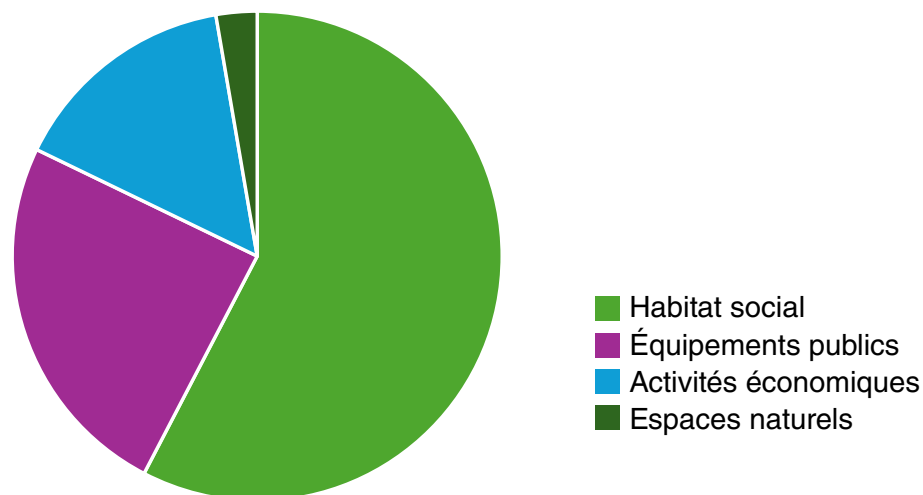
ACQUISITIONS

PAR THÉMATIQUES PPI : **54 565 161.67€**

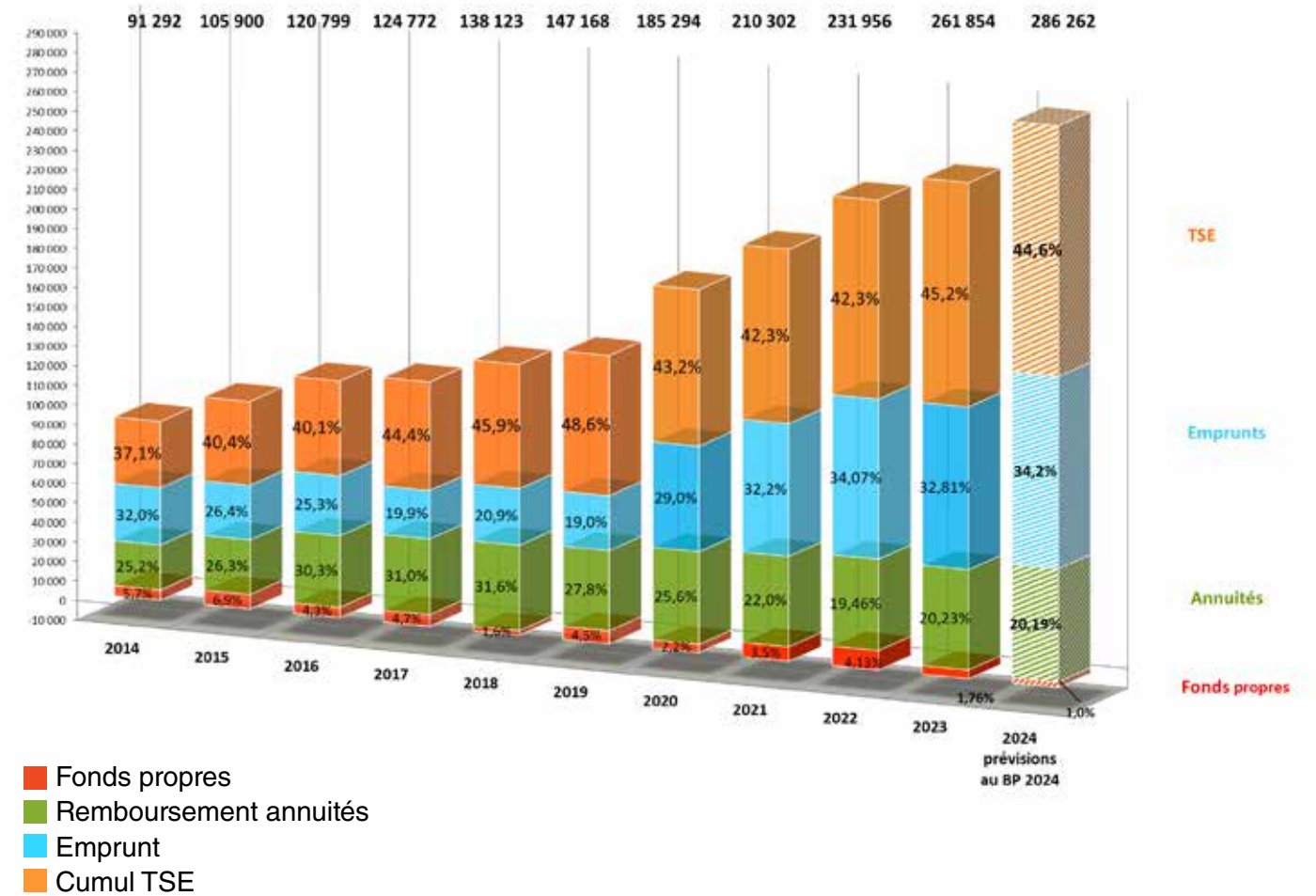


CESSIONS

PAR THÉMATIQUES PPI : **24 667 459.1€**



BILAN 2023 ÉVOLUTION DU STOCK



FÉVRIER REMISE DES PRIX MIX'CITÉ 3

Aux 2 lauréats du concours d'idée : Concorde Architecture et Urbanisme et les Marneurs.



MAI SÉANCE DE RÉFLEXION 5^e PPI

Atelier de co-construction avec le personnel portant sur le cadre d'intervention et la stratégie foncière de l'EPF.



SEPTEMBRE 1^{ère} PIERRE LATHUILE

Événement symbolique du projet immobilier «La Grange», à Lathuile. En 2019 la commune a sollicité l'EPF pour l'acquisition du foncier, cédé ensuite à La Foncière 74 pour conclure un «BRS».



SEPTEMBRE APRÈS-MIDI DE L'AMICALE

Chaque année, l'Amicale organise des temps conviviaux pour le personnel. Au programme de cette sortie : repas au restaurant Paul Bocuse puis escape game dans les rues d'Annecy.



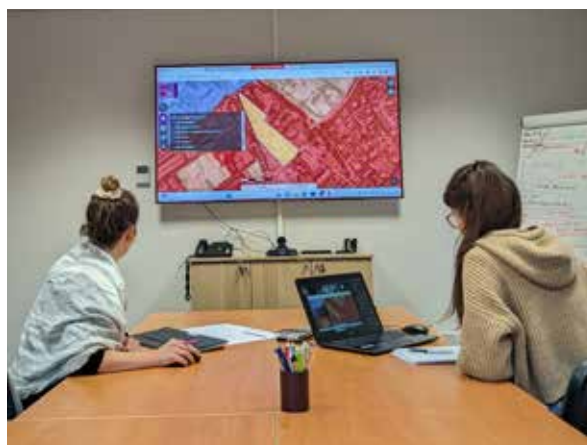
OCTOBRE FORUM DES COLLECTIVITÉS

L'EPF était présent lors du forum et a animé un atelier portant sur : quelle stratégie foncière et quels outils pour les collectivités à l'heure du ZAN et de la sobriété foncière ?



NOVEMBRE LES WEBINAIRES MCMA

3 formations en ligne ont été organisées avec plus d'une 30^{ème} de participants par session. Très appréciée, l'action est reconduite en 2024.



DÉCEMBRE ASSEMBLÉE GÉNÉRALE ET PRÉSENTATION DU 5^e PPI

Ce moment a été marqué par le départ à la retraite de Philippe VANSTEENKISTE, et l'arrivée de notre nouvelle directrice, Catherine MINOT.

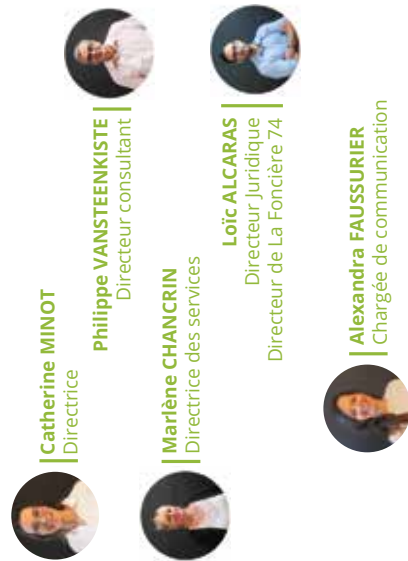


DÉCEMBRE 20 ANS DE L'EPF

Pour ses 20 ans, l'EPF organise un colloque « Pour une nouvelle utopie foncière », qui se déroulera les 30 et 31 mai à Evian-les-Bains avec une soirée spéciale pour célébrer les 20 ans le jeudi soir.



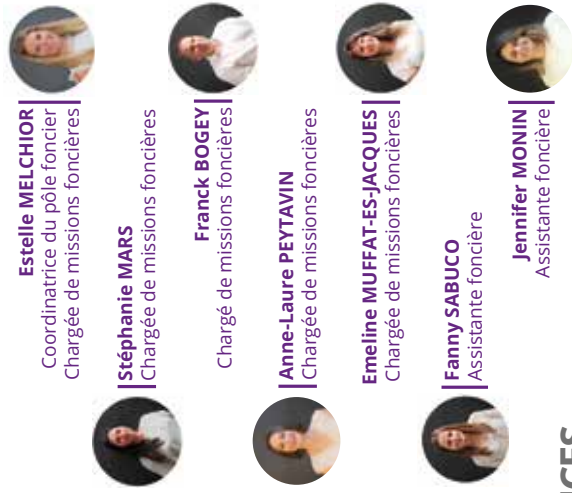
PÔLE DIRECTION



PÔLE GESTION DE PATRIMOINE



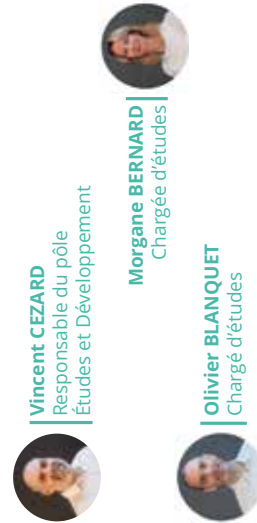
PÔLE FONCIER



PÔLE JURIDIQUE



PÔLE ÉTUDES ET DÉVELOPPEMENT



PÔLE COMPTABILITÉ ET FINANCES



Modifié le 09/02/24

PHILIPPE VANSTEENKISTE

Philippe, directeur de l'EPF depuis sa création a été son préfigurateur. Voici un extrait de son discours lors de son pot de départ à la retraite, aux prémices de l'EPF. il y a 20 ans ! Nous lui souhaitons le meilleur pour cette nouvelle page qui débute et une bonne retraite !

«23 décembre 2003 – 15 décembre 2023 : il y a tout juste 20 ans !

C'est avec une certaine émotion, teintée de réflexion, que je me tiens devant vous aujourd'hui pour ce moment symbolique qui marque la fin d'une étape significative de ma vie professionnelle au sein de l'EPF. Il y a tout juste 20 ans, Monsieur le Préfet Jean-François Carencio annonçait la création de l'EPF.

Il y a tout juste 20 ans, nous menions à son terme ce projet pour répondre à l'interpellation de Monsieur le Préfet Pierre Breuil, 4 ans plus tôt. Je l'entends encore lancer aux élus lors d'une AG : « Il est plus que temps que vous vous dotiez des moyens de votre politique en matière d'aménagement du territoire afin d'éviter la confrontation, le développement d'accords bilatéraux avec la Suisse et pour mettre en œuvre la loi SRU qui est en préparation ! »

À ce moment-là, j'ai eu la chance phénoménale de participer à cette aventure lorsque JP Gallet, directeur de la SED, m'a confié la responsabilité de mener l'étude de faisabilité. Croyez-moi, c'est une expérience unique dans une vie professionnelle : partir de zéro pour créer un métier ex nihilo et préfigurer la structure qui va avec.»



LE MOT DE LA VICE-PRÉSIDENTE GÉRALDINE PFLIEGER

À travers ses portages fonciers, l'EPF a contribué de manière significative à l'installation de nouveaux commerces et services au cœur de Saint-Gingolph dont je suis Maire depuis 10 ans. La commune a en effet souffert de la perte progressive de ses commerces et la redynamisation de notre centre-ville est une priorité. Grâce à l'appui de l'EPF, nous avons pu amorcer un processus de revitalisation économique qui porte déjà ses fruits avec la création de la nouvelle boucherie en 2022 et les travaux en cours de la nouvelle fromagerie qui ouvrira en novembre 2024. Nous avons dès 2016 bénéficié des instruments de l'EPF pour rénover une ancienne friche industrielle (une usine de salaisons) en la transformant en crèche, maison médicale et garage. La redynamisation du centre-ville est également passée par l'acquisition en 2021, via l'EPF d'un ancien local commercial pour disposer d'un bureau d'information pour l'office de tourisme intercommunal afin d'améliorer l'offre touristique et dynamiser l'activité économique du secteur en créant également un petit local artisanal valorisant les fameuses perles du lac, produites à Saint-Gingolph.

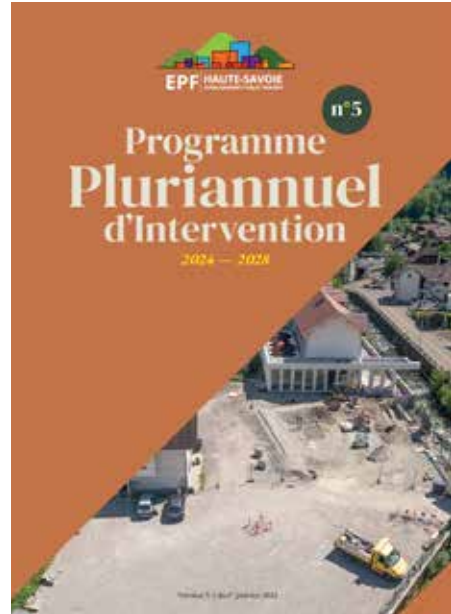
Cependant, nos défis ne s'arrêtent pas là. Notre commune, située entre le lac et la montagne, fait face à une contrainte géographique majeure qui rend difficile la construction de nouveaux logements à loyer abordables. La rareté des terrains disponibles constitue un véritable défi, exacerbant ainsi la problématique du logement dans notre région. C'est pourquoi la rénovation urbaine revêt une importance capitale pour nous. En rénovant et en optimisant l'utilisation des espaces existants, nous pouvons non seulement répondre aux besoins en logements, mais aussi améliorer la qualité de vie de nos citoyens. La rénovation urbaine nous offre l'opportunité de repenser nos quartiers, de les rendre plus attractifs et plus fonctionnels, tout en préservant notre environnement naturel et en limitant la consommation d'espace.

L'action de l'EPF se révèle être un catalyseur essentiel pour l'émergence de projets urbains ambitieux au sein de notre territoire. Son soutien financier et son expertise en matière de foncier sont des atouts précieux pour notre territoire.



©Niels Ackermann

Créé fin 2003, l'Établissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF) a, depuis cette date, élaboré et mis en application quatre Programmes Pluriannuels d'Intervention (PPI) successifs. Le PPI n°5 est ainsi entré en vigueur depuis le 1er janvier 2024, pour une durée de 5 ans.



QU'EST-CE QU'UN PPI ?

C'est un document-cadre, prévu par le Code de l'Urbanisme (art. L324-2-2), qui expose la stratégie d'intervention de l'EPF et ses modalités opérationnelles : il précise les conditions d'accès à ses services et la nature de l'ingénierie foncière proposée. Il traduit également une ambition politique. D'une part il s'appuie ainsi sur la planification locale (SCoT, PLU, PLH...) pour être au plus près des réalités des territoires. D'autre part, il met en évidence l'implication des élus qui siègent à l'EPF dans les objectifs à atteindre, les prises de décision, l'affectation des moyens et le suivi de l'action de l'établissement.

Pour découvrir le 5^e PPI dans son intégralité :



LE CONTEXTE DU PPI

Le modèle de développement que nous avons connu ces dernières décennies est profondément bouleversé. Il en est de même pour les stratégies foncières qui doivent accompagner nos futurs projets. La recherche de la sobriété concerne également le foncier avec la Loi Climat et Résilience de 2021 et son objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'échéance 2050, à atteindre par paliers progressifs à partir de 2030. La Haute-Savoie doit aussi composer avec un dynamisme démographique très rapide (40 000 nouveaux habitants en 5 ans), des revenus très élevés et en forte croissance. Et elle doit en même temps faire face à des inégalités sociales et spatiales de plus en plus fortes et à des parcours résidentiels entrepreneuriaux rendus plus difficiles à cause du marché immobilier devenu prohibitif pour une large part de la population et du monde économique.

L'AMBITION DU PPI

Le PPI veut permettre une action foncière qui soit facilitatrice, pragmatique et transversale. Pour cela, il porte 4 ambitions :

- Plus de renouvellement urbain,
- Contribuer à l'effort des collectivités pour produire des logements abordables et soutenir l'économie et les services de proximité,
- Plus de moyens en accompagnement stratégique et pré-opérationnel,
- Développer une culture commune autour des enjeux fonciers.

LES MODALITÉS OPÉRATIONNELLES DU PPI

À condition de répondre à une ou plusieurs des thématiques suivantes :

- **Les logements pour tous** (30% de logements sociaux ou 50% de logements abordables minimum)
- **Qualité du cadre de vie** (équipements publics, services et commerces de proximité)
- **Protection des ressources**
- **Maintien du tissu économique existant** (consolider le tissu économique local)
- **Développement économique diversifié** (attirer de nouvelles entreprises)

L'offre de missions de l'EPF se déploie également en 3 « bouquets » destinés à faciliter l'avancement des projets des territoires :



PORTAGE ET CONNAISSANCES FONCIÈRES :

L'EPF dispose d'un budget de 250 M€ sur 5 ans pour acquérir du foncier bâti ou non bâti. Les conditions de portage restent identiques à celles en vigueur jusqu'ici : taux de portage unique de 2,7%, et remboursements à terme au bout de 4 à 8 ans ou par annuités de 4 à 25 ans. Ce portage peut s'accompagner d'une gestion du bien (location, sécurisation, entretien), mais aussi d'études sur l'état du sol, du sous-sol ou du bâti quand la situation le nécessite.

CONSEIL ET ASSISTANCE :

L'ensemble de ce bouquet est gratuit pour les membres de l'EPF. Il consiste à informer les collectivités sur les dynamiques et enjeux fonciers par le biais d'études spécifiques ou d'outils métier tels que MCMA. Il offre aussi un appui à la définition de stratégies foncières territoriales, notamment au travers de plans d'actions foncières. Il sert enfin d'appui à l'opérationnel grâce à des études de préfiguration des projets des collectivités, l'assistance au montage d'opération, ou la recherche de subventions.

RECYCLAGE FONCIER :

L'EPF peut être sollicité pour réaliser des travaux de remise en état ou de préparation d'un terrain ou d'un bâti, en vue d'être remobilisé ultérieurement.

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

Rédaction : Communication EPF74
communication@epf74.fr
06 80 70 59 97 - 04 50 62 06 34
Edité en mars 2024

