



# RAPPORT D'ACTIVITÉ

---

# 2024

Etablissement  
Public Foncier

---

**Haute-Savoie**



# Sommaire.

---

- 3** • Le mot du président
- 4** • Quelques chiffres
- 5** • Les temps forts de l'année
- 6** • L'activité en chiffres
- 8** • Parcours projet
- 9** • Nos thématiques et modalités
- 10** • Action foncière
- 18** • Etudes et développement
- 20** • Gestion de patrimoine
- 22** • Conseil juridique
- 24** • Comptabilité et finances
- 26** • Colloque « pour une nouvelle utopie foncière »
- 27** • La Foncière

# Le mot du président

## Christian Dupessey



Plus vite, plus haut, plus fort.

Cette devise des Jeux Olympiques, de circonstance, reflète parfaitement l'activité qu'a connu l'Etablissement Public Foncier de Haute-Savoie en cette année 2024.

Plus vite car nous avons décidé de modifier la trajectoire de notre action foncière, en réduisant la durée de nos portages fonciers afin de permettre une rotation plus rapide de notre stock et donner à l'EPF une plus grande capacité à réinvestir. Cette évolution s'accompagnera de surcroît d'une assistance accrue à la collectivité pour permettre la concrétisation de son projet. Plus haut car nous avons élevé l'EPF à un niveau d'expertise inégalé, tant pour la réalisation de 70 acquisitions foncières (pour plus de 42 M€) de plus en plus complexes mêlant toujours plus de renouvellement urbain, d'optimisation foncière et de densification, que pour l'investissement de plus en plus important dans la préparation des portages et dans les travaux nécessaires au recyclage du foncier.

Plus fort enfin car nous avons le plaisir d'accueillir la Communauté de communes de la Vallée Verte comme membre à part entière de notre établissement. Avec cette couverture territoriale agrandie, qui rassemble désormais 800 000 habitants, et la mutualisation de nos moyens, nous sommes plus que jamais armés et mobilisés pour affronter la crise du logement et les incertitudes toujours plus nombreuses.

Nous pourrions également rajouter à cette devise : plus loin. A travers nos plans d'actions foncières qui identifient à ce jour plus de 1000 secteurs de projet, ou du colloque « Pour une nouvelle utopie foncière » qui a réuni 240 participants à Evian les 30-31 mai dernier, l'EPF se veut force de proposition dans l'accompagnement des stratégies foncières des collectivités et visionnaire dans la prise en compte des grands enjeux de demain.



# Quelques chiffres.

---

**2024**  
**c'est ...**

**1**

**nouvelle adhésion**

*Cette année la CC de la Vallée*

*Verte a rejoint l'EPF 74*

**424**

**logements livrés**

*Dont 114 logements sociaux*

*Dont 61 logements abordables*

**Grâce aux portages de l'EPF ces projets ont pu voir le jour (livrés) en 2024**

**8006m<sup>2</sup>**

de locaux d'activités entrés  
dans le patrimoine public

**2939m<sup>2</sup>**

de nouveaux équipements  
publics livrés

**1590m<sup>2</sup>**

de nouvelles surfaces  
commerciales

## QUELQUES RÉALISATIONS PHARES

---

### MARLIOZ :

Extension du groupe scolaire de 1314 m<sup>2</sup>,  
2 logements locatifs et 183 m<sup>2</sup> de locaux  
commerciaux.

### SEYSSEL :

Programme « Les Résidences du Port » par  
Teractem : 14 logements, une maison de santé de  
320 m<sup>2</sup>, un laboratoire de biologie médicale et un  
office de tourisme.

### ALLONZIER-LA-CAILLE :

Réalisation d'une médiathèque de 845 m<sup>2</sup>.

## DES INTERVENTIONS PERMETTANT DE PRÉSERVER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

---

### CRANVES-SALES :

Signature de baux emphytéotiques (baux  
constitutifs de droits réels) avec des entreprises  
dans un ancien entrepôt de logistique de 5592 m<sup>2</sup>.

### SAINT-JEAN-D'AULPS :

Transformation de 140 m<sup>2</sup> de garages en magasin  
de location et de réparation de vélos sous bail  
commercial.

### CRUSEILLES :

Remise en service d'un ancien Hôtel-Restaurant  
de 863 m<sup>2</sup> après réalisation de travaux.

# Les temps forts de l'année.



## JANVIER

### Une nouvelle direction

Suite à la retraite de Philippe Vansteenkiste l'EPF se donne par une nouvelle direction : Catherine Minot, anciennement dirigeante d'une équipe opérationnelle de l'EPF Haut-de-Seine.



## MARS

### Adhésion CC Vallée Verte

La CC de la Vallée Verte a rejoint l'EPF. Jusqu'alors 2 communes y adhéraient. C'est aussi un territoire de 7 934 hectares et une population de 8 424 habitants qui nous rejoignent.



## MAI

### Colloque

Événement majeur réunissant 240 participants et 30 intervenants dans le but d'interroger la question foncière sur ses nouveaux enjeux (aménagement, environnementaux et sociétaux). (cf. p.26)



## SEPTEMBRE

### Journée teambuilding

Pour un moment de partage et de cohésion, l'Amicale de l'EPF avait organisé une après-midi surprise avec comme activité : course de caisse à savon. Assemblage, création et course ont été mis à l'oeuvre !



## OCTOBRE

### Forum des collectivités

Comme chaque année, l'EPF était présent au Forum des collectivités et a animé une table ronde (sujet : aménagement foncier, réhabilitation des friches, défis de développement durable).



## DÉCEMBRE

### Assemblée Générale

Temps forts : extension du périmètre d'intervention, TSE à taux constant, modifications règlement intérieur (revente directe aux promoteurs ou aménageurs & durée de portage), intervention conférencier.

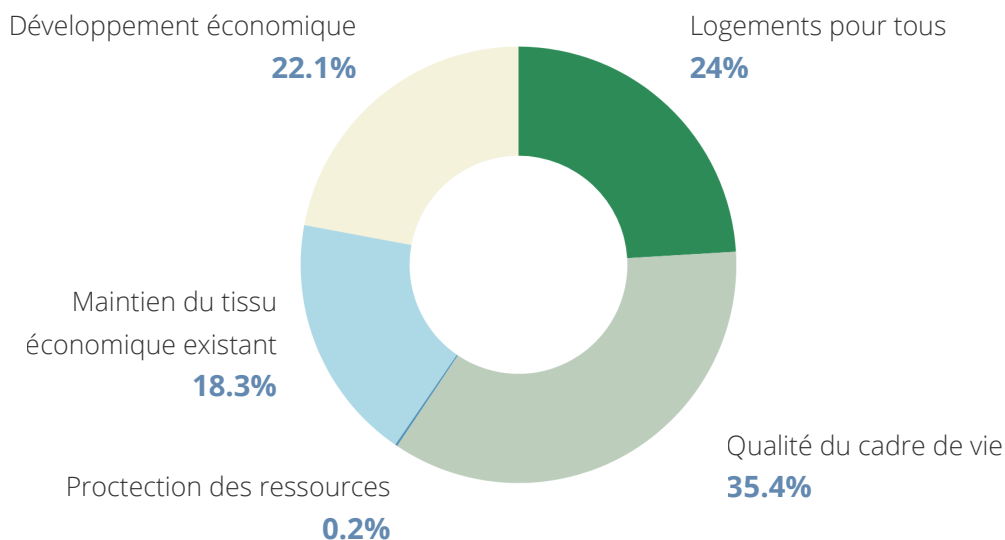
# L'activité en chiffres.

---

## ACQUISITIONS :

---

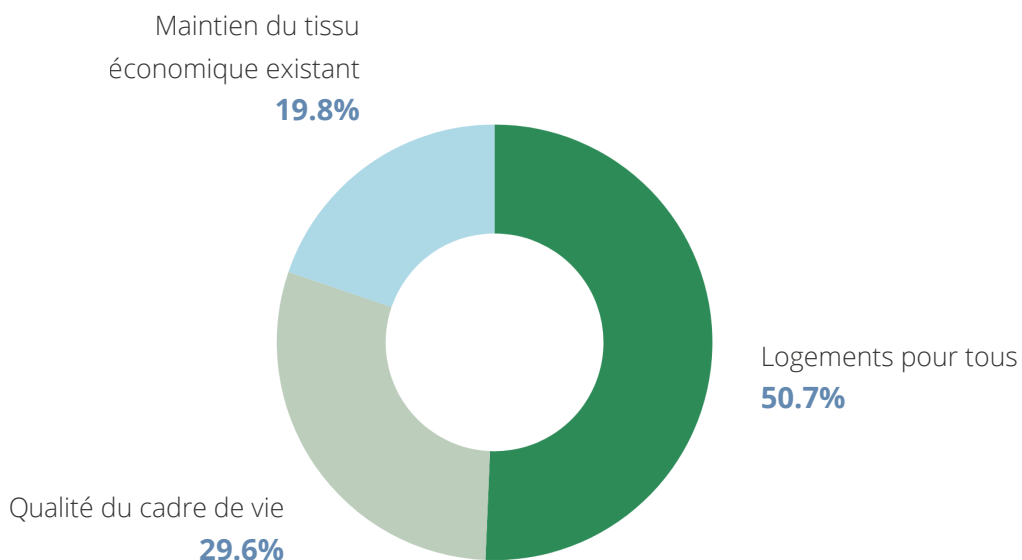
Par thématiques PPI : **42 652 466 €**



## CESSIONS :

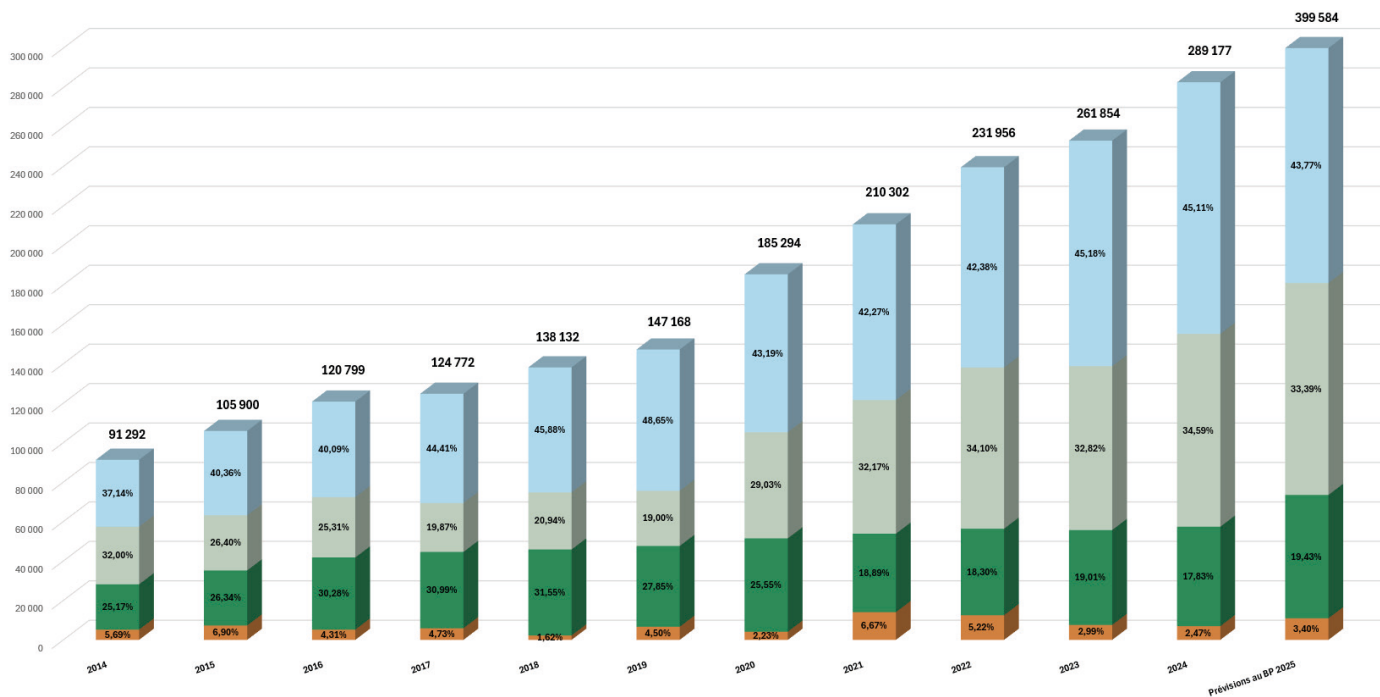
---

Par thématiques PPI : **17 347 607 €**



# L'activité en chiffres.

## BILAN 2024 : EVOLUTION DES STOCKS



 Fonds propres

 Remboursements annuités

 Emprunts

 Cumul TSE

# Parcours projet.



## Demande d'intervention

Permet à la collectivité de saisir l'EPF pour une étude de sa demande.

1



## Validation du projet

En collaboration avec le pôle foncier, la demande d'intervention, rattachée à une thématique d'intervention est présentée en CA pour validation. Une étude de faisabilité peut avoir été confiée au Pôle Etudes.

2



## Signature de la convention de portage

Une convention de portage précisant le périmètre d'intervention et les modalités de portage souhaitées par la collectivité, est établie entre celle-ci et l'EPF.

3



## Acquisition

L'acquisition des biens intervient à l'issue de négociations amiables, à la suite de l'exercice du droit de préemption sur délégation de la collectivité ou du Préfet, ou par expropriation.

4



## Portage et gestion du bien

Durant le portage, au choix de la collectivité, la gestion patrimoniale est assurée pour l'EPF, ou lui est confiée par convention de mise à disposition, comme la réalisation des éventuels travaux.

5



## Etudes

Pour faciliter les sorties opérationnelles des projets, des études peuvent être réalisées.

6



## Cession

En cours de portage ou à son terme, l'EPF revend le bien à son prix coûtant.

7

DEMANDE D'INTERVENTION  
ICI



8



# Modalités de portages.

Un taux de portage actuel unique : 2,7%

- Remboursement à **terme** : de **4 à 8 ans**
- Remboursement par **annuités** : de **4 à 15 ans**
- Remboursement par  **demi-annuités, sur 10 ans** pour les projets structurants, paiement du solde au terme des 10 années\*

*\*avec possibilités de prolongation sous conditions*

## Nos thématiques.

Logements pour tous



1

Qualité du cadre de vie



2

Protection des ressources



3

Maintien du tissu économique



4

Développement économique diversifié



5

# Action foncière.



## 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



## Marie-Pierre Suaton

Assistante foncière  
04.50.63.20.06  
mp.suaton@epf74.fr

## RÔLE DU PÔLE FONCIER

Interlocuteurs privilégiés de nos collectivités adhérentes, les collaborateurs du pôle foncier accompagnent ces dernières quotidiennement dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières.

Au sein de l'équipe, nos cinq chargés de missions foncières, épaulés par une assistante foncière, négocient et mettent en œuvre les diverses procédures nécessaires à l'acquisition des biens fléchés par les collectivités, dans le respect du cadre d'intervention édicté par le PPI 2024-2028 de l'établissement.

## 2024 en quelques chiffres

42.7

millions d'€ d'acquisitions  
validées en  
CA en 2024

4.1

millions d'€ de  
gros travaux

42.6

millions d'€ d'actes  
signés\*

17.3

millions d'€ de  
cessions

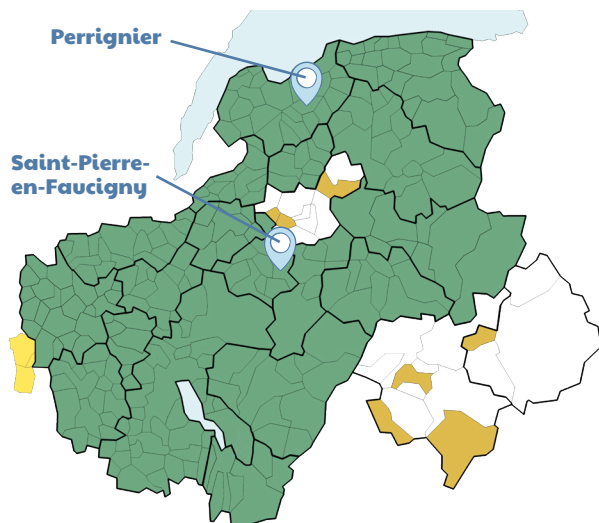
\* Dont 14.7 millions d'€ en préemption et 27.9 millions d'€ à l'amiable

## Logements pour tous

### Saint-Pierre-en-Faucigny

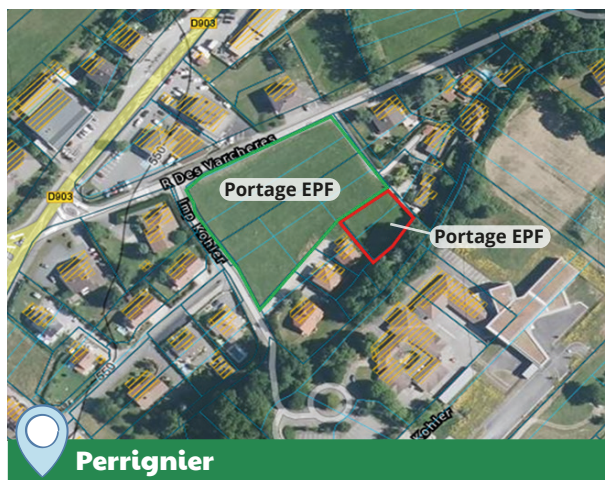
A SAINT-PIERRE-EN-FAUCIGNY, l'EPF a acquis par la mise en œuvre du droit de préemption préfectoral qui lui a été délégué, les bâtiments correspondants à l'ancienne « Menuiserie Charpente Bouvard » implantée le long de l'avenue de la République de la rue des Allobroges (R6) pour une **opération de renouvellement urbain et de densification**.

La commune, accompagnée par l'EPF, en partenariat avec les services de l'Etat, souhaite réaliser un **projet de logements sociaux**.



### Perrignier

La Commune de PERRIGNIER a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'acquiescer les deux dernières parcelles permettant de **maîtriser la globalité de l'orientation d'aménagement programmée, situées en centre bourg**, à proximité immédiate de la boucherie, de la boulangerie et de l'école maternelle, en entrée sud de la commune (RD 903). Cette acquisition s'inscrit dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble comprenant **à terme un minimum de 30 % de logements sociaux**. Une Convention de Mise à Disposition Constitutive de Droits Réels (CCDR) a été signée avec la commune et l'EPF suite à l'acquisition afin de leur permettre de réaliser un **parking** au nord du futur **projet avec un chemin piéton reliant l'école maternelle au centre de Perrignier**.

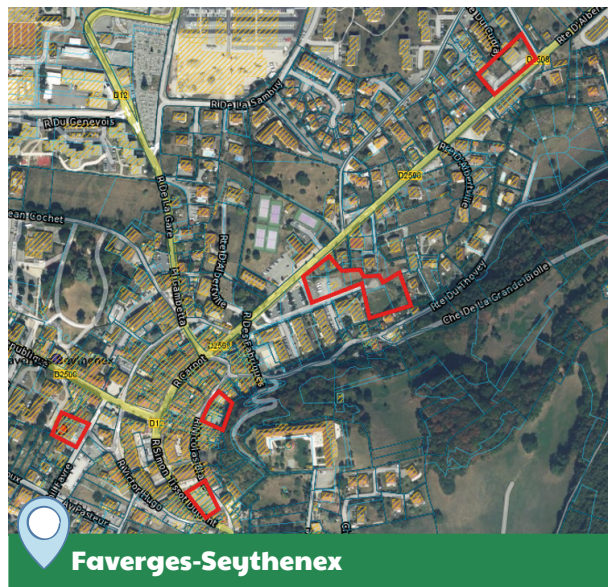


## Faverges-Seythenex

Afin de maîtriser la rénovation urbaine de son centre-bourg, la commune de FAVERGES-SEYTHENEX a lancé un **appel à projets multisites** comprenant 5 sites devant faire l'objet d'un projet immobilier. L'ensemble du projet doit permettre la **création d'environ 130 logements** soit en réhabilitation, soit en reconstruction.

Ce projet est porté par un opérateur unique qui pourrait, de ce fait, équilibrer financièrement une opération globale. De la même manière, cela permettra de **répartir les logements sociaux en fonction de leur pertinence sur le territoire**.

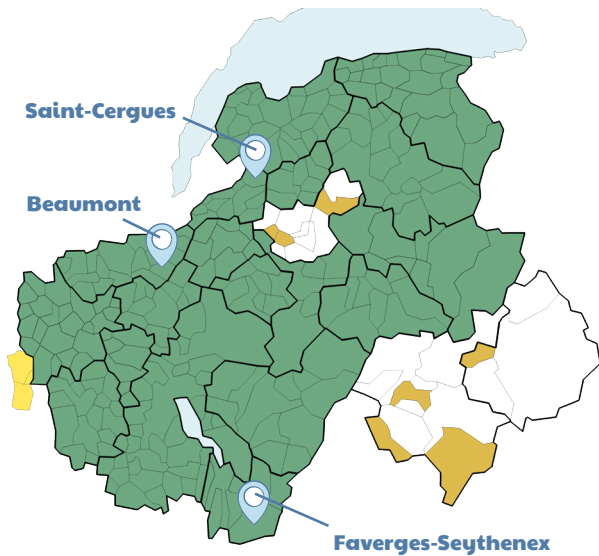
Sur les cinq sites choisis par la ville pour entamer cette démarche, deux font l'objet d'un **portage**, ainsi qu'un troisième qui avait été antérieurement acquis par l'EPF. Les autres sites sont déjà maîtrisés par la commune.



## Saint-Cergues

Le projet « **Les Moraines** » à SAINT-CERGUES vise à transformer l'ancienne friche industrielle Chalet Tardy en un **quartier mixte et durable**, renforçant la cohésion entre les zones résidentielles, administratives et commerciales. L'EPF a joué un rôle clé en acquérant les **15 500 m<sup>2</sup>** nécessaires et en accompagnant la commune sur les aspects juridiques et stratégiques, permettant de confier le projet à ICADE. Ce futur quartier comprendra **110 logements** pour tous, répartis en 36 logements locatifs sociaux, 37 logements commercialisés en accession sociale, par la voie du Bail Réel Solidaire (BRS) en partenariat avec **la Foncière 74**, et 37 logements commercialisés en accession libre par ICADE. Il comprendra également un **espace inclusif pour seniors, une micro-crèche et des commerces**. Pensé pour la durabilité, il intégrera un **corridor écologique, des jardins partagés, des aires de jeux et des aménagements pour la mobilité douce**. Prévu pour 2026-2028, ce projet incarne le savoir-faire de l'EPF en matière de développement territorial respectueux et innovant.





## Beaumont

Face à la cessation d'activité de la seule exploitation maraîchère de la commune, les élus de BEAUMONT se sont mobilisés et ont décidé de mener une **politique volontariste** afin de **maîtriser l'unité agricole**, dans un double objectif :

- assurer l'installation d'un porteur de projet et **maintenir une production locale** répondant à une demande d'alimentation de qualité et de proximité,
- travailler sur la partie de terrain constructible, à la **réalisation d'une opération de logement** notamment social, sur un terrain d'assiette de 2.500 m<sup>2</sup>.



L'EPF a acquis les 1,47 hectares de la propriété, comptant deux bâtiments agricoles et des serres. Les parcelles dédiées à l'agriculture seront louées au candidat retenu par la commune et les instances agricoles, tandis que le terrain constructible pourra accueillir à moyen terme une quinzaine de logements.

La démarche sur ce secteur sert le **développement d'une mixité fonctionnelle participant à la valorisation du village**, et constitue un **travail partenarial innovant avec la SAFER, coordonnateur de l'ensemble des démarches agricoles.**



## Maintien du tissu économique existant Développement économique diversifié

### Châtel

La commune de CHATEL a sollicité l'EPF pour l'**acquisition d'un hôtel** appartenant à l'Etat. Ce bien, qui était destiné aux personnels du Ministère des Finances, était l'un des deux seuls établissements de capacité importante encore en activité, tous les autres ayant succombé à une transformation en résidences secondaires.

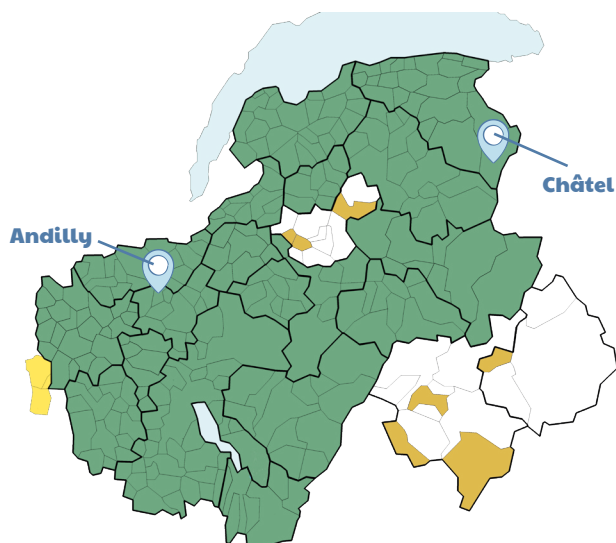
Par conséquent, afin de **préserver une activité hôtelière** conséquente et optimisée tout au long de l'année, la Commune a pu choisir, après un **appel à projets**, un opérateur déjà présent sur la commune. Il a fait ses preuves sur sa capacité à développer le tourisme. D'un point de vue financier, le bail conclu entre la Commune et l'exploitant permettra de couvrir les annuités et les frais liés à ce portage.



### Andilly

La Commune d'ANDILLY a souhaité acquérir par l'intermédiaire de l'EPF l'ancienne ferme située le long de la route d'Annecy (D1201) un site emblématique pour la commune et le territoire.

Cette acquisition dans un secteur stratégique permettra à la commune d'organiser un **projet de mixité d'activités économiques, intégrant de l'habitat, des commerces et divers services.**



## Vaulx

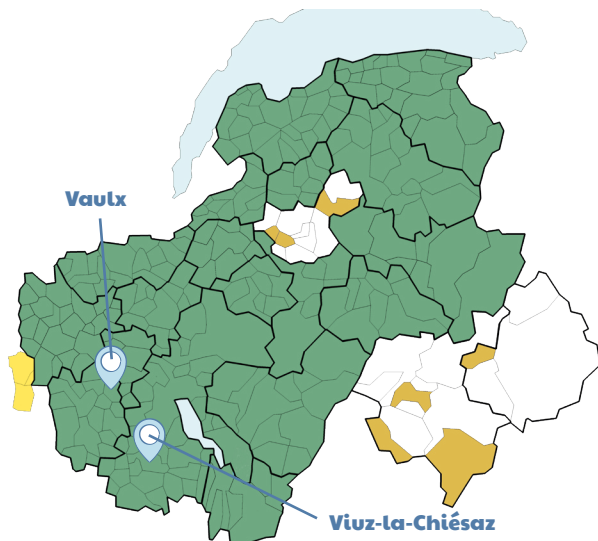
A la demande de la commune de VAULX, l'EPF s'est positionné pour **acquérir les murs commerciaux et le fonds de commerce de la boulangerie artisanale du village, ainsi que l'appartement attaché au commerce.**

Ce portage s'intègre dans le **projet de réaménagement du centre-village** porté par la commune, lui permettant de compléter sa maîtrise foncière, qui sera déterminante dans la mise en œuvre future de son projet, tout en permettant de conserver ce commerce essentiel.

Son acquisition va en effet permettre la poursuite de l'exploitation du commerce, par la **réinstallation d'un boulanger**, d'abord dans le cadre d'un contrat de location, avant d'envisager pérenniser cette activité au sein des futurs aménagements.



Vaulx



## Viuz-la-Chiésaz

La commune de VIUZ-LA-CHIESAZ a sollicité l'EPF aux fins d'**acquérir les deux rez-de-chaussée commerciaux** de l'opération L'UniVert, récemment édifiée au cœur du village.

Ces acquisitions vont permettre l'installation d'un bar-restaurant et d'un probable commerce alimentaire au cœur du bourg, et ainsi finaliser plusieurs années de travail au bénéfice de la vie locale.

Ces constructions ont, en effet, été permises par l'intervention de l'EPF dès 2012 sur ce tènement foncier, et l'acquisition des parcelles de terrain concernées dans le cadre de la **politique de réserve foncière** de la commune, en vue de l'urbanisation du chef-lieu.

Agissant pour le compte de la commune, l'EPF, alors autorité expropriante, a porté et mis en œuvre une procédure de déclaration d'utilité publique aux fins de constituer ces réserves foncières, et s'est vu transférer la propriété des parcelles concernées par ordonnance d'expropriation en date du 9 juin 2017.

La commune a par la suite mis en œuvre un **appel à projet** en vue de la **réalisation d'un programme de logements**, dans une perspective de cession du foncier à l'opérateur retenu.



Viuz-la-Chiésaz

## Qualité cadre de vie

### Viuz-la-Chiésaz

La Commune de VIUZ-LA-CHIESAZ a sollicité l'intervention de l'EPF en vue de **préempter deux parcelles de terrain sur lesquelles est implanté un hangar agricole désaffecté**. La collectivité a en effet souhaité saisir l'opportunité d'une maîtrise foncière de ce tènement, idéalement localisé au cœur du village, à proximité immédiate de la mairie, des écoles et des commerces, et en mitoyenneté de l'opération immobilière L'UniVert livrée cette année.

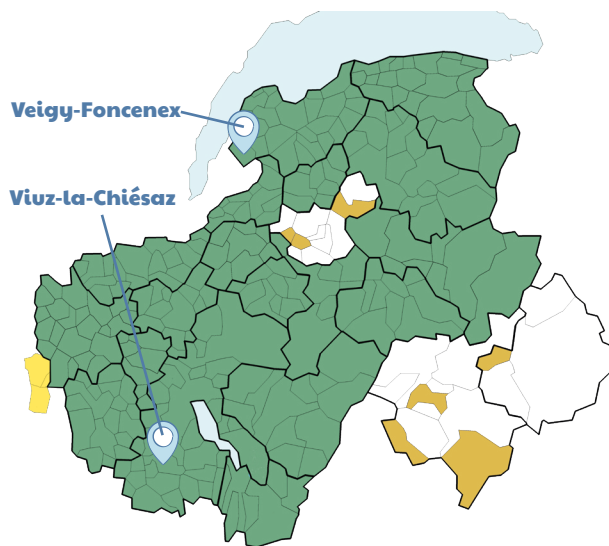
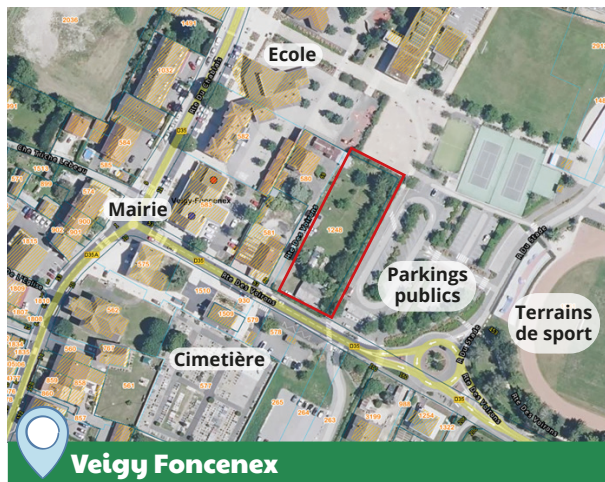
La commune envisage, à terme, la **construction d'une future salle polyvalente**, équipement inexistant à ce jour sur la commune, et qui permettrait d'offrir aux habitants un équipement public de qualité, dont pourraient bénéficier aussi bien les associations locales que les activités scolaires et périscolaires.

Dans l'attente de la réalisation du projet communal, le bien a été mis à disposition de la commune dans le cadre d'une convention signée avec l'EPF.



### Veigy-Foncenex

La commune de VEIGY-FONCENEX a mandaté l'EPF afin d'acquérir un **terrain à bâtir situé au centre de la commune**, au sein d'un environnement dédié aux équipements publics : mairie, école, cimetière, parkings publics et terrains de sports. Le projet communal étant de **constituer une réserve foncière afin de compléter les divers équipements publics** déjà présents sur ce secteur.





## Bogève

La Commune de BOGEVE a sollicité l'intervention de l'EPF en vue de **préempter une propriété bâtie et le terrain attenant** situés en plein cœur du village et contigus du tènement foncier composé notamment des parcelles déjà sous maîtrise publique et terrain d'assiette du groupe scolaire existant.

Cette acquisition, dans un secteur stratégique, permettra à la Commune de **mettre en place l'extension du groupe scolaire existant** considérant que les effectifs scolaires sont amenés à augmenter dans les prochaines années.



Bogève

## Cluses

La Ville de CLUSES a sollicité l'intervention de l'EPF en vue d'**acquérir deux propriétés (une maison et un terrain non bâti)** d'une surface totale de 6 140 m<sup>2</sup>. Cet ensemble doit permettre la **réalisation d'un nouvel établissement de santé**, le Medipôle 2, sur la partie Nord de la Ville. Ce projet va permettre de **répondre aux besoins des professionnels de santé** qui sont actuellement dans un bâtiment vieillissant. En outre, cet établissement sera également limitrophe d'une clinique récente, constituant ainsi une polarité importante dédiée à la santé.



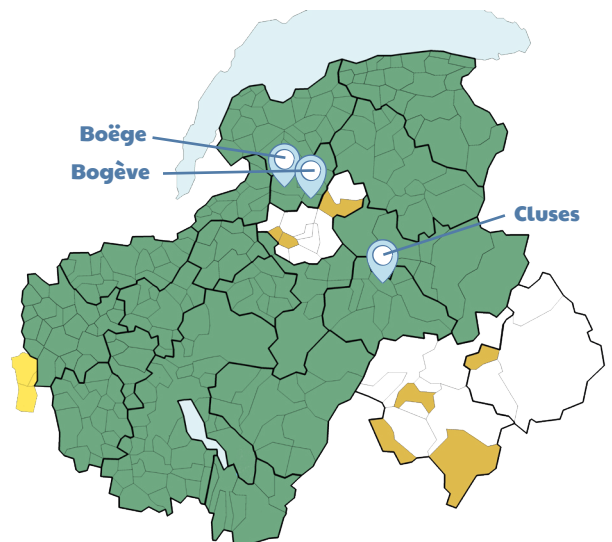
Cluses

## Protection des ressources

### Boège

La Commune de BOEGE a mandaté l'EPF en vue d'**acquérir une parcelle forestière classée en zone Natura 2 000 d'environ 70 000 m<sup>2</sup>** située au sommet des Voirons dans le but d'**élargir son patrimoine** communal.

Son emplacement stratégique permettra de garantir une bonne liaison avec les territoires voisins et de la **protéger d'une surexploitation touristique**.



# Etudes et développement.



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



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



**Lucile GARROT**  
Urbaniste, chargée d'études  
04.50.62.06.33  
l.garrot@epf74.fr

## 2024 en quelques chiffres

22

études réalisées

3

PAF entrés en vigueur ou mis à jour

Fin 2024, le MCMA en Haute-Savoie :

385

utilisateurs\*

6

webinaires organisés dans l'année

\* Dont 31% en CC ou CA, 9% en communes et 23% dans les services de l'Etat ou du Département

## CHAIRE « VALCOM, VALORISER LES COMMUNS FONCIERS »

L'EPF a signé une convention de mécénat à la Fondation de l'Université Savoie Mont-Blanc à hauteur de 25 000 € sur 5 ans pour participer à une chaire collaborative et pluridisciplinaire, dont le but est de faire l'analyse des différents modèles de « communs fonciers », très présents dans nos territoires de montagne. L'ambition pour l'EPF est de prendre en considération ces modèles très anciens dans l'élaboration des stratégies foncières des collectivités et de tisser des complémentarités entre les « communs » et la maîtrise foncière publique.



Les partenaires de la Chaire Valcom à l'honneur lors du conseil d'administration de la Fondation USMB du 13 juin 2024 (de gauche à droite, G. Kréziak (Président de la Fondation USMB), O. Blanquet (EPF 74), C. Minot (dir. EPF 74), E. Daumard (Fondation USMB), S. Degeorges (dir. CAUE74), B. Gal (dir. RGD), JF Joye (Valcom), ©L. Terrigeol

## DES ÉTUDES POUR FACILITER LES SORTIES OPÉRATIONNELLES DES PROJETS DES COLLECTIVITÉS

20 études d'opportunité ont été menées en 2024, marquant une très grande diversité du conseil apporté par l'EPF à l'amont des projets comme au stade de leur concrétisation.

### - Stratégie foncière du projet urbain « Chef-Lieu » de Publier

La commune a demandé à l'EPF de l'accompagner dans la définition d'une stratégie foncière pour permettre la réalisation de son projet urbain « Chef-Lieu ». L'EPF a réalisé une étude de gisements consistant à analyser la mutabilité des parcelles situées dans le périmètre élargi du projet, à caractériser ses tènements (capacité programmatique, bilan financier), afin de proposer à la collectivité la stratégie foncière la plus opportune pour son projet.

### - Etude de faisabilité à Dingy-en-Vuache

L'EPF a proposé à la collectivité un projet multi-site qui lui permette de combler le déficit économique de la reconversion de l'ancienne école en logements BRS, située dans le centre-bourg.

### - Etude de faisabilité à Féternes

A la demande de la commune, l'EPF a étudié la faisabilité programmatique et économique d'un projet sur un foncier économique mutable de la commune. Cette étude a permis une préemption par l'EPF du terrain, pour le compte de la commune. Un projet mixte est prévu, comportant notamment logements aidés et services de proximité.

**Un observatoire** a également été élaboré pour suivre la nature des projets issus de l'action foncière de l'EPF.

Il en ressort que l'EPF a contribué à la livraison de 1 235 logements depuis 5 ans (dont 661 logements locatifs sociaux et 154 logements abordables), mais aussi de 103 000 m<sup>2</sup> de locaux d'activités et de nombreux espaces publics extérieurs (places publiques, stationnements, sécurisation de voirie, jardins publics, aires de jeux...)



Scénario capacitaire et programmatique pour l'étude des conditions de faisabilité, réalisé sur le site d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

© Plan masse du permis de construire d'Edifim

## MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR (MCMA)

Le MCMA poursuit son déploiement dans l'ensemble de la Haute-Savoie, avec 41 nouveaux utilisateurs en 2024. De nouvelles fonctionnalités ont été proposées aux utilisateurs : des couches supplémentaires d'information, un historique élargi sur les transactions, une localisation possible à l'adresse, le partage possible des secteurs de projet, etc. L'application reste en constante évolution pour répondre aux besoins exprimés par les utilisateurs.

# Gestion de patrimoine.



**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



**Stéphane COCHET**

Technicien  
04.50.63.20.06  
services.techniques@epf74.fr



**Chloé NAYE**

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



**Eva SADDIER**

Coordinatrice d'opérations  
marchés publics  
04.12.05.46.36  
e.saddier@epf74.fr

## RÔLE DU PÔLE GESTION DE PATRIMOINE

La compétence interne de gestion patrimoniale est proposée aux collectivités, lorsqu'un portage le nécessite. Ce service est réalisé 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.

## LES OPTIONS DE GESTION PENDANT LE PORTAGE

Le Règlement Intérieur de l'EFF, précise qu'il existe plusieurs possibilités pour l'EPF 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 :

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

## 2024 en quelques chiffres

**158**

Locataires

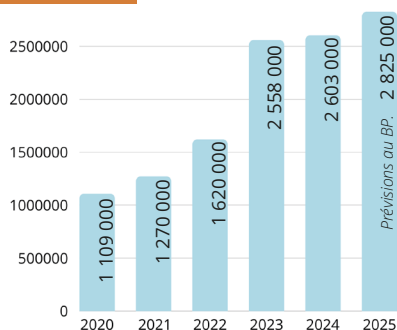
**2.60**

millions d'€ de loyers  
reversés aux  
collectivités

## GESTION DE TERRAIN NU

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

## MONTANT DES LOYERS REVERSÉS AUX COLLECTIVITÉS



## MARCHÉS PUBLICS DE TRAVAUX

Depuis peu le pôle gestion s'est agrandi avec la création d'un poste de conductrice d'opérations, permettant la reprise et le développement des marchés de travaux.

Ses principales missions sont les suivantes :

- Assurer le suivi des demandes d'intervention en lien avec le chargé de mission et la collectivité,
- Définir des besoins en termes de travaux,
- Accompagner la collectivité dans le montage de son cahier des charges,
- Rédiger et élaborer des marchés de travaux,
- Suivi des marchés de travaux sur le plan technique et administratif.

### Servoz

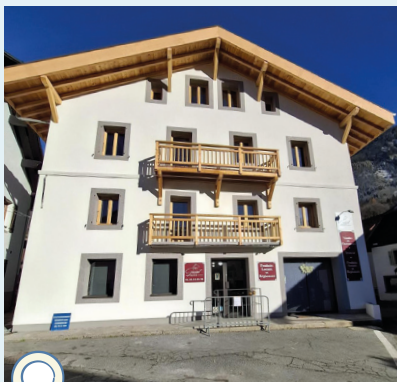
La rénovation de ce bâtiment situé en centre-village, a permis dans un premier temps l'ouverture d'une boutique traiteur au RDC en décembre 2021.

La rénovation des étages permettra de compléter l'offre de locaux professionnels au cœur du village, ainsi un à trois espaces pourront être proposés à la location.

L'EPF a travaillé en étroite collaboration avec la Commune sur ce projet, par la définition des besoins en amont, le montage et le suivi de l'opération. Fin des travaux : début 2025.



Servoz - janvier 2024  
Bâtiment EDIMONTAGNE



Servoz - octobre 2024  
Bâtiment EDIMONTAGNE

# 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

## FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX DANS LE CADRE DE LA PRÉEMPTION D'UN TERRAIN À SCIONZIER – EXTENSION D'UNE ZAE PAR LA 2CCAM

La 2CCAM prévoyait d'étendre la Zone d'Activité Économique « Placetaz-Marinière-Chamberon » à SCIONZIER, concernée par une OAP dans le PLU communal. Le service juridique est intervenu sur deux volets :

- Conseil et assistance : sécurisation des délibérations pour déléguer le Droit de Préemption Urbain à l'EPF 74.
- Contentieux – Fixation judiciaire du prix : l'EPF a partiellement exercé son droit de préemption sur un terrain de 2 431 m<sup>2</sup> situé en zones AUxa et N du PLU, avec révision de prix dans la limite de l'estimation du Pôle d'évaluation domaniale de la DDFIP. Le propriétaire ayant refusé ce prix et demandé la saisine du juge de l'expropriation, un mémoire a été rédigé et la procédure de fixation judiciaire du prix enclenchée. Après audience et transport sur les lieux le 6 mai 2024, le prix proposé par l'EPF a été confirmé par le juge. Le propriétaire a alors retiré le bien de la vente dans le délai prévu par le Code de l'urbanisme.

## 2024 en quelques chiffres



## GESTION DES RECOURS ET PROCÉDURES INDEMNITAIRES DANS LE CADRE D'UNE EXPROPRIATION À BONS-EN-CHABLAIS

Dans le cadre d'une expropriation à BONS-EN-CHABLAIS pour créer un pôle multimodal, déclaré d'utilité publique en 2018 et prorogé en 2023, l'EPF 74 a été désigné propriétaire de plusieurs biens immobiliers par ordonnance d'expropriation du 5 juin 2023. Les terrains nécessaires au projet, déclarés cessibles le 16 mai 2023, ont fait l'objet d'une indemnisation fixée par jugement du 4 mars 2024, payée le 29 mai 2024.

Conformément au Code de l'expropriation, l'EPF aurait pu prendre possession des biens le 29 juin 2024. Toutefois, un report de la prise de possession a été convenu, en accord avec la collectivité, sous condition de retrait d'un recours contre l'arrêté de cessibilité formé par l'un des propriétaires expropriés.

L'EPF a eu un rôle de facilitateur dans les négociations en cours de procédure et a permis que soient garantis les intérêts de la collectivité, en permettant des solutions amiables et en sécurisant les actes juridiques.

## FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX DANS LE CADRE DE LA PRÉEMPTION D'UN TERRAIN À COMBLOUX, RÉALISATION D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS AU CŒUR DU CENTRE-VILLAGE

Le service a été amené à faire le lien avec l'avocat missionné pour représenter les intérêts de l'EPF (Cabinet d'avocats Philippe Petit et Associés) et de la Commune en appel, dans le cadre de la procédure de fixation du prix d'acquisition. L'appel a permis la fixation d'un prix correspondant aux possibilités légales de construction (zone de réalisation d'équipements publics) et se rapprochant du prix initialement proposé par l'EPF 74 en étroite collaboration avec la Commune pour l'acquisition du bien.



Source : MCMA « Mieux Connaitre pour Mieux Agir » - EPF 74



### Rédaction d'une Newsletter juridique mensuelle

La mise en place d'une veille régulière et d'une newsletter juridique mensuelle ont vocation à permettre la diffusion de l'actualité juridique aux services internes de l'EPF et aux collectivités membres, sur les différentes matières juridiques concernées par l'activité de l'EPF. Différentes rubriques sont présentées, en fonction de l'actualité (jurisprudentielle, parution de lois, de décrets, d'arrêtés ministériels, etc., publication d'études). L'actualité du service est également traitée, avec un exemple de dossier suivi dans le mois et une présentation des réponses et solutions qui y ont été apportées. Cette initiative permet ainsi de travailler à une meilleure prise en compte de la réglementation et de ses évolutions par les opérationnels.

# Comptabilité & finances.



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



**Sarra BOUNEMOUR**  
Chargée de gestion comptable  
04.50.63.20.06  
s.bounemour@epf74.fr

## RÔLE DU PÔLE COMPTABILITÉ & FINANCES

Le pôle comptabilité-finances a pour missions de gérer les moyens financiers de l'Établissement c'est-à-dire :

- préparer, élaborer le budget et en assurer le suivi,
- régler des factures et encaissement des recettes et notamment facturation de portage et de cession des biens portés,
- gérer activement la dette,
- gérer les stocks relatifs aux biens portés.

## 2024 en quelques chiffres

**13.6**

millions de TSE  
collectée

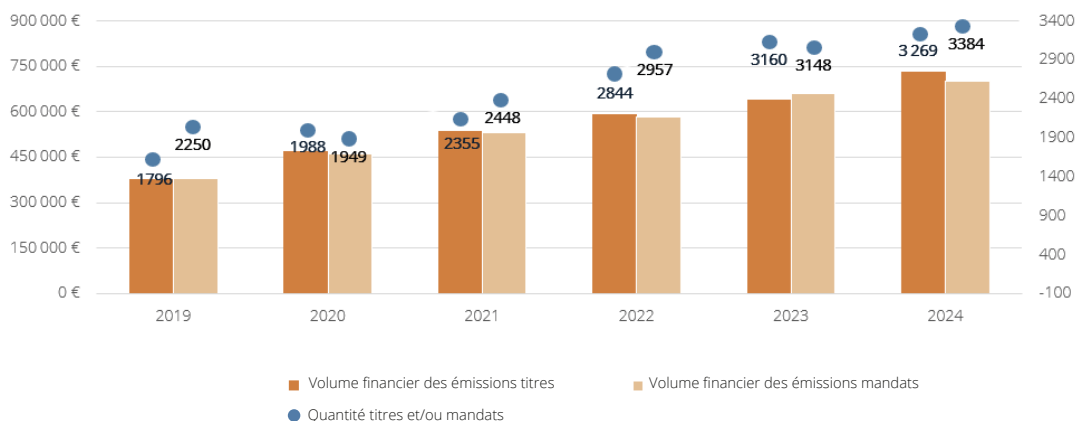
**339.6**

millions d'euros  
en stocks

## VOLUME DES TITRES ET MANDATS ÉMIS

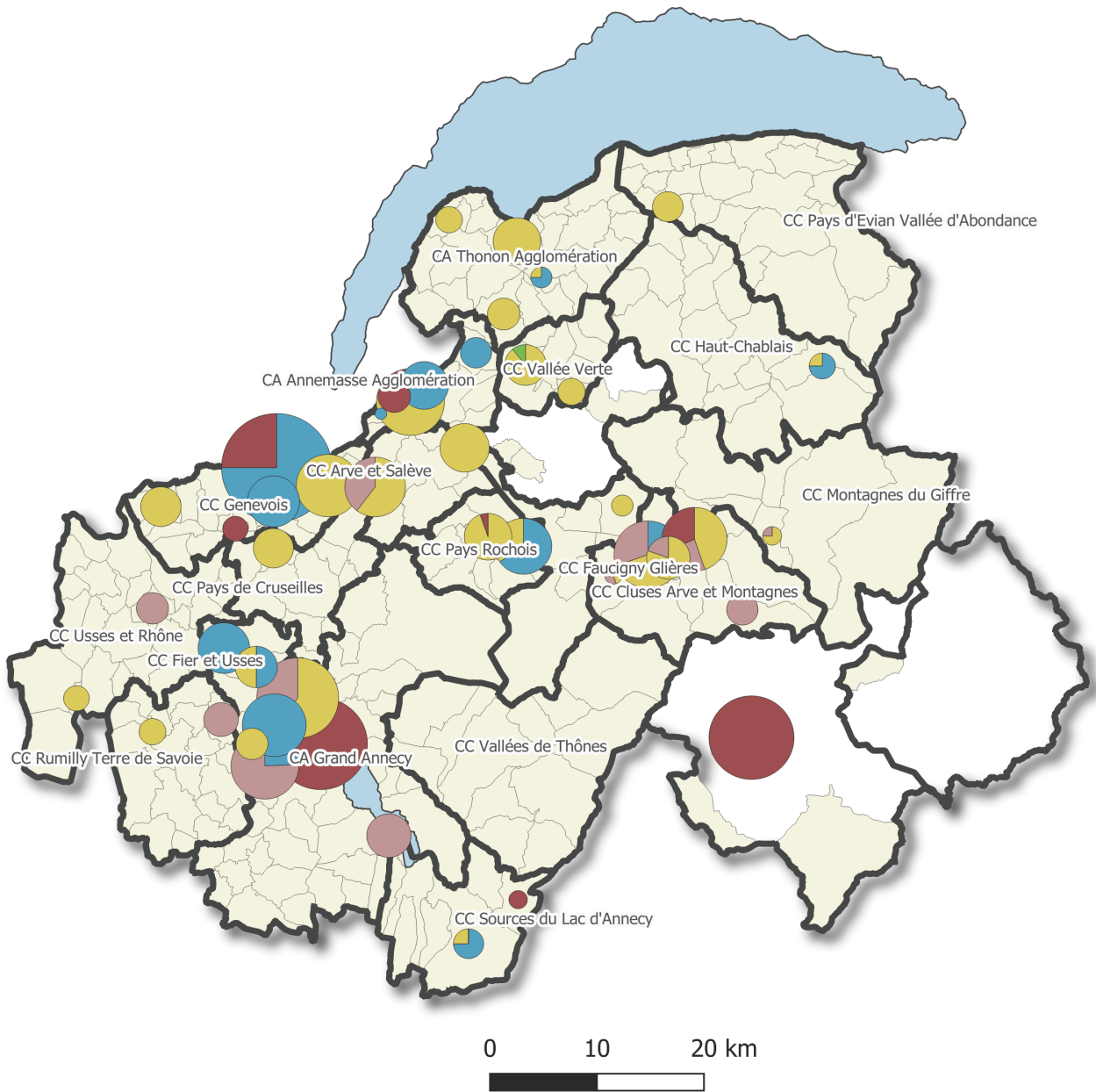
Sur la période 2019 à 2024, le nombre d'émissions de mandats et titres (en quantité et volume financier) est en constante progression.

### EVOLUTION

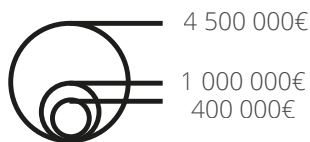




# NOS PORTAGES VALIDÉS EN CA EN 2024 - CARTOGRAPHIE



- Thématique d'intervention
- Logements pour tous
- Qualité du cadre de vie
- Protection des ressources
- Maintien de l'activité
- Développement économique



Source : Pôle Etudes et Développement

# Colloque « Pour une nouvelle utopie foncière ».

## TEMPS FORT DE L'ANNÉE 2024 :

Les 30 et 31 mai derniers, en collaboration avec Fonciers en Débat, nous avons organisé un Colloque « Pour une nouvelle utopie foncière » à Évian-les-Bains.

Autour de plénières, ateliers et tables rondes, animés par des élus et experts de renom, cet événement avait pour but d'interroger la question foncière dans un contexte qui soulève de nouveaux enjeux :

- Enjeux d'aménagement avec l'envolée des prix fonciers
- Enjeux environnementaux avec la prise de conscience d'un besoin de préservation et la montée des risques
- Enjeux sociétaux avec l'accroissement des inégalités et des tensions pour l'accès notamment au logement.

## Le colloque c'est :

240

Participants

30

Intervenants

## Notre page dédiée :



La soirée du 30 mai a également été marquée par les 20 ans de l'EPF et le discours de M. Dupessey, qui a retracé le parcours de l'établissement. En effet, aujourd'hui, 18 des 21 EPCI adhèrent à l'EPF, couvrant 92% de la population. Avec un stock foncier de 340 M€ et 250 M€ d'acquisitions prévues sur 5 ans, l'EPF soutient des projets emblématiques tels que le grand projet urbain autour de la gare d'Annemasse, la revitalisation du centre-ville de Marnaz, et la transformation de friches. En 20 ans, plus de 9000 logements, 210 000 m<sup>2</sup> de surfaces économiques et plusieurs infrastructures publiques ont vu le jour, grâce à l'action de l'EPF. Initié en 2003 par Philippe Vansteenkiste, l'EPF est également devenu un centre de ressources innovant, notamment avec des outils comme MCMA et des démarches telles que Mix'Cité.

# La Foncière

de Haute-Savoie

## 5 ANS

### au service du territoire

La Foncière de Haute-Savoie, organisme public à but non lucratif, a été créée en 2019 à l'initiative des collectivités membres de l'EPF 74.

Fort de sa gouvernance partenariale à majorité publique, le conseil d'administration de la Foncière a validé 57 dossiers représentant 702 logements en bail réel solidaire.

C'est un outil au service des collectivités qui intervient uniquement sur demande d'une commune ou d'un EPCI membre. La collectivité souhaitant l'intervention transmet son cahier des charges sur les conditions de réalisation, notamment concernant ses exigences de commercialisation et de prix de vente.

### Secteur d'intervention



### Quelques chiffres

57

dossiers de BRS votés en CA

702

logements BRS

439

agréments délivrés

1€

en moyenne de redevance par m<sup>2</sup> habitable  
(redevance non indexée en cours de bail)

3111€

Prix de vente moyen des logements BRS TTC par m<sup>2</sup>  
(y compris une place de stationnement)

### Contact



[www.lafonciere74.fr](http://www.lafonciere74.fr)



04 12 05 46 37



[lafonciere74@lafonciere74.fr](mailto:lafonciere74@lafonciere74.fr)



1510 route de l'Arny  
74 350 Allonzier la Caille

# Contact.

---

04 50 63 20 06



epf74@epf74.fr



1510 route de l'Arny  
74 350 Allonzier la Caille



[www.epf74.fr](http://www.epf74.fr)



*Rapport d'activité 2024*

*Directeur de la publication : Catherine Minot*

*Rédacteurs : Collaborateurs de l'EPF 74*

*Conception, réalisation graphique*

*et communication : Amandine Radoux*

*Imprimerie : Photoplan (74 000)*