



EPF HAUTE-SAVOIE
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

n°5

Programme Pluriannuel d'Intervention

2024 — 2028

Le mot du Président

20 ans



Christian DUPESSEY

Vingt ans que l'Etablissement Public Foncier accompagne les collectivités locales dans leur action foncière et dans l'élaboration de leur stratégie foncière. Au fil des années, l'EPF s'est vu accorder la confiance d'un nombre croissant de collectivités, au point de couvrir 91% de la population du département. Cette confiance est la résultante d'un savoir-faire reconnu et de plus en plus étoffé en matière d'ingénierie foncière : négociation, portage, montage juridique et administratif, gestion locative, études, recherche et développement, etc. sont autant de compétences mobilisables pour les élus et leurs projets.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention est le document cadre de l'EPF, qui expose sa politique d'intervention, ses modalités opérationnelles, mais avant tout l'ambition portée par les élus qui y siègent. Il est plus que jamais au service du territoire. Ou plutôt au service de la diversité des territoires que compose la Haute-Savoie, entre tropisme genevois, croissance ou déclin démographique, densification ou désertification, richesse et inégalités sociales.

Autour de nous, le contexte est des plus incertains, marqué par l'inflation, la crise du logement, le réchauffement climatique, et l'avènement du « Zéro Artificialisation Nette ».

C'est dans cet environnement que l'EPF inscrit son 5^e PPI. De 2024 à 2028, il doit faciliter les transitions que la Haute-Savoie doit opérer :

- une meilleure régulation par la puissance publique sur le temps long,
- plus de renouvellement urbain, de transversalité et de mixité des usages,
- mieux préparer les développements à venir et faciliter l'émergence des projets.

Pour répondre à cette transition nécessaire, l'anticipation, l'optimisation et la maîtrise sont les trois mots d'ordre qui guideront l'action foncière de l'EPF sur toute la durée des projets des territoires, et même au-delà.

A handwritten signature in black ink, likely belonging to Christian Dupessey, the President of EPF.

Table des matières

Préambule	5
<i>Volet 1</i>	<i>9</i>
<hr/>	
<i>Le cadre stratégique d'intervention</i>	
Des enjeux et des défis qui réinterrogent l'action publique foncière	10
Des dynamiques territoriales témoignant d'un « contexte foncier » haut-savoyard tendu et hétérogène	13
<i>Volet 2</i>	<i>19</i>
<hr/>	
<i>L'action foncière publique en Haute-Savoie</i>	
Des ambitions politiques assumées	20
Le bilan de l'activité de l'EPF au regard des besoins actuels	38
<i>Volet 3</i>	<i>45</i>
<hr/>	
<i>La « feuille de route 2024-2028 » de l'EPF</i>	
<i>Volet 4</i>	<i>49</i>
<hr/>	
<i>Accompagnement et modalités opérationnelles d'intervention</i>	
Une action foncière hiérarchisée et priorisée	50
Une offre de missions « boîte à outils » adaptée aux « temps du projet »	55
La constitution d'un « centre de ressources » accessible, performant et innovant	59
Des moyens mutualisés et des capacités financières stabilisées	60
<i>Annexes</i>	<i>62</i>

Préambule

L'Établissement Public Foncier local de Haute-Savoie (EPF) est l'outil des collectivités pour concrétiser l'ensemble des politiques publiques au travers d'une acquisition foncière ou de prestations de conseil et assistance, de l'amont à l'aval des projets. L'EPF accompagne les communes du département de la Haute-Savoie depuis deux décennies.

Conformément à ses statuts, (Article 14), l'EPF intervient selon son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Ce PPI est le document-cadre qui conduit toute la politique d'intervention de l'EPF sur une durée de 5 ans.

Le 4^e PPI de l'EPF arrive à terme le 31 décembre 2023. Ce 5^e PPI est le résultat du travail et de la concertation des élus et des territoires en vue de répondre à leurs besoins.

Au vu des enjeux qu'incarne le PPI (2024-2028), il est nécessaire de proposer un document stratégique et conforme aux besoins des élus et du territoire.

Une démarche coconstruite :

L'EPF a défini sa feuille de route après de larges consultations de ses membres et partenaires, notamment par le biais d'un questionnaire envoyé par mail et par courrier. 84 réponses aux questionnaires ont été obtenues, soit 30% de retours, avec un panel assez représentatif du territoire :

- * **De nombreuses communes mais peu d'inter-communalités** (CC Arve et Salève, CC Sources du Lac d'Annecy, CC Montagnes du Giffre, CA Thonon-Agglomération...)
- * **Toute la diversité des territoires du département est représentée**
 - » **Cœurs d'agglomération et pôles urbains locaux** (Annemasse, Evian-les-Bains, La Roche-sur-Foron, Faverges, Cruseilles...)
 - » **Territoires périurbains** (Epagny-Metz-Tessy, Sevrier, La Balme-de-Sillingy, Allinges, Monnetier-Mornex, Marnaz, Marignier, Collonges-sous-Salève, Villy-Le-Pelloux, Eteaux, Lugrin, Doussard, Boège...)
 - » **Territoires ruraux** (Dingy-en-Vuache, Saint-Eusèbe, Clermont, Habère-Lullin, Fessy...)
 - » **Territoires de montagne, dont stations touristiques** (Les Contamines-Montjoie, Mont-Saxonnex, La Muraz, Serraval, Leschaux, Morillon, Allèves...)

Malgré un envoi aux partenaires institutionnels (Etat, Région, Conseil Départemental, Chambres consulaires, CAUE), peu de retours ont été constatés.

Les résultats de ces questionnaires ont permis d'alimenter différents groupes de travail.

Un groupe de travail des administrateurs :

Pour ce 5^e PPI, les élus de l'EPF ont souhaité une collaboration étroite entre les services de l'établissement et les administrateurs. Aussi, le Conseil d'Administration, après en avoir délibéré le 13 octobre 2022, a constitué un groupe de travail pour mener conjointement les réflexions et orienter l'élaboration de ce document-cadre.



Conformément à la délibération, les groupes de travail étaient composés des administrateurs ci-dessous :

- » **Isabelle BASTID**
2^e adjointe au Maire de Groisy
- » **Simon BEERENS-BETTEX** - Maire de Morillon
- » **Roland DAVIET** - Vice-Président de l'EPF et Maire d'Epagny-Metz-Tessy
- » **Cyril DEMOLIS** - Maire de Sciez
- » **François DEVILLE** - Maire d'Allinges
- » **Christian DUPESSEY**
Président de l'EPF et Maire d'Annemasse
- » **Gérard FOURNIER-BIDOZ** - Vice-Président de l'EPF et Maire des Villards-sur-Thônes
- » **Géraldine PFLIEGER** - Vice-Présidente de l'EPF et Maire de Saint-Gingolph
- » **Nora SEGAUD-LABIDI**
2^e adjointe au Maire d'Annecy
- » **Chantal VANNSON**
Vice-Présidente de l'EPF et Maire de Marnaz

— R. DAVIET, Maire d'Epagny Metz-Tessy et vice-président de l'EPF —

L 324-1 du Code de l'Urbanisme

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

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

Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles, aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte ainsi que, à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.»

Quand et pourquoi a-t-il été créé un EPFL en Haute-Savoie ?

Créé par arrêté préfectoral en date du 23 décembre 2003, l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie (EPF) a, depuis cette date, élaboré et mis en application quatre Programmes Pluriannuels d'Intervention successifs. La période 2024-2028 correspond à la mise en œuvre de son cinquième document. Considérant les tensions du marché immobilier, notamment en matière de prix, les membres fondateurs de l'EPF ont initialement donné une priorité aux interventions en faveur de la production de logements abordables. Ces priorités se sont étendues progressivement à d'autres thématiques pour devenir de plus en plus transversales.

Qu'est-ce qu'un PPI ?

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

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

- * 1° Définit ses actions, leurs modalités et les moyens mis en œuvre ;
- * 2° Précise les conditions de cession du foncier propres à garantir un usage conforme aux missions de l'établissement.

II — Le PPI tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme ainsi que des objectifs de réalisation de logements précisés par les programmes locaux de l'habitat.

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



« Les collectivités de Haute-Savoie doivent composer avec un territoire dynamique, attractif mais hétérogène auquel s'ajoutent des dispositions réglementaires nationales qui réinterrogent l'action publique foncière »

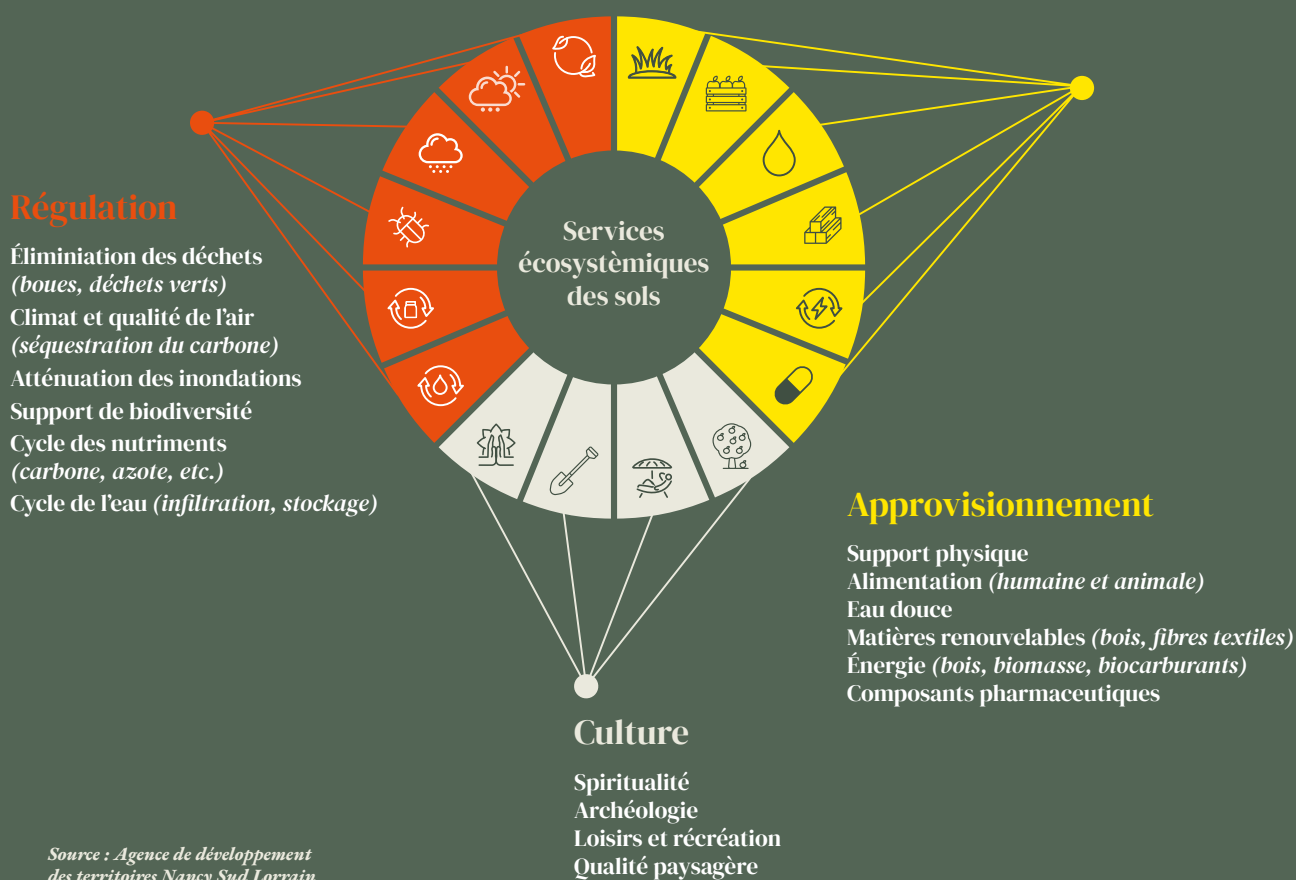
— C. DUPESSEY, Maire d'Annemasse et président de l'EPF —

— PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION —

01

Le cadre stratégique d'intervention

Des enjeux et des défis qui réinterrogent l'action publique foncière



Un modèle de développement questionné et des attentes sociétales fortes :

Plusieurs transformations majeures sont à l'œuvre aujourd'hui, et nous amènent à devoir repenser notre modèle de développement. Les limites de ce modèle sont perceptibles et pour certaines, déjà atteintes.

Les facteurs de changements constatés, sont des bouleversements autant environnementaux (dégradation de nos écosystèmes, mise à mal de nos ressources naturelles et notamment en eau, crise climatique...), que sociaux et économiques (nouvelles pratiques de consommation, incertitudes du contexte économique et géopolitique mondial. Ils questionnent les ressorts de la mondialisation, changements démographiques, fragilisation de la cohésion sociale et augmentation des vulnérabilités des territoires et de ses habitants...).



Du sol au foncier, un « bien commun » écosystémique à ménager :

Le foncier est une matière physico-chimique qui porte un ensemble de services écosystémiques essentiels au maintien de la vie.

Le sol porte des fonctions

- » D'approvisionnement
- » De régulation
- » Culturelles

L'extension urbaine était un des moteurs puissants de notre modèle de développement, mettant à mal certaines des fonctions naturelles du sol indispensables pour le maintien de la vie. Cela a engendré ou exacerbé les transformations sociétales et bouleversements environnementaux à l'œuvre aujourd'hui.

Ménager la ressource foncière, c'est donc permettre au sol de conserver et retrouver le large panel équilibré des fonctions actives et utiles au Vivant, et apporter des réponses concrètes aux enjeux et défis d'un nouveau modèle de développement.

Préservation, protection, valorisation, spéculation, rétention, dégradation... le foncier est une propriété juridique aliénable, et l'usage du sol fait l'objet de nombreuses tensions de la part d'un grand nombre d'acteurs aux intentions parfois contradictoires. Ceci rend complexe la mobilisation foncière pour la mise en œuvre des politiques publiques.

Le sol et le sous-sol gardant les traces des usages passés, le foncier est reconnu comme une ressource certes renouvelable, mais fragile car mémorielle. Cela lui confère un statut de plus en plus admis de bien commun.

Cette prise de conscience collective, d'un foncier comme ressource écosystémique, renouvelable mais fragile, bien commun à ménager, s'est renforcée récemment. Elle vient interpeller directement les politiques foncières et le sens à donner à l'action foncière publique.

Un contexte législatif refondé et en chantier :

Bien que la nécessité d'une transition vers un modèle de développement précautionneux de la ressource foncière, soit plutôt reconnue collectivement, les niveaux d'ambition fixés restent toutefois hétérogènes entre les territoires.

À un niveau national, l'arsenal législatif en faveur d'une gestion plus économe du sol s'est renforcé et précisé, pour aboutir à une loi, témoin de cette préoccupation : la **loi Climat et Résilience de 2021**. Cette loi s'inscrit dans une trajectoire longue de près de 50 ans depuis les premières incitations à la protection de la Nature en 1975, puis de sobriété foncière : Loi Montagne en 1985, loi Littoral en 1986, loi solidarité et renouvellement urbains en 2000, loi Grenelle 2 en 2010, loi et plan Biodiversité en 2018...

Parallèlement, on constate depuis une dizaine d'années une diminution de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), avec une relative stabilisation depuis quelques années, néanmoins, de grandes disparités demeurent.

La Loi Climat et Résilience porte à la fois des ambitions qualitatives pour changer ce modèle de développement, mais aussi quantitatives de réduction forte de l'artificialisation des sols avec l'instauration législative de l'objectif ZAN à 2050 (« Zéro artificialisation Nette »). **Nous sommes désormais engagés légalement et à l'échelle de chaque collectivité, dans cette trajectoire pour atteindre en 2050 l'objectif de « Zéro Artificialisation Nette ».**

Avant novembre 2024

Les **Sraddet** (Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) devront avoir décliné cet objectif de réduction au niveau infra régional (art. L 4251-1 CGCT)

Avant février 2027

Les **Scot** (Schéma de Cohérence Territorial) devront intégrer et territorialiser les objectifs du Sraddet.

Avant février 2028

Les **PLU(i)** (Plan Local d'Urbanisme) devront avoir évolué afin d'intégrer les orientations du Scot.

Mettre en œuvre des politiques publiques multithématiques tout en répondant à une nécessaire sobriété de nos ressources et notamment foncière : voici une équation à résoudre et qui donne du sens à l'action foncière publique !

Le foncier est précieux, mobilisons-le mieux !



Des dynamiques territoriales témoignant d'un « contexte foncier » haut-savoyard tendu et hétérogène

Des défis démographiques à accompagner

Plus de **845 000 personnes** vivent en Haute-Savoie. Au cours des 5 dernières années, la population s'est accrue de 40 000 nouveaux habitants (+5%) : la Haute-Savoie est l'un des territoires nationaux où la croissance démographique est la plus rapide (3 fois plus rapide qu'en France métropolitaine). Cette croissance est le résultat d'un solde naturel qui demeure élevé (+3700 en 2021) malgré la baisse récente du nombre de naissances, et d'un solde migratoire (+5700 en 2021) largement favorisé par l'attractivité de la métropole genevoise.

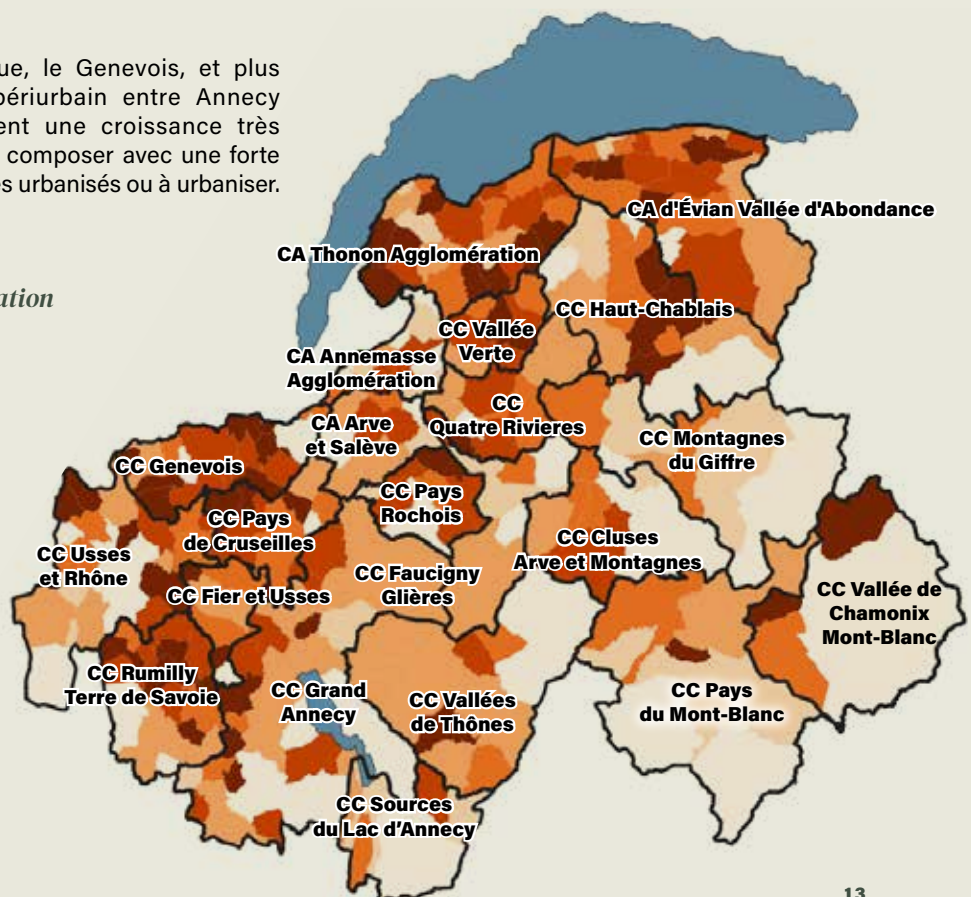
Les dynamiques internes sont très hétérogènes et supposent des défis à relever très différents selon les territoires :

* Le Chablais lémanique, le Genevois, et plus largement l'espace périurbain entre Annecy et Genève connaissent une croissance très vigoureuse, et doivent composer avec une forte pression sur les espaces urbanisés ou à urbaniser.

* Les stations de ski, la rive Est du Lac d'Annecy et certains pôles urbains (Cluses, Faverges, la Roche-sur-Foron, Annemasse/Gaillard) perdent des habitants et doivent quant à eux répondre à des défis très différents : coût du logement, qualité de l'habitat et du niveau de service à la population, vieillissement.

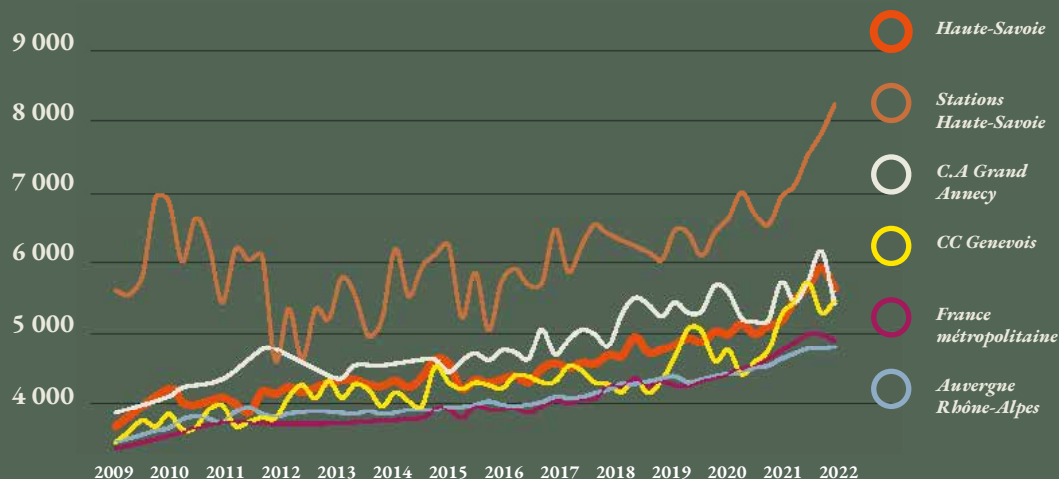
L'ensemble des territoires haut-savoyards est en revanche touché par la reconfiguration des structures familiales. La taille des ménages a diminué de 30% en 50 ans (contre 24% au niveau régional). Derrière ce constat, c'est toute la demande résidentielle qui est ainsi requestionnée : aujourd'hui **35% des ménages sont composés d'une seule personne**.

Évolution de la population de 2016 à 2021 (en %)



Source : INSEE

Évolution des prix de vente des logements neufs commercialisés (en €/m²)



Source : ECLN

Tensions immobilières et foncières, gestion des conflits d'usage

Mécaniquement, la croissance de la population, ajoutée au recul de la taille des ménages, au nombre important de résidences secondaires dans un grand nombre de territoires (jusqu'à 88% du parc de logements à Châtel) et à la forte mobilité résidentielle de la population, accentuent les tensions immobilières et foncières.

Ainsi, même si plus de 8 400 logements par an ont été mis en chantier en Haute-Savoie au cours des 5 dernières années, **44% de ces nouveaux logements n'ont pas servi à absorber la croissance démographique**. La demande de logements est telle que le taux de vacance est au plus bas (6,5% en 2020), et que les prix n'ont cessé de progresser, quel que soit le territoire, pour dépasser 5 900 € le m² en logement neuf en mars 2023 (**+23%** en 5 ans), et même 8 000 € en station (+28%).

De telles progressions sont sans commune mesure avec **la croissance des revenus, trois fois plus lente et pourtant la plus rapide en France (+7%** en 5 ans). Avec pour effet de réduire considérablement la capacité d'achat des ménages. C'est notamment le cas en zone de montagne où les revenus des résidents à l'année sont parmi les faibles du département alors que le coût de l'immobilier s'est envolé, créant un effet ciseau qui suffit à expliquer le déclin démographique de ce territoire.

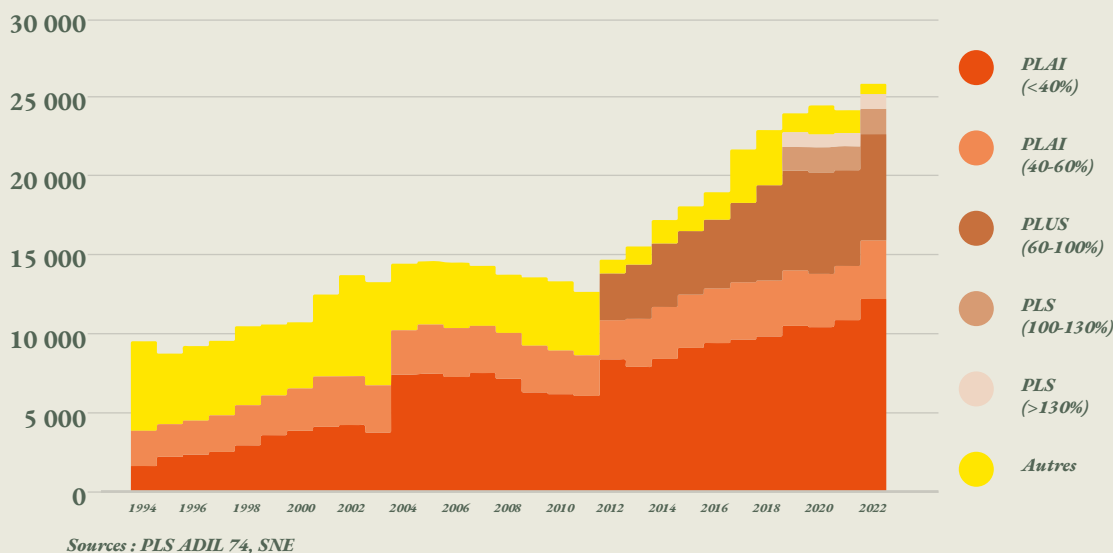
Inégalités sociales et difficulté des parcours résidentiels

A ces inégalités spatiales viennent s'ajouter des inégalités sociales qui se creusent au sein de la population. Les plus bas revenus ont augmenté de 60% en 20 ans quand les plus hauts revenus ont augmenté de 85%. En conséquence, les territoires doivent composer avec des **niveaux de vie de plus en plus disparates : la Haute-Savoie est le 3^e département le plus inégalitaire en France**. Les secteurs frontaliers sont ceux où ces inégalités sont les plus fortes du pays.

Devant cette situation, la recherche de la mixité sociale par le logement est donc indispensable. Or la Haute-Savoie ne compte que 61 logements sociaux pour 1000 habitants, contre 78 en France métropolitaine. Avec un tel retard, le chantier est colossal pour offrir un logement pour tous les Haut-Savoyards.

Dans un contexte de démographie et de marché immobilier dynamiques, mais aussi de manque de rotation dans le parc social (7,2% sur l'année 2021), cet effort considérable suffit à peine à endiguer la demande locative sociale, qui atteignait **26 000** foyers début 2022, record absolu. La demande est de surcroît composée à 66% de ménages éligibles à des logements « PLAI » (très sociaux), alors que seuls 28% des logements livrés ces dernières années correspondent à ce type de biens.

Nombre de demandeurs de logements aidés selon leur condition d'éligibilité



En conséquence, faute de rotation suffisante, de nouvelles livraisons, et de logements adaptés aux souhaits des demandeurs, **les délais d'attente pour bénéficier d'un logement social ne cessent de se rallonger** : 15% des demandeurs ont déposé un dossier depuis au moins 36 mois. Les agglomérations d'Annemasse et d'Annecy, ainsi que le Massif du Mont Blanc, sont de loin les secteurs les plus tendus.

La Haute-Savoie bénéficie de plusieurs moteurs de croissance

Le secteur industriel, dominé par le décolletage (la Haute-Savoie est leader mondial dans ce domaine), a connu un déclin structurel de l'emploi jusqu'en 2010, avant de se stabiliser durablement autour de **47 000 emplois salariés**, souvent très qualifiés en mécanique. Il a recours de façon massive au travail intérimaire (8 500 emplois mi 2023) pour faire face à la plus grande volatilité des carnets de commande, notamment dans les phases d'incertitude économique.

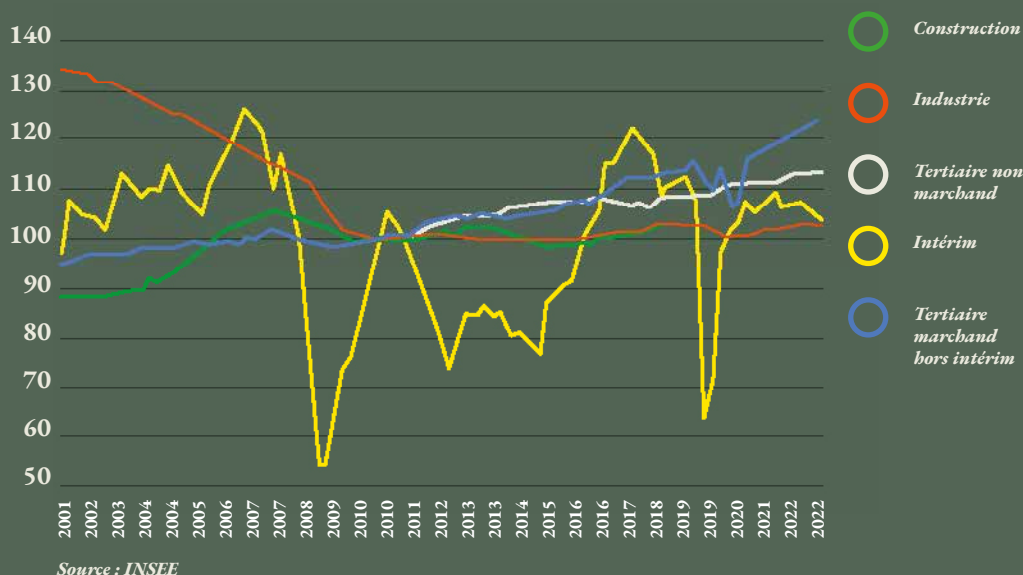
Le tertiaire marchand hors intérim est extrêmement porteur en termes d'emplois (135 000 emplois salariés mi 2023, soit +12 000 en 5 ans). Il inclut en particulier les emplois commerciaux et les services aux entreprises, mais aussi les emplois liés au tourisme. Après quelques années difficiles lors de la pandémie du Covid-19, **le tourisme en Haute-**

Savoie a retrouvé des niveaux de fréquentation et a surtout poursuivi sa mutation vers une offre toujours plus qualitative : un nombre d'emplois record (+64% en 15 ans), des investissements colossaux dans les domaines skiables (350 M€ entre 2017 et 2021), une montée en gamme des hébergements marchands.

Les emplois du secteur tertiaire non marchand (84 000 emplois mi 2023), qui incluent la majorité des emplois publics au service de la population (santé, éducation, etc.), progressent quant à eux au rythme de 1 000 emplois supplémentaires chaque année. **Cette croissance régulière, accentuée encore plus le poids de l'économie présentielle** (68% du total des emplois aujourd'hui).

Mais le principal moteur de l'économie de la Haute-Savoie reste sa proximité avec Genève. Aujourd'hui, **plus de 100 000 personnes traversent la frontière chaque jour pour aller travailler** : cela représente 24% des actifs du département, contre 13% en 1999. La dépendance dépasse même 70% dans certaines communes frontalières. Le différentiel sensible de salaire entre la France et la Suisse crée un appel d'air considérable qui alimente les navettes domicile-travail en même temps que l'immigration dans le département.

Évolution de l'emploi salarié en Haute-Savoie par secteur d'activité (base 100 fin 2010)



Explosion des mobilités

Avec la polarité forte exercée par Genève et avec le niveau de prix souvent prohibitif atteint dans les cœurs d'agglomération pour se loger, les Haut-Savoyards ont de plus en plus tendance à s'éloigner de leur lieu de travail.

Chaque année, depuis 20 ans, le lieu de travail s'éloigne de 215 mètres du lieu de domicile en Haute-Savoie. Cette mobilité croissante et généralisée n'est pas sans conséquence sur la vie quotidienne et sur l'environnement : chaque jour, 16 millions de km sont parcourus dans les navettes domicile-travail (+40% en 10 ans), pour 270 000 heures de trajet.

L'usage de la voiture est ainsi quasiment indispensable : en Haute-Savoie, 90% des ménages disposent d'au moins une voiture (7^e plus fort taux d'équipement en France). Cela provoque un engorgement du réseau considérable : **la densité de circulation sur le réseau routier haut-savoyard est 82% plus élevée qu'au niveau régional**, et cette densité continue d'augmenter **(+20% en 17 ans)** alors qu'elle diminue ailleurs (-5% au niveau national).

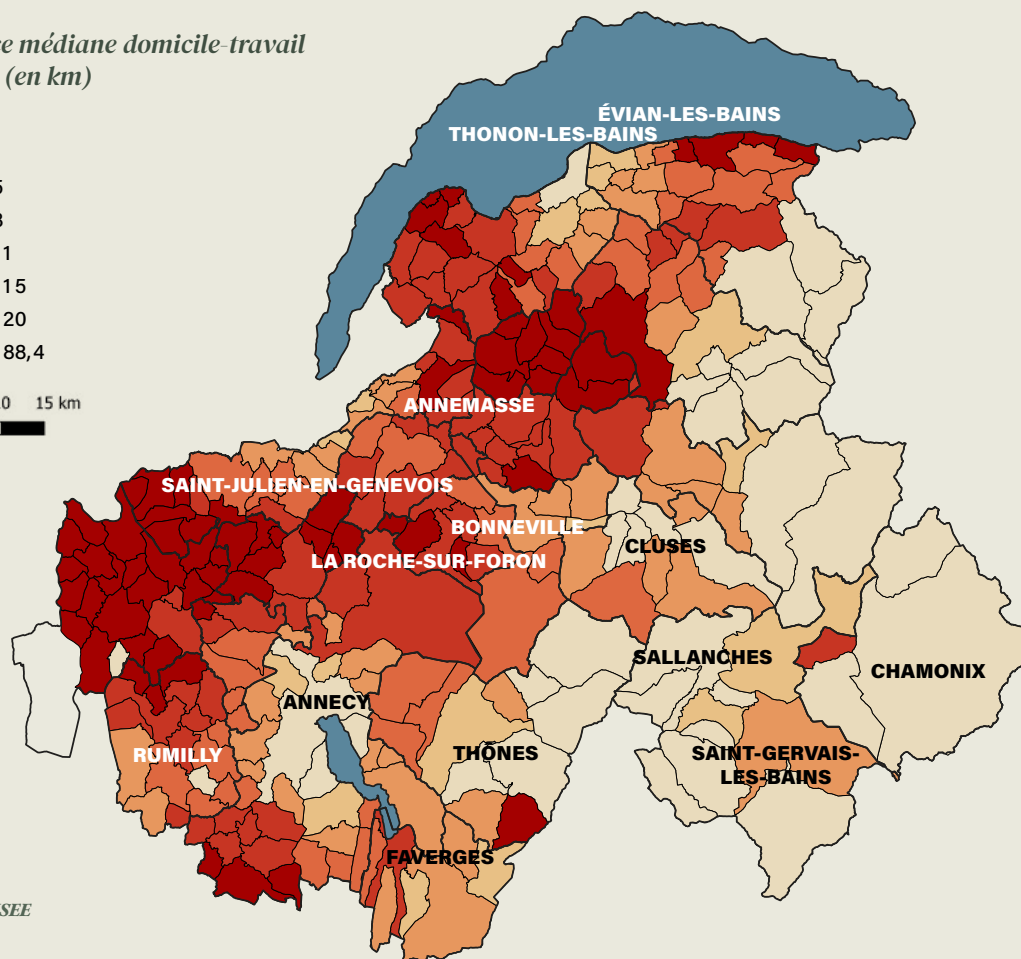
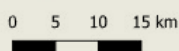
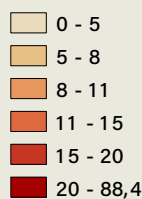
Vers un ralentissement de l'artificialisation des sols

L'urbanisation du territoire s'est poursuivie ainsi au rythme de **260 hectares par an** sur les 5 dernières années, un chiffre bien moindre que dans les années 90 (plus de 450 ha par an). Cela représente 495 m² urbanisés pour chaque nouvel habitant, ce qui est largement inférieur aux moyennes régionale (815 m²) et nationale (1008 m²).

Sous l'effet de la hausse du coût du foncier, de la réduction de la taille des logements, mais aussi d'un meilleur encadrement réglementaire, les efforts accomplis pour limiter l'artificialisation des sols sont réels. La croissance de l'enveloppe urbaine s'est limitée à +0,4% par an au cours des 5 dernières années, alors que la croissance démographique est 2,5 fois plus rapide (+1% par an).

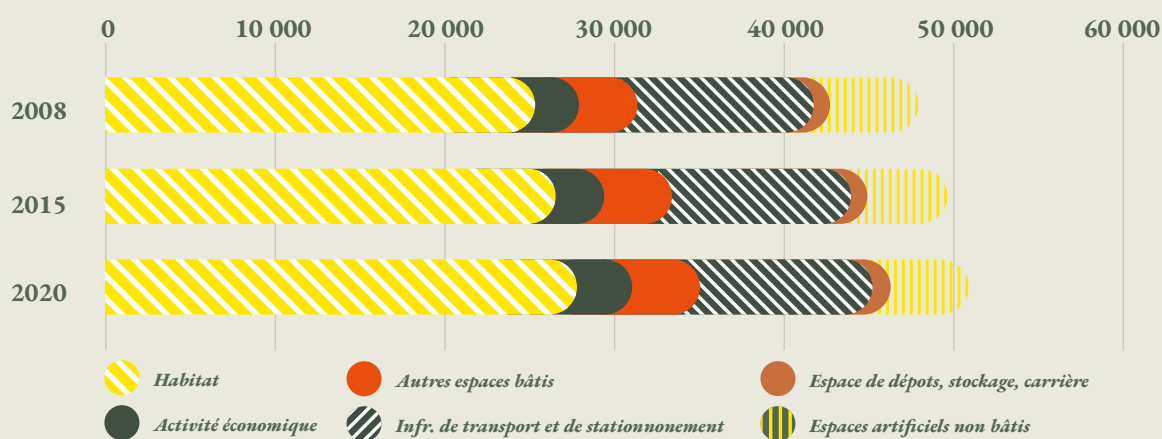
L'artificialisation de 100 m² pour l'habitat génère encore 83 m² d'artificialisation pour d'autres usages (économie, voiries, stockage, stationnement, espaces verts en milieu urbain). **L'effort porte donc tout autant sur la densification de l'habitat que sur les autres fonctions urbaines.** Entre 2015 et 2020, chacun des usages urbains a continué à artificialiser un peu plus le sol (+0,7% par an pour l'habitat, +0,9% pour les activités économiques, notamment). La densification dans l'enveloppe urbaine s'est avant tout effectuée en réduisant la surface des espaces verts en milieu urbain.

Distance médiane domicile-travail
en 2018 (en km)



Source : INSEE

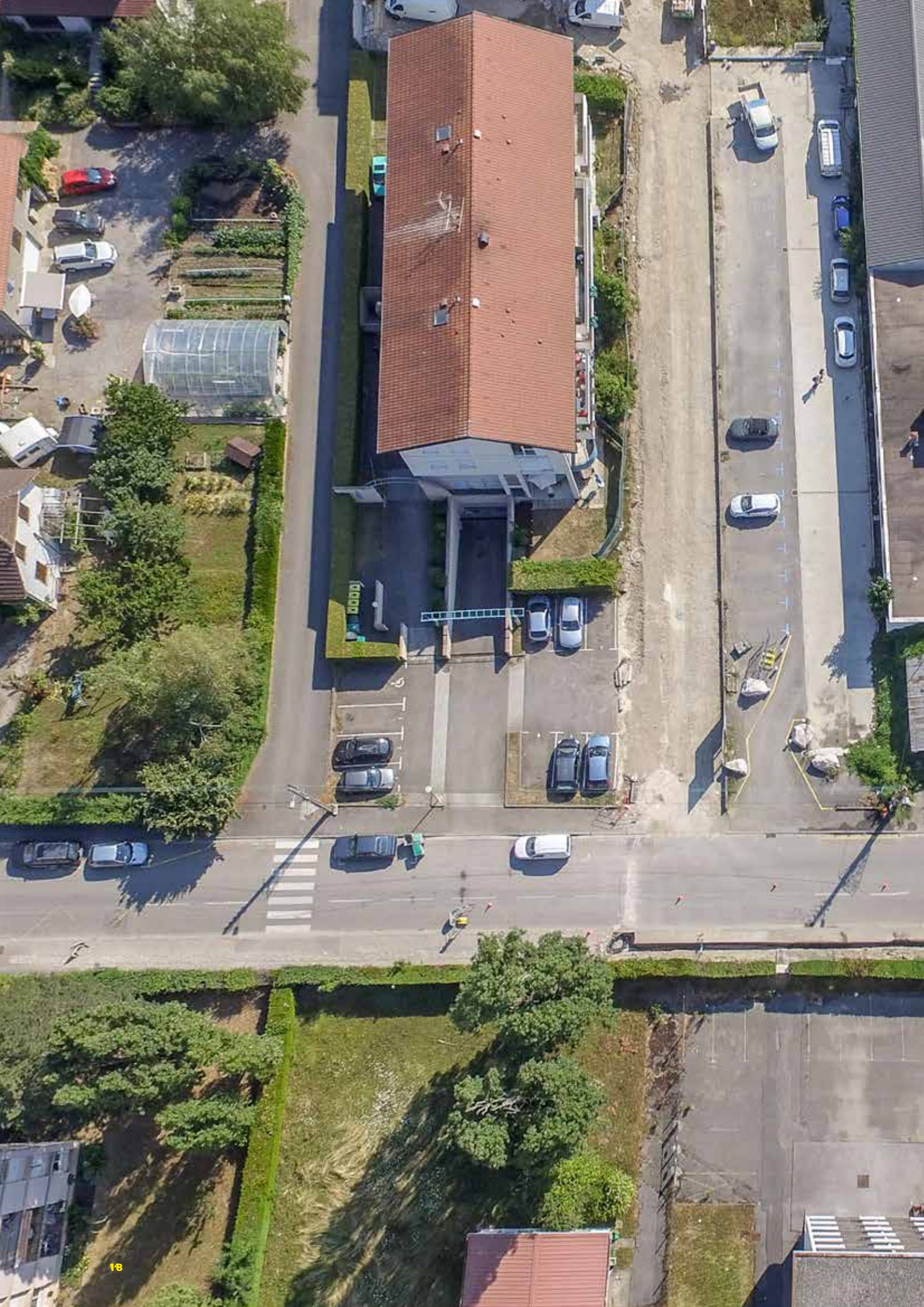
Évolution de la surface artificialisée en Haute-Savoie de 2008 à 2020 (en hectares)



Source : DDT 74

« La rédaction de ce 5^e PPI a été l'occasion de prendre en considération les spécificités de notre territoire. Dans les communes de stations de sports d'hiver, la principale caractéristique est le nombre conséquent de logements en résidences secondaires rendant l'accès à la résidence principale compliqué. Dans les communes de montagne plutôt rurales, certaines rencontrent aussi une baisse de la démographie cumulée à un vieillissement de la population. »

— S.BEERENS-BETTEX, Maire de Morillon —



*« Notre territoire étant très attractif mais également très contraint
en termes de foncier disponible, nous devons repenser
sur le temps long notre action foncière publique »*

— N.SEGAUD-LABIDI, 2^e adjointe au Maire d'Annecy —

— PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION —



L'action foncière publique en Haute-Savoie

Des ambitions politiques assumées

Compte tenu des défis et enjeux exprimés, les attentes politiques sont fortes et portent autant sur des thématiques propres à l'aménagement du territoire haut-savoyard, que sur les leviers qualitatifs auxquels l'action foncière publique se doit de répondre aujourd'hui.

Une vision politique transversale qui doit consister à renforcer la solidarité territoriale, et prendre en compte les spécificités et équilibres des territoires haut-savoyards.

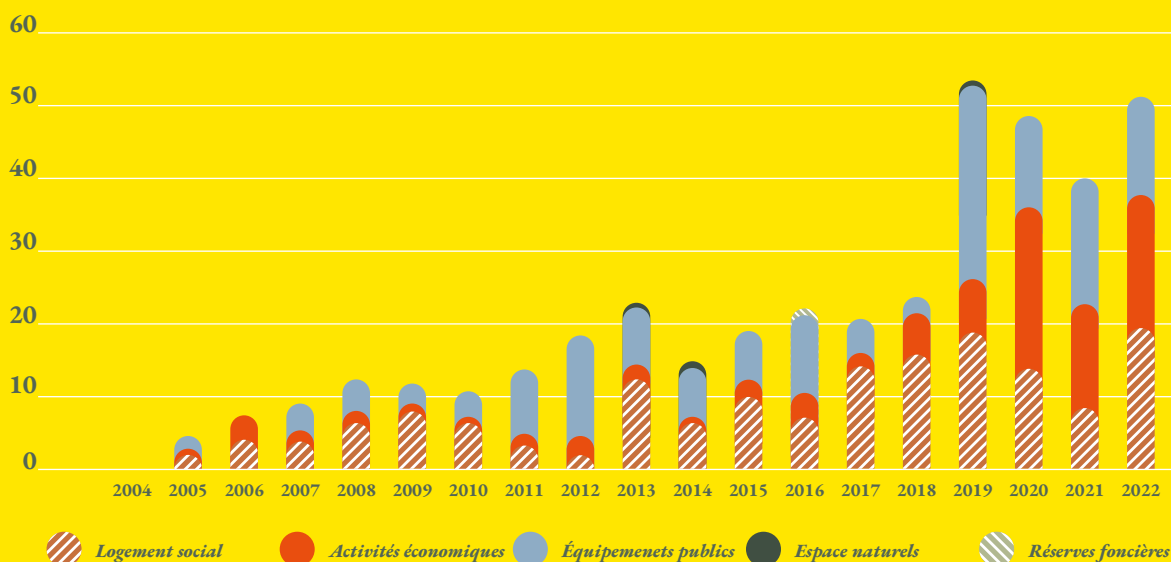
L'accès au logement, aux services publics et à l'emploi sont des enjeux forts pour tous les territoires du département de Haute-Savoie. La localisation de ces fonctions urbaines et la mobilité que cela peut engendrer, sont vécues comme des vecteurs soit de cohésion, soit de ségrégation sociale et spatiale. **La production de « logements abordables » reste une priorité.**

Dans le même temps, le renouvellement urbain, et avec lui la protection des ressources naturelles et de la biodiversité, témoignent d'une **volonté de gestion toujours plus économe du foncier comme ressource plurielle et « Bien commun »**.

Développement économique nécessite un ancrage local et le soutien aux activités productives existantes par une capacité d'accueil suffisante pour une implantation durable de nouvelles entreprises. La spécificité des espaces touristiques quant à leur modèle de développement, mérite une approche différenciée.

Depuis la création de l'EPF, la répartition thématique des investissements a sensiblement évolué. Entre 2004 et 2014, elle se faisait en moyenne à parité entre les équipements publics et l'habitat social. L'activité économique a ensuite pris une place croissante dans le dispositif d'intervention, pour représenter depuis 2020 le tiers du montant des acquisitions. Les élus du territoire, souhaitent rappeler les axes qui font sens et dans lesquels inscrire les politiques publiques.

*Évolutions des interventions par thématique
(montant d'acquisition et travaux différés, en M€)*



Des logements pour tous

L'ambition territoriale

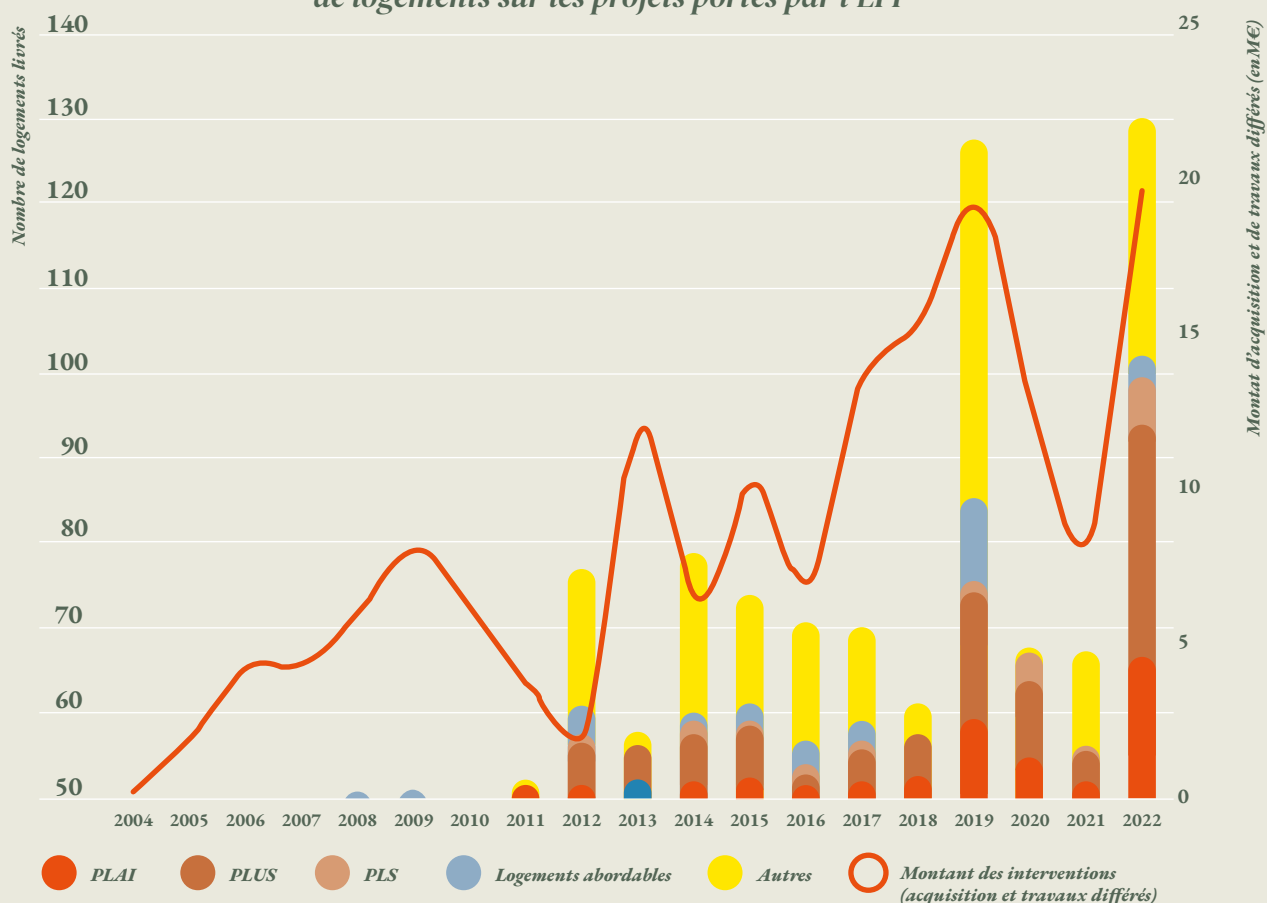
Garantir une offre de logements adaptée à chaque étape de la vie et pour chaque type de ménages, quels que soient leurs revenus.

La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

Sur les années 2019-2022, 31% du montant des portages fonciers a concerné la thématique « **Habitat social** », le nombre de livraisons sur des projets portés par l'EPF est passé de 103 à 240 logements par an au cours des deux dernières années.

50% des logements livrés de 2019 à 2022 ont été des logements sociaux, bien au-delà des engagements de l'EPF de réaliser un minimum de 30% de logements sociaux dans ses projets en portage. En atteignant le niveau record de 20 M€ d'acquisitions et de travaux différés en 2022, le secteur de l'habitat social montre que la dynamique de croissance des moyens de l'EPF se traduit bel et bien dans l'émergence de projets d'habitat qui favorisent la mixité sociale et permettent de faciliter les parcours résidentiels pour toutes les strates de la population.

Évolution annuelle des interventions en faveur du logement social et des livraisons de logements sur les projets portés par l'EPF



La qualité du cadre de vie

L'ambition territoriale

La qualité du cadre de vie commence notamment par la proximité des lieux d'emploi, la présence de services de proximité et d'équipements publics, mais s'apprécie également par une qualité de la production immobilière, des aménagements et la préservation des paysages. Un bon niveau de qualité de vie oblige à une certaine diversité des services. Celle-ci est permise par la présence d'équipements publics et une mixité des fonctions dans les ouvrages.



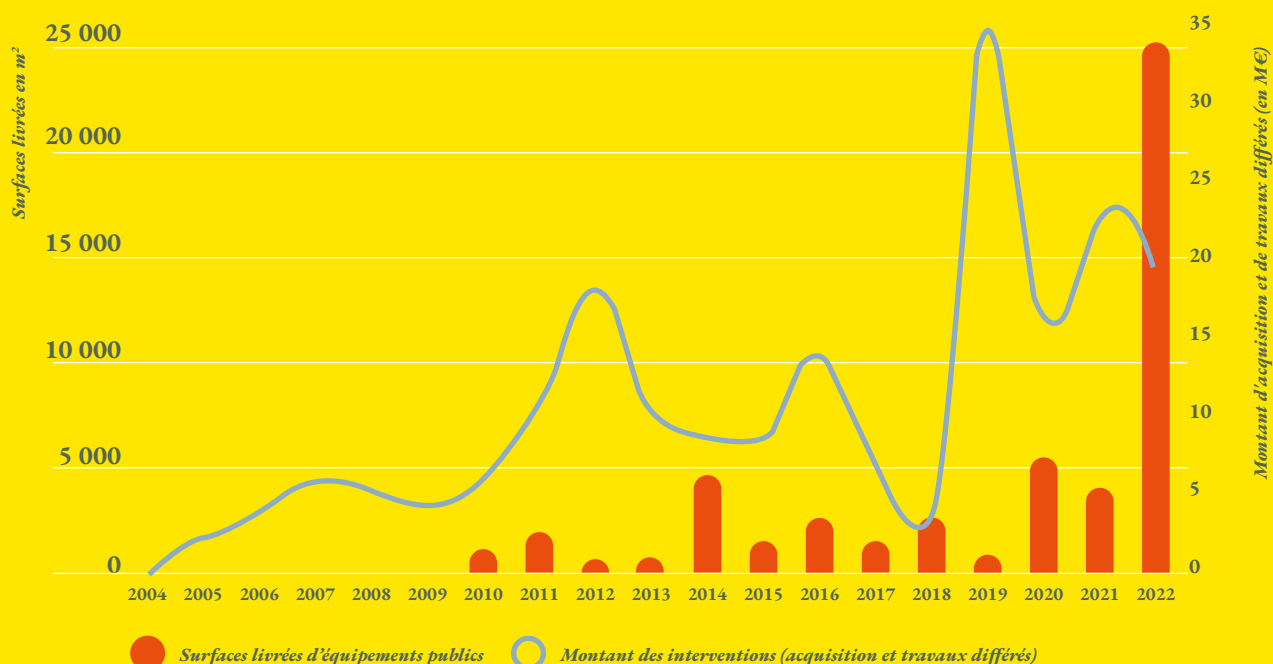
La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

La thématique « Equipements publics » a vu son poids se réduire dans les objectifs d'intervention (17% après réajustement du PPI en 2020, contre 45% lors du PPI 2009-2013), mais elle a continué de s'accroître en volume (43 M€ pour le dernier PPI contre 33 M€ pour le PPI 2009-2013).

Dans les faits, ces objectifs ont été largement dépassés : 70 M€ ont été dépensés au cours des 4 dernières années sur cette thématique. **L'année 2022 restera une année historique pour l'EPF, avec près de 34 000 m² de locaux** achevés sur des terrains ayant bénéficié de ces portages, notamment le nouvel hôpital local de Reignier (14 600 m² de locaux), une résidence seniors à Cluses (6 800 m²), et l'EHPAD Joseph Avet à Thônes (5 600 m²).

Dans la même logique, le maintien du commerce de proximité est devenu un enjeu de plus en plus prégnant. Ainsi, l'EPF a financé 12,4 M€ de portages depuis 2020 pour patrimonialiser des cellules commerciales. Près de 3 000 m² de commerces ont ainsi été maîtrisés.

Évolution annuelle des interventions en faveur des équipements publics et des livraisons d'équipements publics sur les projets portés par l'EPF





Protection des ressources

L'ambition territoriale

Garantir la ressource durable en eau et protéger l'agriculture nourricière sont deux piliers fondamentaux tout aussi majeurs que le renforcement de la biodiversité, afin de maintenir un socle favorable au Vivant.



La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

Présente depuis le 2^e PPI, la thématique « **Espaces naturels et agricoles** » a été **très rarement mobilisée**. L'EPF n'a consacré à cette thématique que 1,1 M€ depuis sa création, soit 0,3% de l'ensemble du montant investi dans les acquisitions et les travaux différés.

L'EPF ne semble à ce stade pas perçu par les collectivités comme un acteur ayant vocation à intervenir sur les espaces naturels. Les coûts d'acquisition et la complexité des projets y sont bien moins élevés que dans les zones constructibles.

Toutefois, avec l'entrée en vigueur progressive des dispositions du ZAN et la nécessité de compensation environnementale pour les projets urbains, il est fort probable que les espaces naturels retrouvent un certain intérêt, dans une logique de péréquation des surfaces à préserver et à aménager à l'échelle des projets.

Maintien du tissu économique existant

L'ambition territoriale

Pérenniser la présence des entreprises déjà installées sur les territoires par la consolidation des filières économiques endogènes, et en particulier le tourisme, est un axe fort de la politique économique du territoire.

Un développement économique diversifié

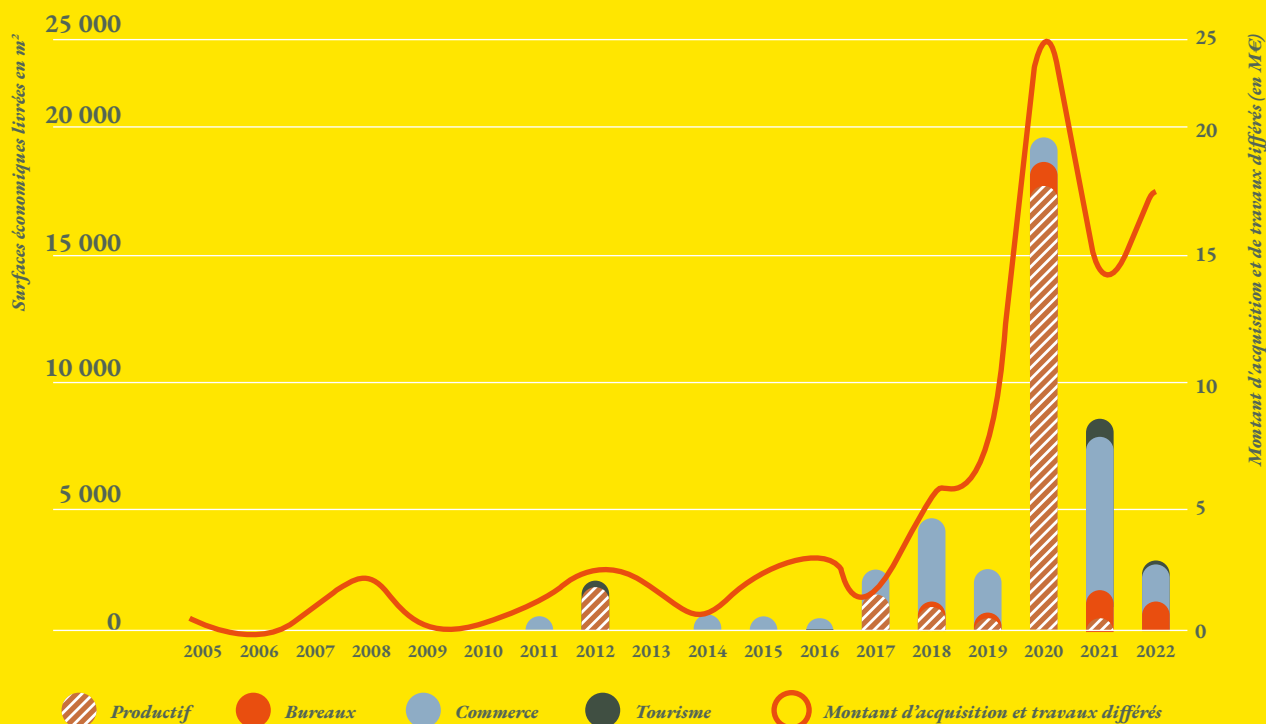
La réindustrialisation du territoire et plus globalement le développement économique exogène, doit répondre à la nécessaire mixité de l'activité économique (tertiaire, commerciale et productive).

La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

L'augmentation récente de l'enveloppe allouée aux portages à vocation économique s'est traduite immédiatement par une croissance colossale des portages sur cette thématique (18,5 M€ par an en moyenne entre 2020 et 2022, contre 2,1 M€ avant cette date). Cette concrétisation rapide est significative de l'attente forte des collectivités que l'EPF puisse les accompagner dans leurs stratégies d'animation économique et de préservation des activités productives et de proximité.

Plus de 30 200 m² de locaux économiques ont ainsi pu être livrés entre 2019 et 2022 sur des terrains ayant bénéficié d'un portage de l'EPF, dont 56% abritant des activités productives, 32% des activités commerciales, 10% des bureaux et 2% des activités hôtelières ou touristiques.

Évolution annuelle des interventions en faveur de l'économie et des livraisons de surfaces économiques sur les projets portés par l'EPF

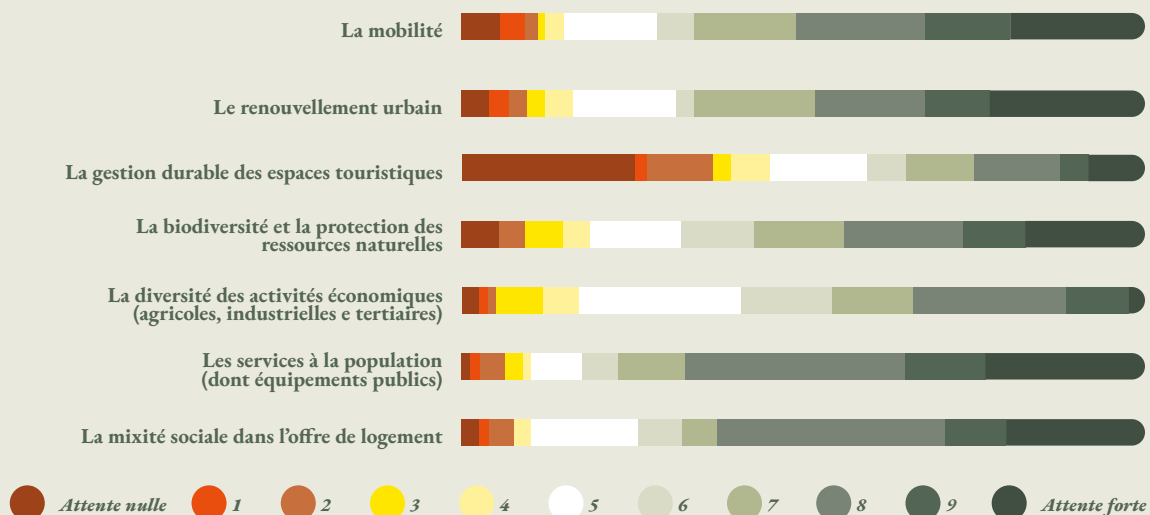


Retour du questionnaire envoyé aux membres, en février :

Quels sont les axes d'intervention qui intéressent le plus votre territoire ?

(près de 80 réponses)

- » Les enjeux de « l'accès au Logement » et aux « services » dominent mais des attentes fortes sont exprimées autour d'enjeux transversaux comme le « Renouveau urbain », particulièrement en milieu urbain et au niveau des EPCI. Ces attentes sont à mettre en parallèle avec l'enjeu de la protection de la « biodiversité et des ressources naturelles » également largement relayées.
- » Une attente forte s'exprime autour des enjeux de mobilités, particulièrement vrai pour les territoires périurbains. La mobilité est un corolaire de la localisation des fonctions urbaines et de la mixité sociale et constitue de fait un enjeu transversal.
- » Poursuivre l'effort pour garantir un **développement économique diversifié**, compétence souvent intercommunale, est une attente qui s'exprime plutôt dans les territoires urbains, ruraux et en stations de montagne. A noter l'expression d'attentes « spécifiques » relatives à des enjeux de gestion durable des espaces touristiques.



Maison de santé à Douvaine, construite pendant le portage du terrain

*Une politique volontariste de sobriété foncière,
qui devra se traduire par une action foncière publique
anticipée, optimisée et maîtrisée :*

Ancipiter le foncier

L'ambition territoriale

Afin de repérer, prioriser et mobiliser la ressource foncière stratégique le plus en amont possible, la définition de stratégies foncières locales est nécessaire.

La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

Depuis 2012, l'EPF accompagne les collectivités désireuses de mener à bien une réflexion et anticipée de ciblage des projets prioritaires, sur lesquels une action foncière devra être menée. C'est ainsi que sont établis les Plans d'Actions Foncières (PAF). Ils sont constitués d'une convention cadre signée par les représentants de l'intercommunalité et de l'EPF, de « fiches secteurs » qui préfigurent l'action foncière envisagée et l'apport de l'EPF dans cette action. Les portages demandés sur les fiches secteurs bénéficient d'un traitement accéléré par les instances de l'EPF.

Au terme du 4^e PPI et plusieurs intercommunalités et quelques communes isolées ont un PAF opérationnel :

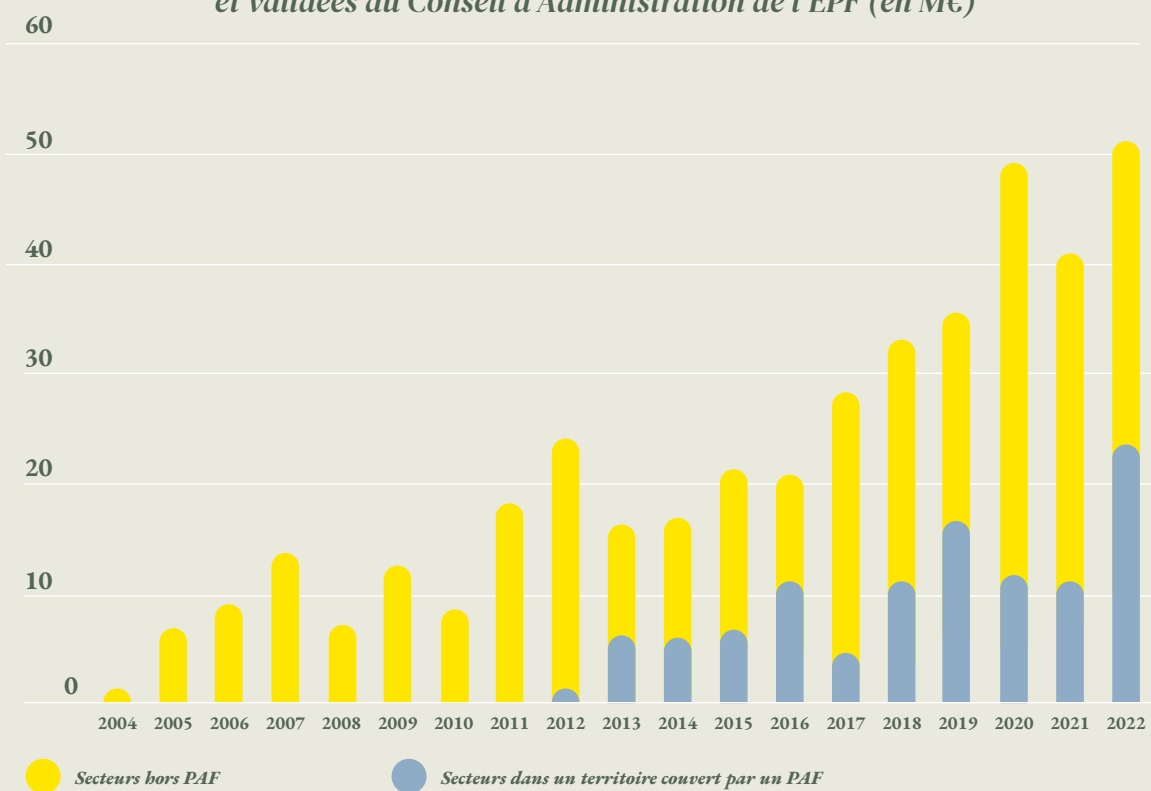
- » Thonon Agglomération (depuis 2012 dans le Bas-Chablais puis en 2018 sur le reste du territoire ; l'ensemble révisé en 2023),
- » Annemasse Agglo (depuis 2013, révision en cours),
- » Arve et Salève (depuis 2016, révisé en 2023),
- » Genevois (depuis 2018, révisé en 2023),
- » Pays de Cruseilles (depuis 2023),
- » Sillingy (depuis 2016), Fillière (depuis 2019).
- » Fier et Usses (depuis novembre 2023)

L'élaboration de PAF est en cours dans de nombreuses intercommunalités (Grand Annecy, Rumilly Terre de Savoie, Pays Rochois, Montagnes du Giffre, Pays d'Evian Vallée d'Abondance) et une commune isolée (Seyssel).

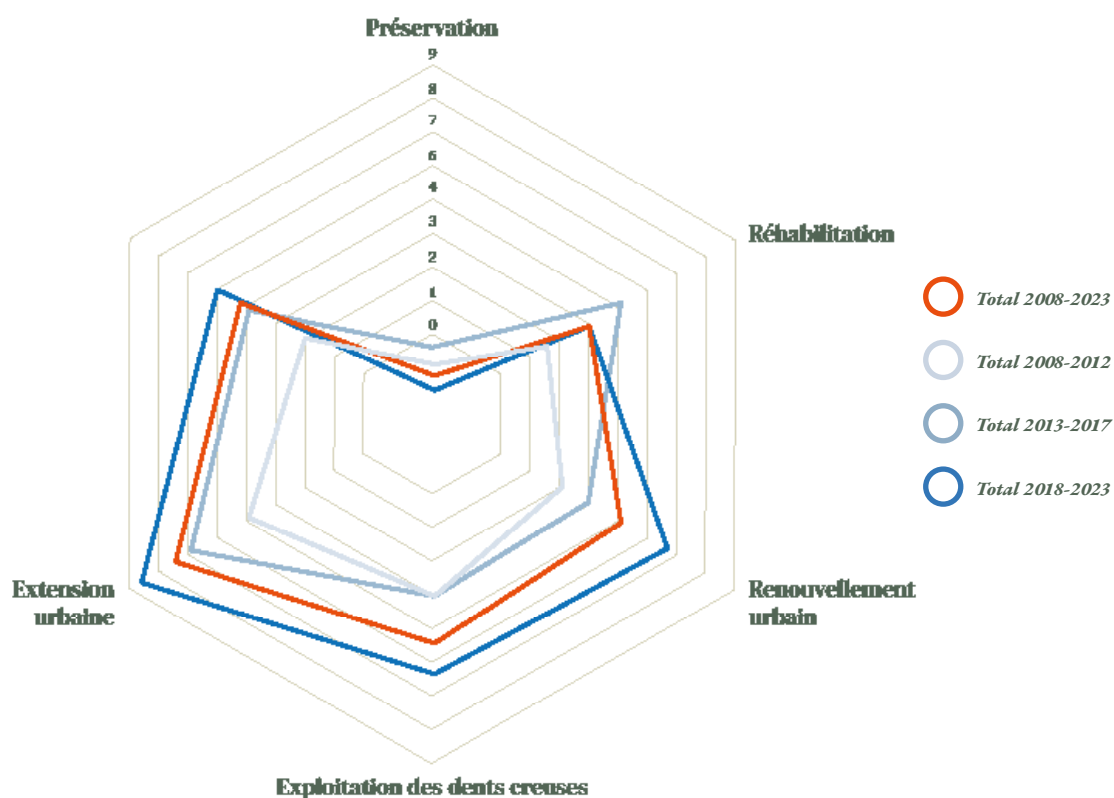
Avec une couverture géographique qui s'étend, les portages de l'EPF s'orientent de plus en plus sur des territoires couverts par un PAF (4% en 2012, 44% en 2022).

La mission de conseil et d'assistance de l'EPF pour favoriser l'émergence des projets des collectivités s'accroît en même temps que la durée de concrétisation de ces projets ne cesse de s'accroître, en raison de leur plus grande complexité : multiplication des contentieux, délais administratifs, morcellement foncier dans les secteurs urbanisés, travaux de proto-aménagement en cas de renouvellement urbain, etc. Dans les projets livrés sur les portages effectués par l'EPF, la durée moyenne de concrétisation est passée de 2 ans en 2008 à 5,7 ans en 2023. Elle est même encore plus longue dans les secteurs en extension urbaine (8,7 ans à l'échelle du PPI et même 11 ans en 2023), où les collectivités souhaitent acquérir des fonciers stratégiques sous forme de réserves foncières sans projets définis au moment de leur acquisition.

*Interventions identifiées dans les Plans d'Actions Foncières
et validées au Conseil d'Administration de l'EPF (en M€)*



*Évolution de la durée moyenne de concrétisation des projets à partir
de la validation d'un portage par le Conseil d'administration de l'EPF (en années)*



Optimiser le foncier

L'ambition territoriale

Prioriser et contribuer au renouvellement de la ville sur elle-même passe par un accompagnement concret aux projets de recyclage foncier s'inscrivant concrètement dans les objectifs de la trajectoire « ZAN ».

La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

La raréfaction du foncier, la flambée des marchés immobiliers, et la réduction considérable des zones ouvertes à l'urbanisation dans les documents d'urbanisme, ont eu pour effet de recentrer progressivement les projets des collectivités à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes.

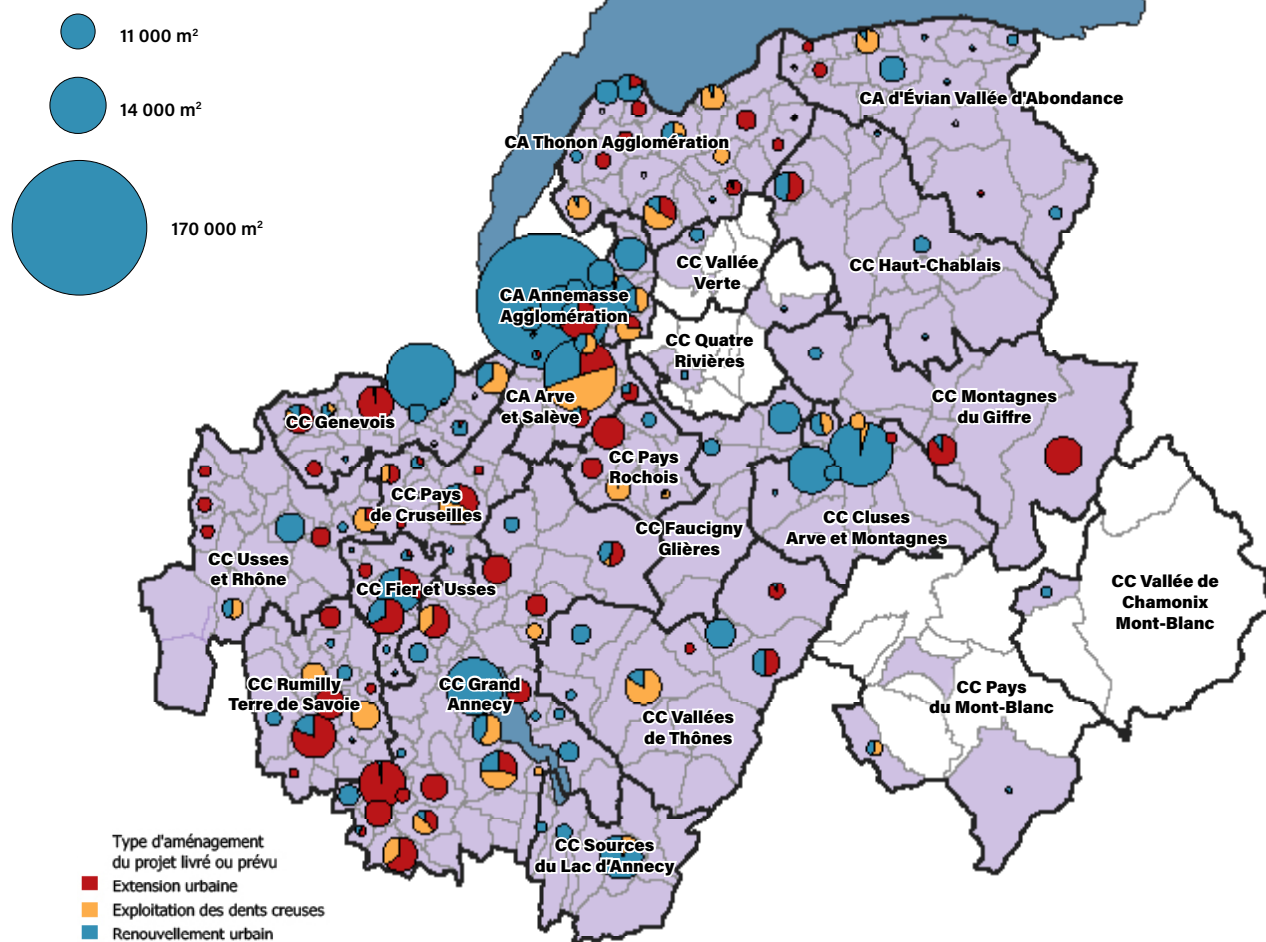
Les projets portés par l'EPF suivent cette même tendance générale. En 2005, 50% des portages étaient des projets en extension urbaine ou en exploitation de dents creuses. En 2022, la proportion n'est plus que de 18%. La période 2019-2022 s'est caractérisée par une accélération nette du volume des projets de renouvellement urbain, de préservation des bâtis et des fonctions existantes, et de réhabilitation : 154,7 M€ en 4 ans, contre 59,1 M€ lors du PPI 2014-2018.

Alors que les acquisitions de surfaces non bâties représentaient 81% des portages demandés à l'EPF entre 2004 et 2008, puis 70% entre 2014 et 2018, elles représentaient seulement la moitié des interventions sur la période 2019-2022. Cette forte décrue sera confortée par ce 5^e PPI pour accompagner les membres de l'EPF vers le ZAN.

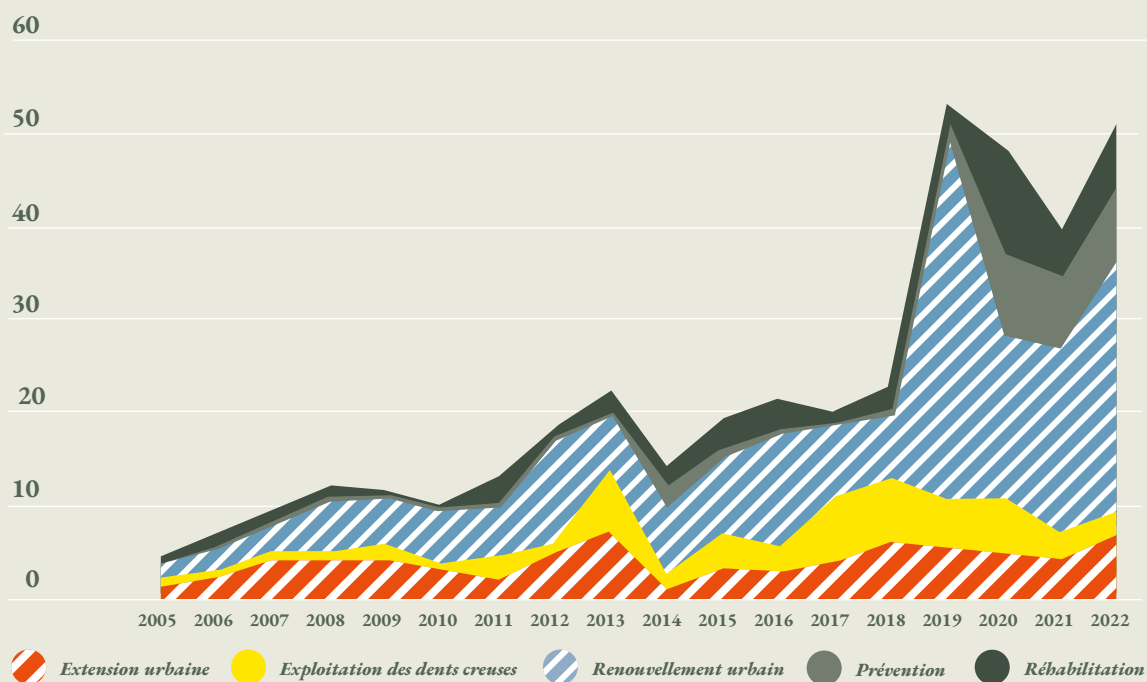
Entre 2019 et 2022, cette densification s'est réalisée à 25% sur des friches (9,9 ha), 25% dans les zones résidentielles (9,6 ha), 19% dans les zones d'activités (7,6 ha), 19% dans les zones d'activités (7,6 ha), 16% dans les centres-villes et les centres-bourgs (6,3 ha) et 12% sur des bâtis isolés (4,7 ha). La densification permise par l'EPF n'a donc pas seulement pour objectif de renforcer les centralités ; elle vise également à réduire le nombre de friches, à optimiser le foncier en zones d'activités et à permettre une plus grande mixité sociale dans les zones résidentielles.

La carte des projets livrés ou prévus selon le type d'aménagement livre une lecture claire des stratégies foncières des collectivités. Dans les cœurs d'agglomérations d'Annecy, d'Annemasse et de Cluses/Scionzier/Marnaz, comme à Saint-Julien-en-Genevois, la quasi-intégralité des interventions de l'EPF s'effectuent pour des projets de renouvellement urbain. Dans les communes de taille intermédiaire telles que Thônes, Faverges, la Roche-sur-Foron, Cruseilles, Reignier, Sevrier, Saint-Jorioz ou Bons-en-Chablais, les interventions de l'EPF sont partagées entre des projets en renouvellement urbain, en dents creuses et en extension urbaine. Dans les communes résidentielles ou rurales, ainsi que dans certaines stations de ski, les projets portés par l'EPF demeurent nettement réalisés en extension de l'urbanisation.

Surface des projets livrés ou prévus
selon le type d'aménagement (en m²)



Évolution du montant des portages (acquisitions + travaux différés)
par l'EPF selon le type de projet (en M €)





Maîtriser le foncier

L'ambition territoriale

Afin d'encadrer les vocations sur le temps long, de permettre une remobilisation et protection de la ressource foncière et de valoriser l'effort que représente les actions de recyclage foncier, la maîtrise pérenne du foncier par sa patrimonialisation publique est un des 3 axes forts d'une politique vertueuse en faveur de la sobriété foncière.

La réponse apportée par l'EPF depuis 20 ans

L'EPF contribue depuis longtemps à la patrimonialisation du foncier pour des projets d'équipements publics : depuis 2010, 67 845 m² de locaux ont été livrés à cet usage sur des terrains ayant bénéficié d'un portage, avec une année 2022 record (33 798 m²).

Depuis 2020, les collectivités sollicitent plus fréquemment l'EPF pour préserver l'usage de bâtis en fonctionnement, en particulier des locaux commerciaux ou productifs. Entre 2020 et 2022, 29 347 m² de locaux ont ainsi été acquis par l'établissement dans ce but, contre 2 729 m² entre 2004 et 2019. Cette montée en puissance correspond à la croissance forte du montant d'investissement octroyé à l'EPF et en particulier à destination des activités économiques, mais aussi à la création de La Foncière de Haute-Savoie en 2019. Ainsi, fin 2022, 9,8% du stock en volume de l'EPF est constitué de biens répondant à une logique de maîtrise pérenne par la collectivité, contre 2,6% fin 2018.

Le recours à l'EPF par les collectivités pour patrimonialiser en direct un parc de logements demeure rare : 6 logements sociaux, 35 logements abordables, et 30 autres logements (en particulier saisonniers) depuis 20 ans.

La montée en puissance de La Foncière de Haute-Savoie permet à l'EPF de proposer aux collectivités un montage opérationnel qui permet, après participation adaptée à l'équilibre d'opération, une patrimonialisation au travers d'un Organisme de Foncier Solidaire Public qui propose la construction de logements en Bail Réel Solidaire (BRS). Mi-2023, les portages validés par le Conseil d'Administration de l'EPF comprenaient 272 BRS sur lesquels se positionnait d'ores et déjà La Foncière 74.

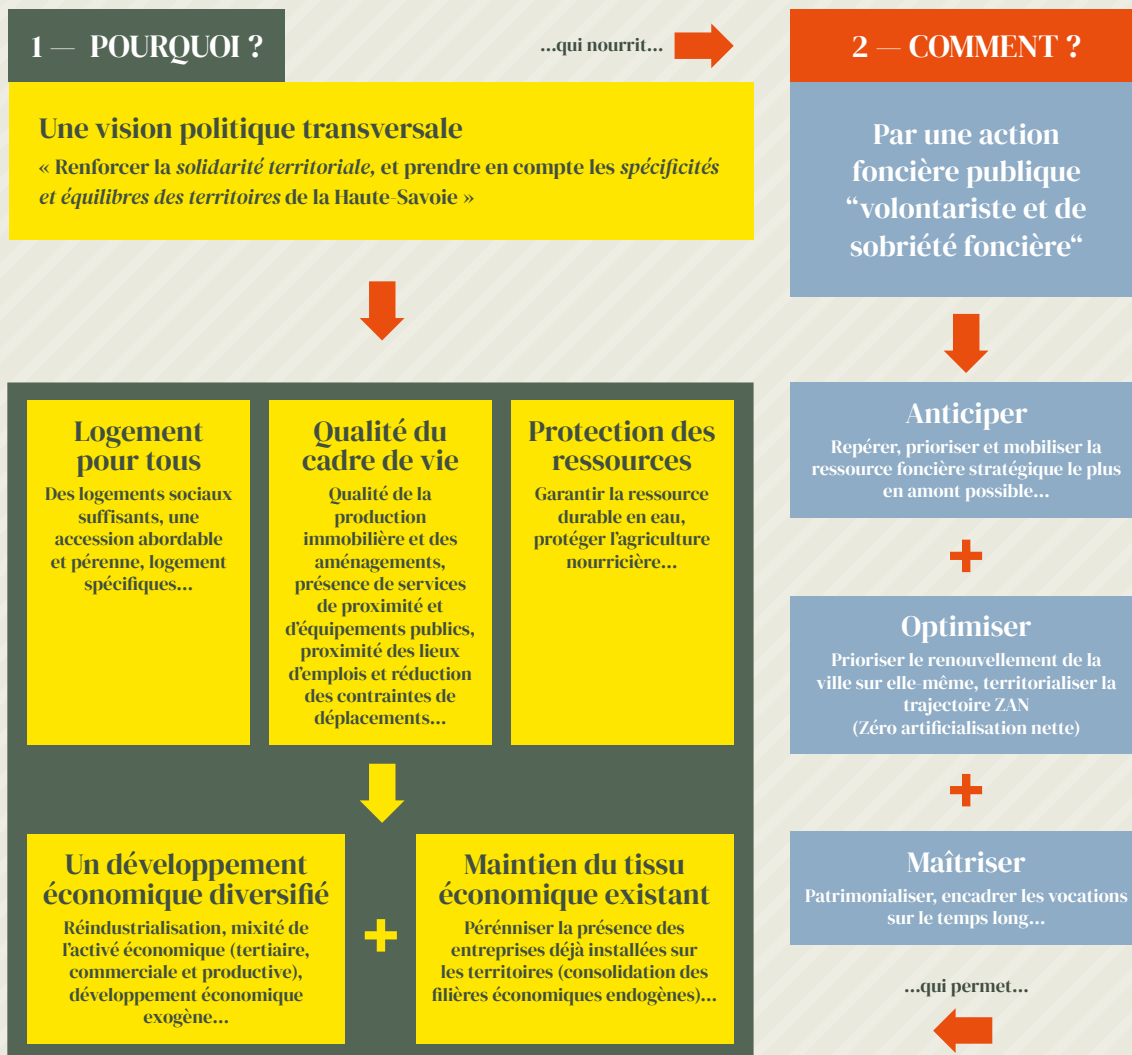


Illustration : synthèse du groupe de travail avec les élus « Pourquoi et comment mener une politique foncière ? »



Zone d'Activités des Bracots à Bons-en-Chablais

Les problématiques foncières au cœur de multiples démarches locales. Ces quelques exemples de réflexion, planification et d'aménagement témoignent de cette vision politique transversale...

PLUIHMB du Grand Annecy :

Les documents de planification, et notamment les Plans locaux d'urbanisme, sont les principaux outils pour permettre une maîtrise de la vocation du foncier, en réponse aux politiques publiques et enjeux de sobriété foncière. Répondant à un projet de territoire défini, ces documents intègrent de plus en plus un volet foncier qui se déclinera en stratégie foncière. Par exemple, dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), valant habitat et mobilités (HMB), la communauté d'agglomération se dote en même temps d'un Plan d'actions foncières.

« La question foncière est un axe fort du PLUI-HMB. Nous y matérialisons notre stratégie foncière anticipée en y adossant un Plan d'Actions Foncières ciblant les secteurs prioritaires d'interventions que nous réalisons en partenariat avec l'EPF. »

— N. SEGAUD-LABIDI,
2^{ème} adjointe au Maire d'Annecy —

La démarche expérimentale

« Objectifs ZAN » du Pôle métropolitain du Genevois français

Le Pôle Métropolitain du Genevois français a pour objectif de porter un projet collectif d'aménagement du territoire à l'échelle des 8 intercommunalités membres. Le Pôle a initié une démarche collective dite « Territoire Zéro Artificialisation Nette » soutenue par un Appel à Manifestation d'Intérêt de l'ADEME sur son territoire. Ce travail en cours, doit aboutir à la définition d'une stratégie partenariale pour engager les acteurs du territoire dans la mise en œuvre d'un plan d'action « ZAN » comportant notamment un volet d'actions opérationnelles. Il permet de constituer à une échelle territoriale large, une culture commune autour des enjeux et outils fonciers. L'EPF est membre du Comité Partenarial de cette démarche.

La démarche « Petites Villes de Demain »

19 communes de Haute-Savoie sont engagées dans le dispositif « Petites villes de demain ». Ce dispositif vient parfois en appui d'une démarche de projet de territoire déjà engagée et doit permettre de conjuguer enjeux d'attractivité, de renouvellement urbain et de redynamisation en centralités urbaines. Au premier semestre 2023, les communes de La Balme-de-Sillingy, Cluses, Evian-les-Bains, Faverges-Seythenex, Marnaz, Scionzier, Talinges et Thônes ont déjà signé leur convention-cadre avec l'Etat et mettent en œuvre leur plan d'actions. Des acquisitions foncières ont lieu sur des îlots stratégiques ciblés par les projets communaux, notamment avec l'appui de l'EPF.

« Les équipes municipales successives ont systématiquement veillé à constituer des réserves foncières afin de favoriser une vision de long terme dans la conduite des projets communaux. [...] Les élus marnerois travaillent donc simultanément sur le court, le moyen et le long terme, en visant à équilibrer les contraintes et les opportunités foncières résultant de la prise en compte de ces différentes temporalités. »

— C. VANNSON, vice-présidente de l'EPF —

La démarche « Action Cœur de Ville » à Rumilly :

La commune de Rumilly, appuyée de la Communauté de Communes Rumilly terre de Savoie, ont conventionné avec l'Etat dans le cadre du dispositif « Action Cœur de Ville » (ACV - lancée en 2019), sur la base d'une démarche de projet de territoire engagé en amont. Parmi les 30 actions programmées, représentant un investissement à hauteur de 25 à 30 millions d'euros, 6 actions sont aujourd'hui opérationnelles et doivent concourir au renouveau du centre-ville de Rumilly. Ces actions portent aussi bien sur de l'aménagement d'espaces publics, que sur de l'acquisition foncière sur des îlots stratégiques du centre historique avec l'appui de l'EPF.



"Un appartement acquis à Morillon pour lutter contre les lits froids"

La mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat d'Annemasse Agglo. (PLH 2023-2029) :

L'agglomération d'Annemasse-Les Voirons, a retranscrit dans son PLH, l'objectif porté par le Schéma de Cohérence territoriale de production de 9 500 logements d'ici 2032 dont 1/3 de logement locatif social, 1/3 de logement locatif abordable et 1/3 de logement libre, et prioritairement autour des centralités. Pour rendre cet objectif opérationnel et du fait des très fortes tensions foncières et immobilières, l'agglomération s'est doté d'une stratégie foncière reposant sur l'identification et la priorisation de gisements fonciers avec propositions des outils de maîtrise foncière pour permettre une programmation résidentielle répondant à la « règle » des 3 tiers. L'EPF accompagne l'agglomération et les communes dans la mise en œuvre de cette stratégie foncière, à travers une convention de Plan d'actions foncières pluriannuel.



"La rue Montpelaz de Rumilly est un secteur stratégique pour la redynamisation commerciale du centre-ville "

La stratégie communale « lits chauds » de Morillon :

Comme de nombreuses communes et stations touristiques de montagne, Morillon se confronte au phénomène dit des « lits froids » (logements et résidences secondaires occupés seulement quelques semaines par an), engendrant une désertification de certains quartiers. Afin de répondre à l'enjeu de maintien d'une qualité de vie de proximité à l'année, la commune s'est dotée d'une stratégie de maîtrise foncière concrète se traduisant par l'acquisition d'ensembles immobiliers avec propositions de baux pour occupation touristiques mais avec l'engagement du preneur d'une location sur la plus large période touristique possible. Par exemple, en 2022, l'EPF a accompagné la commune dans l'acquisition de 29 appartements, lots dans un ensemble immobilier en copropriété situé dans la station, au pied des pistes ; l'objectif de la commune, en maîtrisant ces logements, a été de demander à l'EPF de les confier, en bloc, à une structure vouée à améliorer leur taux de remplissage et par conséquent de lutter contre la problématique des lits froids.



"Travaux d'aménagement sur l'écoquartier de l'Etoile"

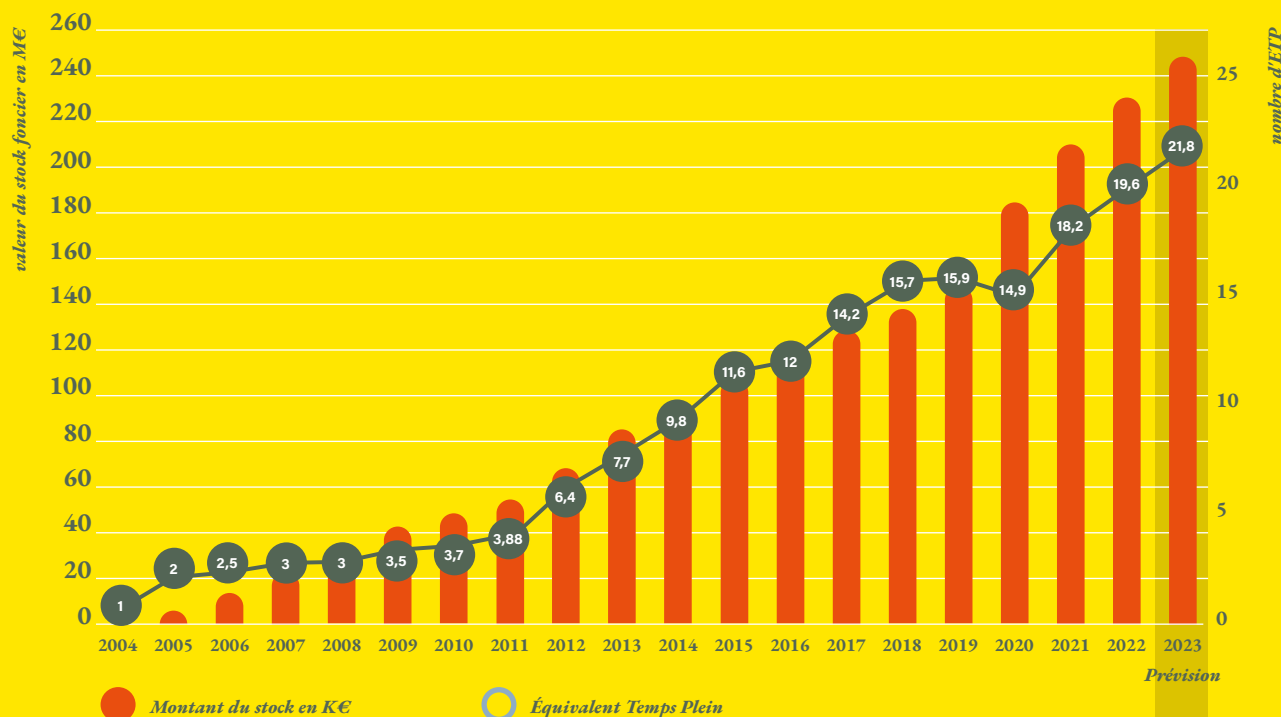
Grands projets urbains de « l'écoquartier de l'Etoile » à Annemasse et des « Trois Fontaines » à Annecy :

A l'image d'autres projets importants de renouvellement urbain, comme la Boquette à Cluses ou le quartier « Dessaix » à Thonon, les deux plus grandes agglomérations du département sont engagées dans des démarches importantes de restructuration urbaine et de recyclage foncier pour répondre aux enjeux transversaux de création de logements, d'équipements et de développement économique, tout en s'inscrivant dans une politique ambitieuse de sobriété foncière.

➤ « L'écoquartier de l'Etoile » à Annemasse-Ambilly (1500 logements à horizon 2030) fait l'objet d'une Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) qui s'est déployée sur une réserve foncière publique constituée avec l'appui de l'EPF depuis 20 ans. Les collectivités, avec la Foncière 74, conserveront la propriété des locaux commerciaux en RdC.

➤ Le quartier « Trois Fontaines » est un projet en cours de réflexion sur près de 70 ha. La concertation est lancée et un plan guide est en cours d'élaboration. En parallèle, plusieurs sites font l'objet d'une démarche d'urbanisme temporaire, et des acquisitions foncières stratégiques ont d'ores et déjà lieu, avec pour certaines, un appui de l'EPF.

Évolution de la valeur du stock foncier propriété de l'EPF (en M €) et du nombre d'ETP



Une évolution des moyens octroyés pour accompagner l'action foncière des collectivités membres de l'EPF

Des investissements à la hausse

Au fil des années, l'EPF a multiplié les acquisitions pour le compte de ses membres et a constitué **un stock qui ne cesse de progresser depuis 20 ans. Celui-ci devrait dépasser 267 millions d'€ fin 2023, et a quasiment doublé au cours du 4^e PPI (+94%).**

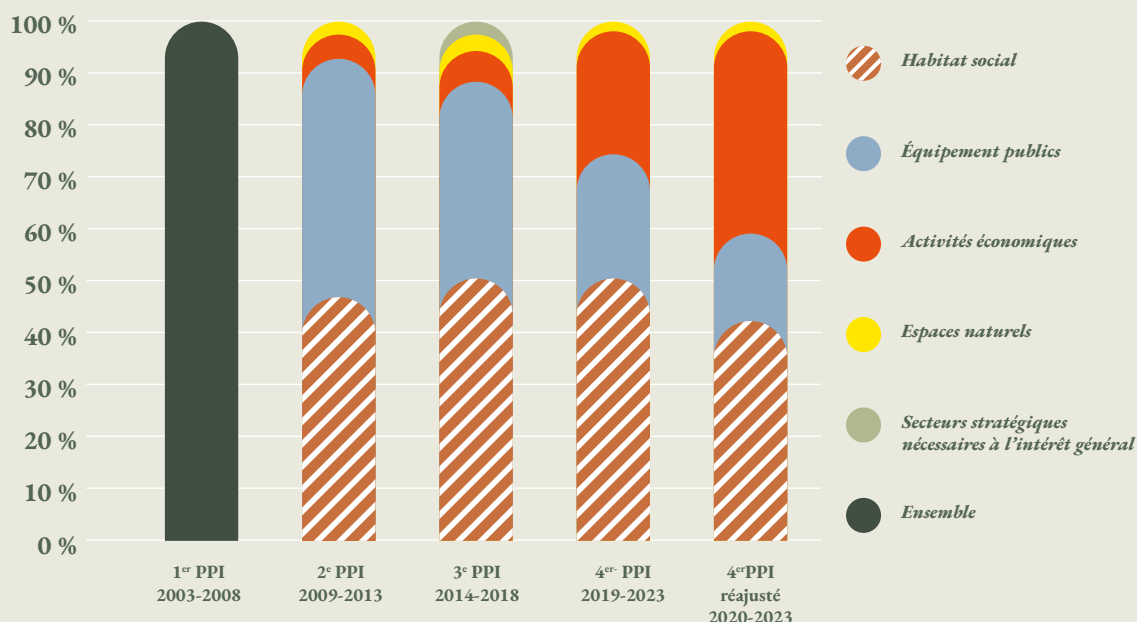
Les raisons de cette croissance tiennent pour l'essentiel de la croissance régulière des moyens octroyés à l'EPF pour procéder à ces acquisitions : les plafonds d'intervention ont été relevés régulièrement, passant de 34,5 M€ au 1^{er} PPI, 73 M€ au 2^e PPI, 100 M€ au 3^e PPI, puis 230 M€ au 4^e PPI. Cette situation est la somme de plusieurs facteurs majeurs :

- Le coût du foncier s'est considérablement renchéri,
- La couverture territoriale de l'établissement s'est étendue.
- Les acquisitions s'effectuent aujourd'hui dans un contexte de renouvellement urbain et sur des tènements déjà construits (74% des montants engagés en 2022, contre 61% en 2018 et 53% en 2010), plus coûteux à l'acquisition et plus complexes à recycler.
- Les collectivités ont progressivement identifié l'EPF comme acteur de premier plan pour les aider à mettre en œuvre une stratégie de pérennisation de leur action foncière.

La dernière augmentation des plafonds d'intervention, en 2020, a visé notamment le foncier à vocation économique : le plafond est alors passé de 30 à 50 M€ annuels.

Le 4^e PPI, après réajustement, s'était donné comme nouvel objectif de consacrer 41% de son enveloppe d'acquisition en faveur de l'habitat social, à parité avec les activités économiques, 17% pour les équipements publics et 1% pour les espaces naturels.

Évolution des objectifs et priorités d'interventions



Un besoin d'ingénierie foncière à la hauteur de la croissance du stock foncier et de la complexité plus forte des dossiers

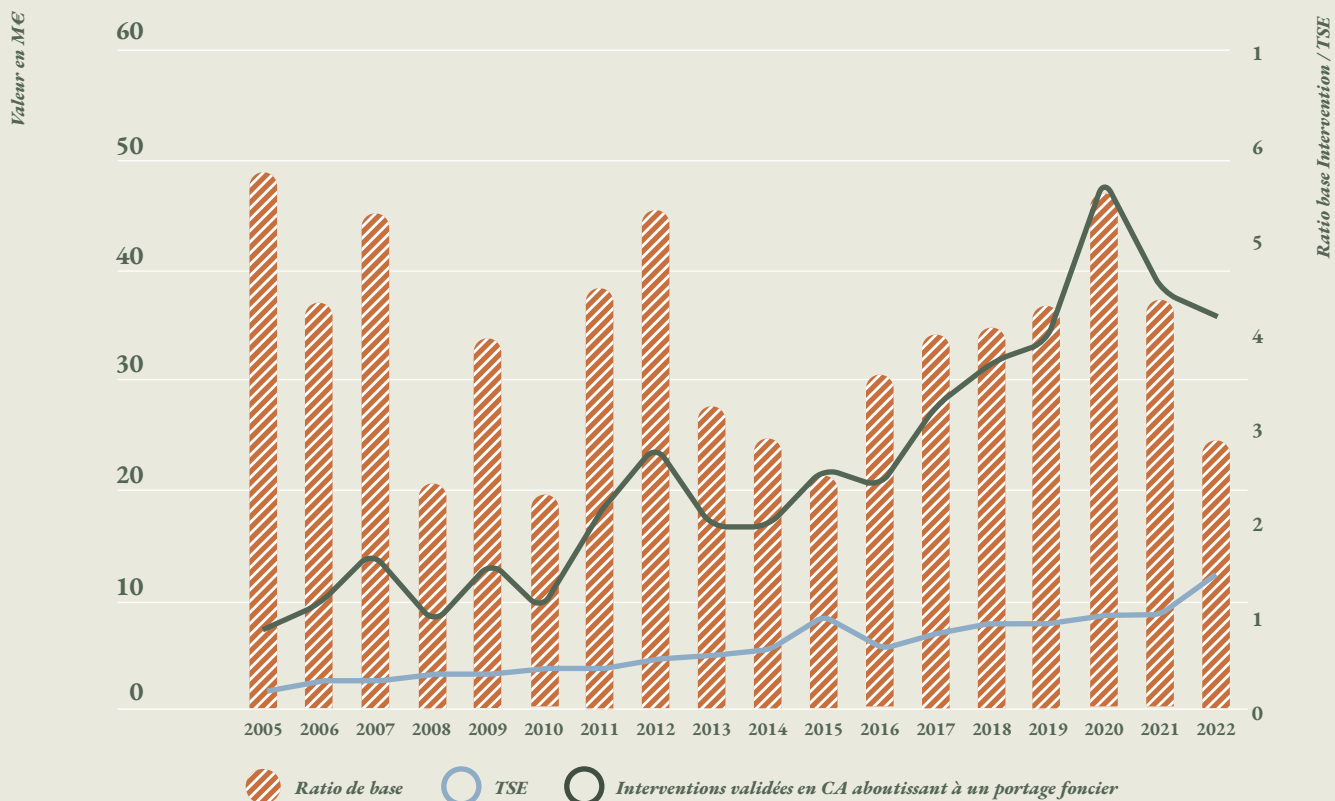
L'application de frais de portage sur le stock foncier de l'EPF permet de financer les charges de structure de l'établissement.

Ainsi, l'augmentation du nombre de portages s'accompagne mécaniquement de moyens supplémentaires, qui sont nécessaires pour gérer un patrimoine toujours plus important. Le nombre de postes en équivalent temps plein est ainsi passé de 15,7 fin 2017 à 22,6 fin 2023. **Cette croissance des effectifs est proportionnelle au nombre de portages gérés par l'EPF.**

La valeur moyenne des biens en portage s'est considérablement renchérie : elle dépasse 578 000 € en 2022, soit 34% de plus qu'il y a 5 ans. Cette hausse est autant la conséquence d'une part plus importante de portages en renouvellement urbain, que de l'envolée du coût d'acquisition moyen des portages visant la patrimonialisation. Les portages sont ainsi devenus plus complexes, en mobilisant plus largement les équipes sur des missions de conseil et d'assistance (juridique, pré-opérationnel, gestion des marchés) comme de recherche d'un usage temporaire des biens.



Évolution de la TSE et des interventions validées en CA et aboutissant à un portage foncier de l'EPF



L'effet démultiplicateur de la TSE perçue bénéficie à tous les adhérents

Avec 12,5 M€ de TSE perçus en 2022, l'EPF a pu avoir recours plus facilement à des emprunts bancaires. L'effet « boule de neige » de la fiscalité est flagrant : pour 1 € de taxation, c'est 4,21 € que l'EPF a réinjecté auprès de ses membres au cours des 5 dernières années.

Jusqu'à présent, la TSE a été intégralement utilisée pour financer les acquisitions de l'EPF. Cette orientation stratégique est majeure, tant elle

est quasiment unique en France : la très grande majorité des EPF utilisent les recettes fiscales de la TSE pour financer certaines missions de conseil et d'assistance. Dans les EPF locaux, en moyenne, le ratio entre acquisitions réelles et TSE perçue est de 2,5 ces 5 dernières années, et de 1,7 dans les EPF d'Etat. Fin 2022, la TSE avait ainsi permis à l'EPF de couvrir 44% de l'ensemble des biens en stock ; l'emprunt y avait contribué à hauteur de 35%, et le remboursement des annuités 21%.



Le bilan de l'activité de l'EPF au regard des besoins actuels

La négociation foncière et la contractualisation

La vocation première de l'EPF est de procéder à des acquisitions à la demande de ses membres, pour faire émerger leurs projets. Cela suppose une maîtrise des méthodes de négociation avec les propriétaires des biens concernés. L'EPF est aujourd'hui doté de 5 chargés de mission et de 2 assistantes foncières à cette fin soit 26% des moyens humains de l'établissement.

Depuis la création de l'établissement, le Pôle Foncier a ainsi permis de concrétiser par un portage 85% des demandes validées par le Conseil d'Administration, et même 90% sur la période 2019-2023.

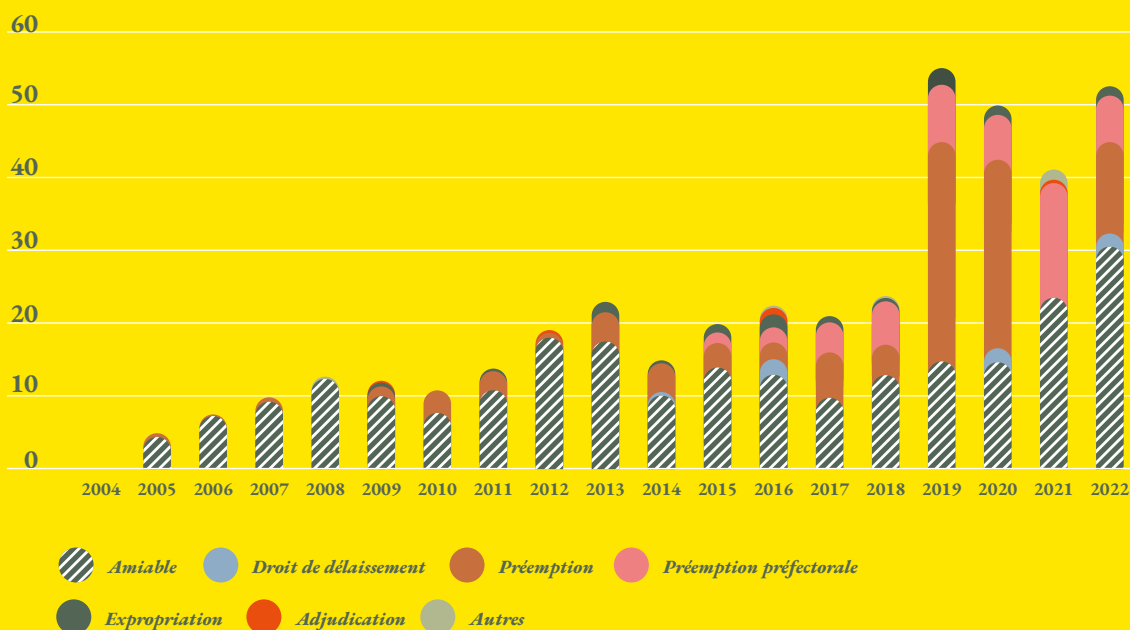
La montée en puissance des acquisitions en renouvellement urbain a modifié en profondeur l'ingénierie foncière requise. Ainsi, entre 2019 et 2022, les procédures d'acquisitions à l'amiable n'ont plus représenté que 42% du volume total (96% au 1^{er} PPI, 83% au 2^e PPI, 59% au 3^e PPI). A l'inverse,

le poids des acquisitions par préemption n'a cessé de se renforcer (53%, contre 33% au 3^e PPI, 14% au 2^e PPI et 4% au 1^{er} PPI).

Le recours de plus en plus massif à la préemption suppose une réactivité forte de l'EPF pour respecter les délais légaux. La présence d'une ingénierie en matière juridique et pré-opérationnelle est indispensable pour y parvenir et évaluer la faisabilité des projets avant l'acquisition foncière. L'acquisition par préemption justifie également l'élaboration des Plans d'Actions Foncières, qui permettent d'analyser en amont les projets et de mieux cibler les gisements fonciers sur lesquels l'EPF doit concentrer ses moyens.

L'expertise foncière de l'EPF (PAF, négociations foncières) permet de limiter fortement le recours aux procédures d'expropriation. Celles-ci se limitent à 2% du volume d'acquisition sur les années 2019-2022. Du fait des délais administratifs et de l'exercice de nombreux recours, ces procédures sont en effet très longues (4,8 ans), et par leur durée mettent en difficulté la concrétisation des projets des collectivités.

*Évolution du type de négociation des portages de l'EPF,
selon la date d'acquisition (en M €)*



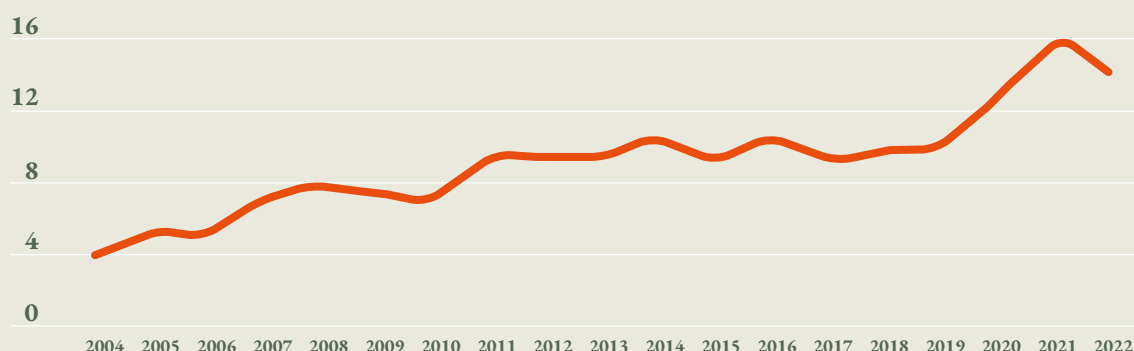
La gestion des biens

Une fois propriétaire, l'EPF propose aux collectivités d'agir sur 3 leviers complémentaires pendant le portage foncier : la durée du portage, la possibilité d'occuper les biens de façon temporaire, et la réalisation de travaux de « proto-aménagement » permettant de rendre le bien compatible avec son aménagement futur.

La durée du portage peut varier de 4 à 15 ans : elle permet à la collectivité d'étaler ses remboursements à l'EPF, de se donner le temps nécessaire à la maturation

du projet, de constituer des réserves foncières au gré des opportunités, et de recycler le foncier pour un autre usage ultérieur. Avec des projets de plus en plus tournés vers le renouvellement urbain, le foncier est plus morcelé, plus cher, et les projets sont donc plus longs à émerger. L'allongement de la durée des portages par l'EPF n'a donc rien d'étonnant. **En moyenne, la collectivité sollicitait l'EPF pour un portage de 4 ans en 2004, de 10 ans en 2014, et de 14 ans en 2022.** L'allongement de la durée a été amplifié depuis 2020, en particulier suite à l'augmentation de portages à visée économique.

Évolution de la durée moyenne du portage demandé pour les biens acquis par l'EPF (en années)



La gestion des biens bâtis par l'EPF pendant le portage permet à la collectivité de percevoir des loyers, d'éviter la vacance des bâtiments, le squat des locaux ou encore leur dégradation. **L'EPF restitue tous les loyers perçus à la collectivité.**

Pour les portages à terme, les loyers perçus par l'EPF seront déduits annuellement du capital investi.

Pour les portages par annuités, les loyers perçus par l'EPF viendront en déduction du solde débiteur du bilan financier.

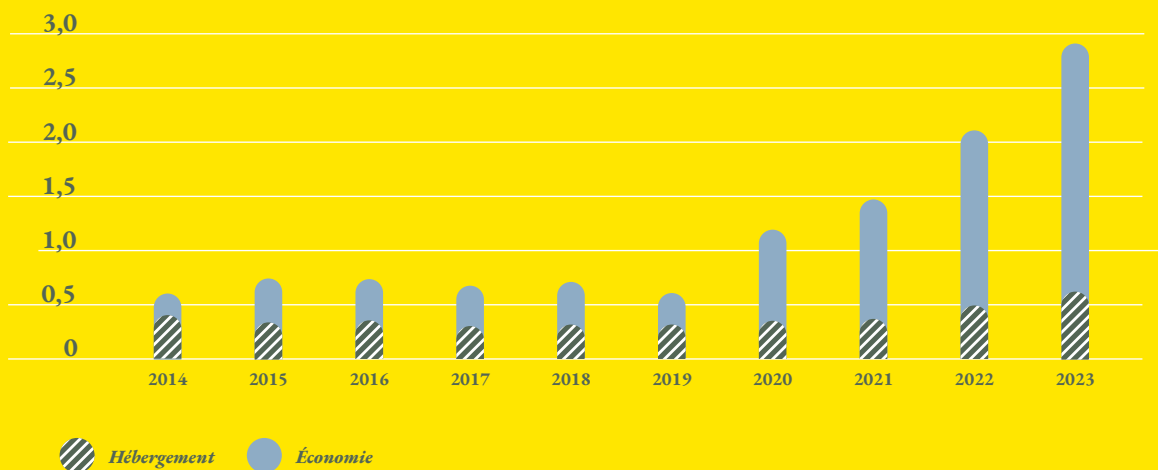
Avec la croissance du stock foncier détenu par l'établissement, la gestion locative est une fonction à part entière de l'établissement, qui fin 2023 occupe 3 ETP pour 150 biens à gérer (maisons, appartements, commerces, garages, locaux professionnels, industriels...).

Fin 2022, ce stock comprenait 68 000 m² de locaux productifs, 21 000 m² d'autres locaux économiques (commerces, bureaux, tourisme), 14 000 m² de logements individuels, 10 000 m² de logements collectifs, mais aussi 13 000 m² de dépendances (caves, garages, granges, etc.) et 500 m² d'équipements publics.

En 2022, l'EPF a ainsi perçu plus de 2 M€ de loyers, 2 fois plus qu'en 2020. Cette croissance forte s'explique par la perception de loyers économiques dans des locaux nouvellement acquis et destinés à être patrimonialisés par la collectivité.

La perception de loyers s'accompagne de travaux d'entretien garantissant l'usage, même temporaire, des lieux. Le montant de ces travaux s'est lui aussi progressivement accru, passant de 132 000 € par an entre 2009 et 2013, à 600 000 € par an entre 2014 et 2018 et à 1 500 000 € par an entre 2019 et 2022. Néanmoins, 29% des surfaces détenues par l'EPF restaient vacantes fin 2022 (13% fin 2007, 24% fin 2018), une proportion qui s'élève à 34% dans les logements et à 76% dans les bureaux. Cela s'explique par les situations complexes des biens portés (démolition et dépollutions à venir, travaux de réhabilitation à mener...).

Évolution des loyers perçus par l'EPF au titre de la gestion locative temporaire des biens en portage (en M€)



L'EPF met à profit le temps de portage pour anticiper la destination future du bien, à travers des travaux de proto-aménagement permettant de recycler le foncier. Le paiement par la collectivité de ces travaux peut dans ce cas être annualisé aux mêmes conditions que le capital restant dû. Le recours aux différés s'est considérablement développé au cours des dernières années, pour atteindre une moyenne de 2 M€ par an entre 2019 et 2022 (contre 0,3 M€ entre 2014 et 2018). Une conséquence de la multiplication des projets en renouvellement urbain et des acquisitions de biens bâtis, qui doivent faire l'objet d'investigations lourdes (études de sol, diagnostics plomb/amiante, etc.), et souvent de travaux d'envergure (dépollution, démolition, sécurisation, restructuration).

des études de capacité sont menées (54 en 5 ans) sur les communes dites « carencées » en matière de logement social. L'objectif de ces études est de **tester la viabilité économique et fonctionnelle des projets le plus à l'amont possible**, et d'en rendre compte à la collectivité.

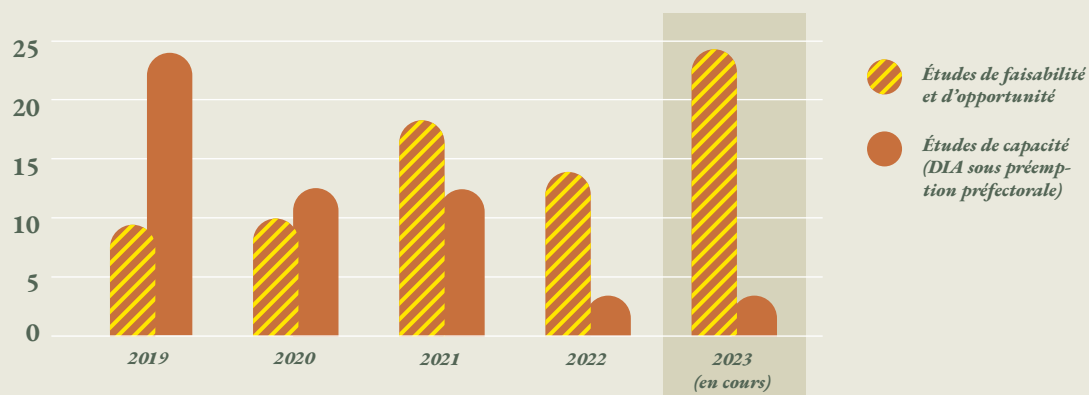
L'assistance à la mise en œuvre des projets

Dans près de 40% des cas, le projet n'est pas clairement identifié dans sa destination ou son volume au moment de l'acquisition, à l'exception logique des projets de réhabilitation (21%) ou de préservation du bâti (15%). **L'EPF multiplie les missions de conseil et d'assistance sur toute la vie du projet, pour permettre leur gestation**, si bien que le projet de la collectivité est rarement abandonné, ou modifié dans sa destination pendant le portage.

Ainsi, les réflexions menées pour l'élaboration des PAF se poursuivent dans la réalisation d'études de faisabilité ou d'opportunité sur des tènements précis : 9 ont été menées en 2019, 24 en 2023. Depuis 3 ans, 42 communes ont ainsi pu bénéficier de cette expertise offerte par l'EPF. Dans le même temps,



Nombre d'études préopérationnelles réalisées



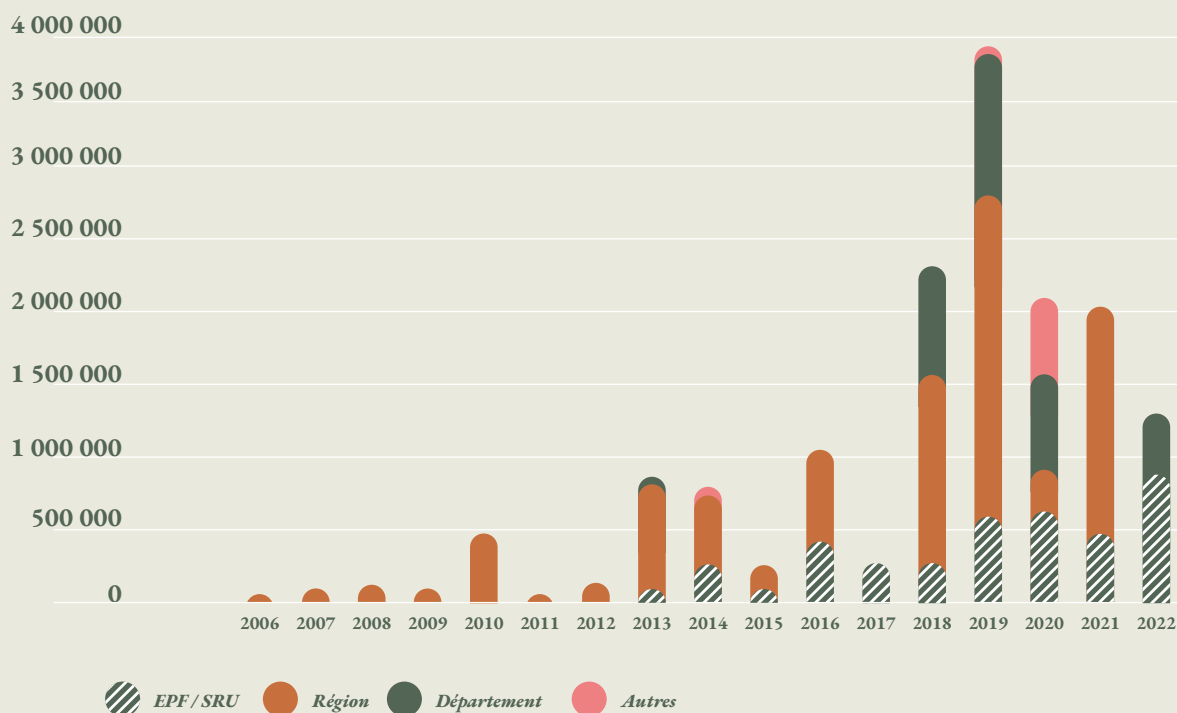
A l'aval, l'EPF accompagne également depuis 2022 les collectivités dans l'organisation et la mise en place de procédures de la sélection des opérateurs sur les terrains portés par l'établissement. Ce service, qui mobilise les Pôles Juridique et Etudes et Développement est amené à se développer dans les années futures.

L'EPF effectue également des recherches de subventions sur les projets en portage. Les sommes obtenues sont déduites du capital restant dû par la collectivité. Grâce en particulier au Contrat de Plan Etat-Région, l'EPF a ainsi pu obtenir jusqu'à 4 M€ de subventions en 2019.

Cependant, le désengagement de la Région et du Département du financement des acquisitions foncières des collectivités a fortement réduit ce montant (1,3 M€ obtenus en 2022). Aujourd'hui, la principale source de minoration foncière pour les portages est l'obtention d'une subvention versée par l'EPF, issue du fonds alimenté par les pénalités versées par les communes carencées au titre de l'application de l'article 55 de la loi SRU. Cette « subvention SRU », versée sous conditions, a atteint un niveau record en 2022 (822 678 €).

L'EPF a également déposé 4 dossiers « Fonds Vert » en 2022 et 2023 pour lesquels elle a obtenu 890 000€ permettant de financer des postes de dépollution et réhabilitation de sites ayant vocation à recevoir des programmes mixtes comprenant du logement social.

Évolution des subventions perçues par les portages fonciers de l'EPF (en €)





Sillingy - Ancienne serrurerie (Subvention Fonds Vert)

La capacité d'innovation de l'EPF, en tant qu'initiateur et investigateur de nouveaux sujets relatifs à l'action foncière

Depuis 20 ans, l'EPF affirme sa singularité dans le paysage des établissements publics en proposant des outils et des services pratiques pour les collectivités locales.

La création de La Foncière de Haute-Savoie en 2019 est le résultat de plusieurs années d'activités de recherche et développement menés en interne à l'EPF, pour répondre au besoin d'une plus grande transversalité et d'une maîtrise pérenne des usages du foncier. Cet outil agit également comme un facilitateur de l'émergence des projets en sortie de portage pour l'EPF. Son agrément OFS témoigne en outre son adaptation aux enjeux de production de logements abordables.

L'application cartographique MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir), initiée en 2016, a poursuivi son développement et son déploiement sur le territoire. A l'origine du projet, l'EPF a constitué un groupement de commande avec 4 autres EPF locaux (Savoie, Ain, Auvergne, Cœur de France). Au niveau haut-savoyard, la DDT est chargée de l'hébergement et de la mise à jour des données, et MCMA bénéficie à 27 communes et 20 intercommunalités fin 2022, ainsi qu'à 40 partenaires, représentant au total 356 utilisateurs. L'EPF a formé 50 utilisateurs sur la seule année 2022.

Le logiciel s'est par ailleurs étoffé de nouvelles fonctionnalités, en particulier du module « Traçabilité du foncier », qui permet à chaque collectivité d'avoir des données en stratégie foncière (secteurs clés, suivi des actions, édition rapide de tableaux de bord). Au total, l'EPF finance la mise à jour et le développement de MCMA à hauteur de 20 000 € par an.

L'EPF participe également à des études thématiques en partenariat avec le CAUE 74. Depuis 2021, il contribue au **programme Mix'Cité**, un programme d'expérimentation visant à explorer des solutions opérationnelles pour mieux gérer le potentiel foncier des espaces urbains. Mix'Cité 3 avait notamment pour objectif d'imaginer des leviers devant permettre l'optimisation du foncier en zone d'activités, sur 2 sites d'expérimentation : la zone du Mont-Blanc (en lien avec Annemasse Agglo) et la zone de Balvay (en lien avec la CC Rumilly Terre de Savoie). Dans le cadre d'un concours d'idées, et en partenariat avec la DDT et la CCI, 3 bureaux d'études pluri-disciplinaires ont travaillé sur chaque site pour concevoir des outils qui se veulent reproductibles sur l'ensemble des ZAE ; Une équipe lauréate a pu pousser son concept plus avant pour chacun des sites, en lien plus étroit avec la collectivité locale. La démarche s'est conclue par un séminaire réunissant une centaine de personnes, un rapport de synthèse visant à pouvoir reproduire la démarche sur d'autres ZAE, mais aussi par la remise de documents stratégiques et opérationnels aux deux collectivités gestionnaires des zones étudiées.

L'EPF est également à l'initiative de formations et apporte régulièrement sa contribution à des séminaires ou à des groupes de réflexion dans la France entière.



Dans ses territoires, l'EPF a notamment réinitié les « **Matinées du Foncier** » en 2021 et 2022, malgré un contexte pandémique peu favorable, afin de rassembler les acteurs locaux autour de la thématique du foncier économique. Il a participé aux sollicitations du Sénat (courrier, audition) concernant l'application des objectifs ZAN dans nos territoires de montagne. Depuis plusieurs années, ses membres participent à des actions de formation ».

Enfin, l'EPF a mis en place en 2023 un outil de suivi des portages, afin de mieux évaluer la plus-value de l'établissement dans l'émergence des projets des collectivités. Cet outil se compose d'une base de données adossée à un repérage cartographique des parcelles acquises. Il permettra également d'effectuer un vrai monitoring du PPI n°5 et de rendre compte de l'activité de l'EPF à ses instances et aux territoires.



« L'EPF peut venir en aide aux collectivités en achetant du foncier pour leur compte, mais aussi en apportant son expertise sur la définition des politiques foncières, sur des études pré-opérationnelles ou de faisabilité. Il peut aussi optimiser la gestion des biens acquis en réalisant des travaux de préservation et de mise en valeur, avant de les louer. En outre, la gestion locative en lieu et place des collectivités représente une aide précieuse pour elles. Ces différentes missions sont essentielles pour les communes et le recours à l'EPF a vocation à se renforcer. »

— C. VANNSON, Maire de Marnaz et vice-présidente de l'EPF —

— PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION —

03

La feuille de route
2024-2028

Les principes de l'action de l'EPF, pour contribuer à une politique publique foncière anticipée, optimisée et maîtrisée :

- **Conduire une action foncière territorialisée**, selon les défis et orientations portées par les politiques publiques, projets de territoires et documents de planification locale (SCOT, PLU, PLUi, PLH...).
- **Contribuer à une action foncière facilitatrice**, dans l'atteinte des objectifs de sobriété foncière (gestion économe de la ressource foncière) et dans l'application territoriale de la trajectoire Zéro Artificialisation Nette des sols. Cette action foncière publique doit tenir compte des dispositions des lois Climats et résilience et « ZAN » du 21 juillet 2023 (Zéro Artificialisation Nette). Ces dispositifs devront être intégrés dans les Scot en 2027 et dans les PLU(i) en 2028. Il prévoit également, par période de 10 ans, une réduction de moitié du rythme d'urbanisation d'espaces naturels et agricoles, pour arriver en 2050 à un bilan d'artificialisation nul.
- **Favoriser une action foncière pragmatique**, conjuguant enjeux de sobriété foncière et ceux liés aux spécificités territoriales (ex : tensions foncières, logements « saisonniers », mobilités, attractivité des centre-bourgs, mise à mal de la ressource en eau ...).
- **Concourir à une action foncière transversale** pour mettre en œuvre une mixité des usages dans le temps et l'espace (ex : occupation et usages temporaires permettant de répondre à des besoins de court-terme face à des temps de livraison de projets parfois longs, maîtrise foncière publique pérenne pour une maîtrise des vocations et de leurs évolutions possibles...).

Les fondements du 5^e PPI

- **Traduire en objectifs et moyens pour l'EPF, la prise en compte des enjeux et défis qui requestionnent le sens de l'action foncière publique** (adaptation de notre société au changement climatique, équité socio-spatiale, limitation de l'artificialisation des sols, logements pour tous, qualité du cadre de vie et protection des ressources, développement économique diversifié, maintien du tissu économique existant...).
- **Confirmer la vocation initiale de l'EPF, qui est d'être un acteur de solidarité territoriale, et au service de l'intérêt général.**
- **Conserver une capacité d'intervention importante, à hauteur de 250 millions d'euros pour les 5 prochaines années**, témoignant d'une volonté politique forte d'accompagner les territoires dans leurs projets futurs, quel qu'en soit le niveau de complexité.

Les ambitions du 5^e PPI 2024-2028 :

Ambition 1

Poursuivre la hausse des interventions foncières en renouvellement urbain, représentant aujourd'hui 80% env. des interventions de l'EPF.

Entre 2018 et 2022, la part d'investissements financiers en faveur du renouvellement urbain a augmenté de 86% pour atteindre 82% du total, et la part de foncier acquis en extension urbaine a diminué de 12%. Accompagner les collectivités dans leurs actions en faveur du recyclage foncier, est une attente forte exprimée par les membres de l'EPF. L'ambition portée par les élus de l'EPF est de réduire plus rapidement les surfaces acquises en extension urbaine, tout en poursuivant l'augmentation de l'investissement financier en faveur du renouvellement urbain.

« Le ZAN nous incite à poursuivre nos efforts d'optimisation foncière en ayant à l'esprit la date de 2050 et les paliers intermédiaires. Notre action sur la thématique foncière sera nécessairement orientée mais pas contrainte. Il ne s'agit pas d'interdire l'acquisition et l'aménagement de foncier en extension urbaine mais d'en mesurer intelligemment les impacts ainsi que les alternatives possibles » »

— G. PFLIEGER, Maire de Saint-Gingolph et vice-présidente de l'EPF —



Ambition 2

Maintenir une contribution importante à l'effort des collectivités dans la production de logements abordables, de soutien de l'activité économique, et de services de proximité.

Garantir une mixité sociale à l'échelle des territoires hauts-savoyards nécessite de déployer une offre en logements adaptée aux attentes de tous les habitants, et également de conforter la présence de services de proximité.

En lien avec les politiques publiques, l'EPF contribue à la programmation d'une offre en logements et activités adaptée aux besoins des habitants. Il renforce donc sa contribution à l'augmentation du nombre de logements abordables sur le territoire notamment par sa contribution directe à la Foncière de Haute-Savoie.

Également, l'EPF poursuit donc son accompagnement en faveur de l'ancrage territorial d'un tissu économique diversifié.

Ambition 3

Répondre à la hausse des besoins des collectivités en accompagnement stratégique et pré-opérationnel :

- **couverture de 100% du territoire de l'EPF par des « Plan d'Actions foncières (PAF) » repensés**
- **offre de services adaptée à l'avancée de projet de territoire**

Les délais entre la validation d'un portage par le Conseil d'Administration de l'EPF et la livraison des projets augmentent (+16% entre le 3^e et le 4^e PPI), ainsi que le niveau des complexités foncières à lever en préalable à l'aménagement (+311% du montant des travaux différés entre le 3^e et le 4^e PPI). Par conséquent, le nombre d'études d'opportunité et de faisabilité confiées à l'EPF, pour interroger les finalités d'un portage éventuel, ou pour expertiser simplement la faisabilité économique d'orientations politiques, s'accroît chaque année (leur nombre a été multiplié par 3 en 4 ans). Ainsi, pour rester un acteur facilitateur, « effet levier » dans la mise en œuvre opérationnelle des projets de territoires, l'EPF doit renforcer et structurer son offre d'accompagnement en amont de l'action foncière, pendant les portages fonciers et en préparation des cessions foncières.

Ambition 4

Renforcer localement le rôle de l'EPF dans la construction d'une culture commune autour des « enjeux fonciers » et dans l'accompagnement des collectivités pour l'intégration locale de ces enjeux.

Durant le temps du 5^e PPI (2024-2028), les communes et EPCI devront traduire spatialement la trajectoire « ZAN » en modifiant les SCoT et les PLU(i) avant février 2028. Concrètement, des choix stratégiques devront donc être fait durant ces cinq années et des arbitrages statueront du devenir du foncier déjà acquis et ou à maîtriser.

Ainsi, pour accompagner cette redéfinition des modèles de développement territorial, il convient pour l'EPF, de :

- **Renforcer les temps de partages et de débats au sein des organes décisionnaires de l'EPF, afin qu'ils deviennent des lieux d'échanges politiques** autour des enjeux et innovations foncières, de leur suivi et leurs applications locales en Haute-Savoie.
- **Construire un système d'observation et d'évaluation de l'action de l'EPF au regard de ces enjeux fonciers et de leurs évolutions, et ainsi éclairer la décision politique** (validation des demandes de portage et suivi des cessions, adaptation des modalités d'accompagnement opérationnel...)
- **Permettre aux collectivités de renforcer leur connaissance des contextes fonciers** des sites stratégiques, déjà en portage ou non, préalablement expertisés, afin de leur permettre de prendre des décisions éclairées.
- **Pérenniser des temps d'échanges territoriaux**, à l'écoute des problématiques foncières des territoires.



«L'EPF a besoin de moyens renforcés pour répondre aux demandes toujours plus nombreuses des collectivités qui ont bien compris la nécessité de la maîtrise foncière et de l'anticipation de leurs projets »

— G. FOURNIER-BIDOZ, Maire des Villards-sur-Thônes, vice-président de l'EPF —

— PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION —



Accompagnement et modalités opérationnelles d'intervention

Une action foncière hiérarchisée et priorisée :

5 thématiques prioritaires

exprimées par les collectivités membres :

- 1 « **Logement pour tous** » avec, et à apprécier à l'échelle du projet, soit un minimum de 30% de logements locatifs aidés soit du logement abordable (cadre du BRS) dans une opération comprenant maximum 50% de logements libres.
- 2 « **Qualité du cadre de vie** »,
- 3 « **Protection des ressources** »,
- 4 « **Maintien du tissu économique existant** »,
- 5 « **Développement économique diversifié** ».

Une décision d'action foncière évaluée :

Chaque action foncière de l'EPF, et décision d'accès à des bonus (accès priorisé à des niveaux de services – cf. « offre de missions ») est soumise au vote du Conseil d'Administration de l'EPF.

Cette décision du Conseil d'Administration de l'EPF est éclairée par :

» une pré-évaluation technique :

Ainsi, une fois que la collectivité membre a saisi l'EPF pour une intervention (cf. annexe - schéma récapitulatif d'un dossier de portage), **une évaluation technique de la demande de portage au regard des objectifs du 5^e PPI** est réalisée par les services de l'EPF.

Cette évaluation s'appuie sur un nouveau système remplaçant celui utilisé lors du 4^e PPI*, qui n'était plus adapté aux nouveaux enjeux portés par les collectivités et l'EPF. Il repose sur trois axes **en faveur d'une action foncière anticipée, optimisée et maîtrisée** (cf. annexe – grille d'évaluation).

Cette évaluation permet une argumentation technique. Il ne s'agit pas d'une « notation », seulement d'une appréciation. Elle permet également, **une réévaluation du projet, en cours de portage ou après cession.**

» une argumentation politique :

Au moment de la saisie de l'EPF, **le besoin d'intervention est exprimé et motivé via le « formulaire de demande d'intervention »** par la collectivité (cf. annexe - schéma récapitulatif d'un dossier de portage).

Au moment d'être soumise au vote du Conseil d'administration de l'EPF, et en même temps que la présentation des conclusions de la pré-évaluation technique, **la demande d'intervention devra être argumentée par un élu local** (ou représentant). A cette argumentation, il sera également demandé l'avis favorable de l'intercommunalité.

A noter que si le site concerné par la demande de portage est déjà ciblé dans le cadre d'un Plan d'actions foncières validé, cela vaudra « avis favorable de l'intercommunalité » et « accord de principe » du Conseil d'administration de l'EPF (cf. annexe - « Les Plans d'actions foncières »). Également, dans ce cas, la présence de l'élu local (ou son représentant) n'est plus demandée.

"La production de logements locatifs ou à prix abordable doit rester une priorité. La demande de ce type de logement pour les ménages à revenu moyen ou modeste est importante en Haute-Savoie où les prix de l'immobilier sont démesurés."

— G. FOURNIER-BIDOZ, Maire des Villards-sur-Thônes, vice-président de l'EPF —

* À noter que l'attribution des subventions dites « SRU » et versées par l'EPF sont octroyées selon une grille d'évaluation propre



AXE MAITRISER : Cet axe tend à favoriser les stratégies de patrimonialisation des collectivités et assurer la vocation du portage sur le temps long. Détenir le foncier sur une période non déterminée, c'est s'assurer de sa destination, maîtriser les envolées des prix, contribuer à un allègement des coûts pour les porteurs de projets.

La graduation commence à « cession encadrée » : il s'agit des fonciers dont la vocation est d'être transféré à un opérateur, privé ou parapublic rapidement pour une opération, notamment de logements ou de locaux commerciaux. Le foncier ne fait alors que « transiter » en passant d'un propriétaire public à une entité mixte.

A l'opposée de la branche, on retrouve la vocation de maîtrise publique totale (construction d'un équipement, de services ou d'espaces publics) ou le transfert à une foncière publique pérennisant sur le temps long (baux de 99 ans renouvelable) la domanialité du foncier.

AXE OPTIMISER : L'EPF dans ses missions, accompagne et encourage les collectivités à prioriser le renouvellement de la ville sur elle-même en territorialisant la trajectoire ZAN : Les demandes de portages où les démolitions/réhabilitations/dépollutions sont nécessaires se retrouvent au bout de la branche et bénéficient de toute l'ingénierie de l'établissement pour assurer leur gestion.

Il peut également s'agir, au même niveau, de foncier urbain mobilisé à des fins de renaturation.

Le premier item de la branche concerne les fonciers moins complexes, les dents creuses, ces fonciers agricoles ou naturels présents au sein de l'enveloppe urbaine et qui, malgré leur raréfaction, tendent à être les secteurs privilégiés d'artificialisation.

AXE ANTICIPER : La régulation des coûts du foncier en constante augmentation constitue l'un des enjeux, si ce n'est le plus important auquel l'EPF doit répondre. Ceci ne peut se faire qu'au travers d'une stratégie foncière anticipée favorisant la maîtrise de secteurs préalablement identifiés pour lesquels les grandes lignes des projets d'aménagement sont connues.

Les secteurs pré-repérés dans un périmètre de projet de territoire (Action Cœur de Ville, Petite Ville de Demain, Zone d'Aménagement Concerté), ou inscrits dans un contrat de mixité sociale ou encore dans un Plan d'Actions Foncières bénéficieront de la place la plus élevée sur la branche.

A l'inverse, les parcelles isolées qui n'ont fait l'objet d'aucune étude ne seront pas valorisées. Il ne s'agit pas là de pénaliser les collectivités qui se saisissent d'opportunités foncières mais bien de mettre en avant celles qui auront réfléchi leur projet en amont, priorisé leurs acquisitions et auront permis d'acquérir le foncier à un prix raisonné.

Les thématiques d'intervention

Logements pour tous

Produire les **logements sociaux** suffisants, permettre une accession abordable et pérenne, garantir une offre de logements adaptée à chaque étape de la vie et pour chaque type de ménages, quelques soient leurs revenus.

- **Logements locatifs aidés** : minimum 30% OU
- **Logements abordables (cadre du BRS)** : dans une opération comprenant maximum 50% de logements libres

Qualité du cadre de vie

La qualité du cadre de vie s'apprécie par la proximité des lieux d'emploi, la réduction des contraintes de déplacements, par la présence :

- de services de proximité
- d'équipements publics,
- de logements à destination des agents des services publics ou assimilés

Protection des ressources

Garantir la **ressource durable en eau et protéger l'agriculture nourricière**, les espaces forestiers et renforcement de la biodiversité, afin de maintenir un socle favorable au Vivant

Maintien du tissu économique

Pérenniser la présence des entreprises déjà installées sur les territoires par la consolidation des Filières économiques endogènes, **développer le tourisme en montagne** OU Permettre la **production de logements saisonniers**

Développement économique diversifié

Permettre la **réindustrialisation** du territoire et plus globalement le développement économique exogène, tout en assurant la mixité de l'activité économique (tertiaire, commerciale et productive) OU Permettre l'installation de commerces de proximité

Les modalités de portages

Un taux de portage actuel : 2,7%

- ☐ **Formule : Remboursements à terme : de 4 à 8 ans**
- ☐ **Formule : Remboursements par annuités : de 4 à 15 ans**
- ☐ **Formule : Remboursements par demi-annuités : sur 10 ans** (pour les projets structurants, paiement du solde au terme des 10 années*)

*avec possibilités de prolongation selon les modalités :

- la durée de portage supplémentaire sera définie en fonction des conditions de réalisation du projet et ne pourra pas dépasser 10 nouvelles années
- le taux de portage appliqué sera augmenté de 0.3%

Minoration du taux de portage en faveur de projets sous la thématique LOGEMENTS POUR TOUS à 2,2 % HT

Sont concernés les portages permettant la sortie d'opérations comportant :

- soit **au moins 30% de logements locatifs aidés**
- soit **au moins 50% de logements abordables (BRS)**
- soit en cas de « **multithématique** » : projet comportant **au minimum 50% de surface dédiée au logement**

Les moyens d'intervention

Plafond d'acquisition sur 5 ans

250 000 000 €

Masse salariale prévisionnelle sur 5 ans :

Renfort de 10 équivalents temps plein.

Extension des locaux nécessaire, à court terme, à l'accueil de salariés supplémentaires.

Les ambitions

Ambition n°1

Poursuivre la hausse des interventions foncières en renouvellement urbain, représentant aujourd'hui 80% env. des interventions de l'EPF.

Ambition n°2

Maintenir une contribution importante à l'effort des collectivités dans la production de logements abordables, de soutien de l'activité économique, et de services de proximité

Ambition n°3

Répondre à la hausse des besoins des collectivités en accompagnement stratégique et pré-opérationnel, en couvrant 100% du territoire de l'EPF par des « Plans fonciers (PAF) » dynamiques, et en structurant une offre de services en conseil et assistance, adaptée à l'avancée de projets de territoire aux temporalités et dans des périmètres plus larges que l'action foncière.

Ambition n°4

Renforcer localement le rôle de l'EPF de Haute-Savoie dans la construction d'une culture commune autour des « enjeux fonciers » et dans l'accompagnement des collectivités pour l'intégration locale de ces enjeux.

Modification en cours de portage et conditions de cession

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

Conditions (article 3.4 Règlement Intérieur) :

La modification de la durée et/ou de la formule choisie, en cours de portage, est possible, dans la **limite de 15 ans** (1^{ère} année de portage réalisée comprise), sans frais ni pénalités, et au taux du PPI en vigueur.
Le Conseil d'Administration délibère pour accepter le changement de durée et/ou de la formule.

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

Conditions (Article 4.6 du règlement intérieur) :

Si le **nouveau projet reste conforme aux thématiques du PPI**, le Conseil d'Administration doit délibérer pour :

- Accepter le changement de thématique ;
- Demander le remboursement ou le retrait des subventions accordées ;
- Demander à la collectivité de régler la différence entre le taux de portage plein et le taux minoré, si la collectivité en a bénéficié ;
- Lever les clauses résolutoires
- Solliciter si nécessaire la signature d'un avenant à la convention de portage sur les conditions du PPI en vigueur

Si le **nouveau projet n'est pas conforme aux thématiques du PPI**, le Conseil d'Administration doit délibérer pour :

- Prendre acte du nouveau projet hors thématique ;
 - Lever les clauses résolutoires
 - Demander la fin du portage par une cession anticipée
 - Demander le remboursement ou le retrait des subventions accordées ;
 - Demander à la collectivité de régler la différence entre le taux de portage plein et le taux minoré, si la collectivité en a bénéficié ;
- Appliquer une pénalité de 4,5% de la valeur du bien porté sauf si le projet initial ne peut aboutir pour un fait extérieur à la collectivité.

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

Si la demande de rachat est faite **dans l'année qui suit l'acquisition**, le Conseil d'Administration délibère pour :

- accepter ce rachat anticipé dans l'année qui suit l'acquisition,
- demander que les frais de portage correspondant à la première annuité soient dus à l'EPF (article 4.4 Règlement Intérieur)

Si la demande concerne le rachat d'un portage accordé sur le 4^{ème} PPI à un taux minoré et que ce rachat intervient avant la 16^{ème} année du portage, le Conseil d'Administration délibère pour :

- accepter ce rachat anticipé,
- notifier à la collectivité le montant des frais de portage à régler en sus (montant calculé sur le nombre d'années de portage effectuées, entre le taux de portage minoré 1,7% et le taux actuel de 2,7%)

A la fin de la durée de portage, la collectivité s'engage, soit à acquérir par acte authentique le bien porté par l'EPF, soit à délibérer pour qu'il soit cédé à un organisme désigné par elle, conformément à l'article 21 des statuts.

Lorsque le bien est cédé, le prix de cession HT par l'EPF correspond au montant de l'acquisition initiale augmenté des frais d'acquisition, agences, études, évictions et travaux amortissables.

La vente est soumise à la TVA calculé sur la situation réelle du bien au moment de l'acte, du document d'urbanisme, du taux de TVA en vigueur ou plus largement conformément à la réglementation fiscale applicable.

Les 3 « bouquets » d'offres de missions diversifiées selon le niveau d'avancement des projets de territoire.

Bouquet 1

Portage et connaissances foncières

Afin de répondre aux besoins exprimés par les collectivités membres de disposer d'une ingénierie spécifique liée au foncier et d'une connaissance fine des complexités foncières, ce bouquet propose plusieurs niveaux accompagnements pour un **portage foncier expertisé**.

Niveau 1

Portage et Gestion

Niveau 2

Etude du sol et sous-sol

Niveau 3

Etude du bâti

Bouquet 2

Conseil et assistance

Ce bouquet de services doit permettre de répondre au besoin croissant d'accompagnement aux stratégies foncières locales et d'appui à l'opérationnel.

Niveau 1

Information

Niveau 2

Contribution

Niveau 3

Appui à l'opérationnel

Bouquet 3

Recyclage foncier

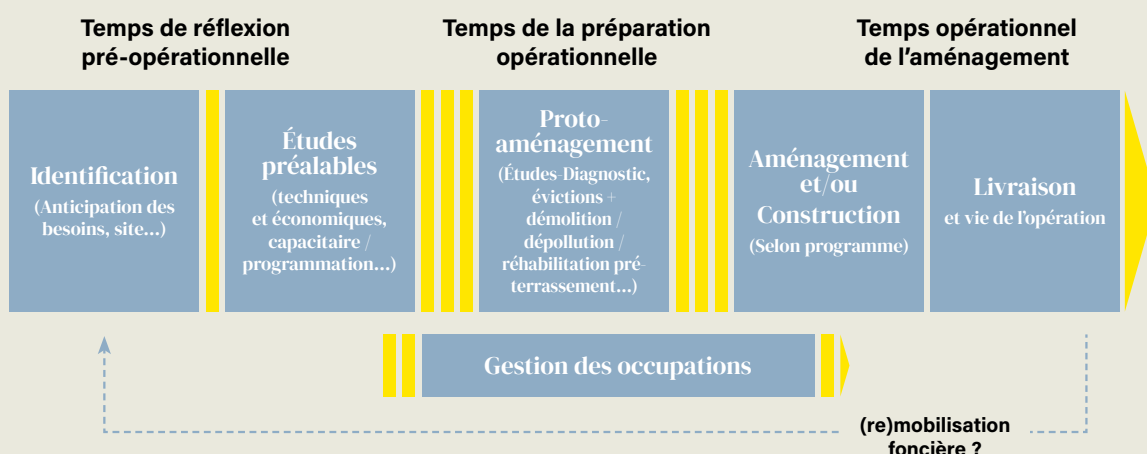
Tous niveaux : Conduite par l'EPF des travaux de proto-aménagement (démolition, dépollution, pré-terrassement...), de la rédaction des marchés au **suivi des travaux**.



Une offre de missions « boîte à outils » adaptée aux « temps du projet »

Le temps du foncier à l'EPF diffère du temps du projet. Afin d'accompagner au mieux les collectivités dans la mise en œuvre d'une action publique foncière anticipée, optimisée et maîtrisée, l'EPF propose **3 bouquets d'offre de missions**, constitués d'outils adaptés à chaque étape du « projet de territoire » : de la réflexion (anticipation) à sa livraison (maîtrise), en passant par la préparation des phases opérationnelles (optimisation).

Le temps du projet



Le temps du foncier à l'EPF...



3 « bouquets » d'offre de missions diversifiées selon le niveau d'avancement des projets de territoire.

Bouquet 1 : « Portage et connaissances foncières »

Afin de répondre aux besoins exprimés par les collectivités membres de disposer d'une ingénierie spécifique liée au foncier et d'une connaissance fine des complexités foncières, ce bouquet propose plusieurs niveaux d'accompagnement pour un portage foncier expertisé.

Niveau 1 Portage et Gestion	Niveau 2 Etude du sol et sous-sol	Niveau 3 Etude du bâti
Offre d'accompagnement		
<ul style="list-style-type: none"> — Négociation foncière — Acquisition et conseil sur les modalités de portage adaptées (durée et modalités de remboursement* : à terme ou par annuités, mise en place de baux...) — Gestion du bien (travaux de sécurisation, usages et occupations...) — Suivi administratif, juridique et financier 	<ul style="list-style-type: none"> — Conduite d'études « sol et sous-sol » : études techniques et diagnostics de site contribuant à une connaissance fine de la nature et de la qualité du sol et sous-sol (géotechnique, potentiel agroécologique, présence de réseaux, nappes, pollutions...) et notamment au regard des enjeux du projet 	<ul style="list-style-type: none"> — Conduite d'études « état du bâti » : études techniques et de diagnostics de site contribuant à une connaissance fine du niveau de dégradation et pollution du bâti, en plus de la nature et de la qualité du sol et sous-sol (diagnostics avant démolition et/ou réhabilitation, nature des pollutions, structure...)
Modalités d'accès et coût pour la collectivité		
<p>Toutes les collectivités membres.</p> <p>Les modalités de portage sont inscrites dans une Convention signée entre l'EPF et la collectivité.</p> <p>La gestion d'un bien est assurée soit par l'EPF (rédaction de baux précaires, entretiens, sécurisation...), soit par la collectivité (signature d'une convention de mise à disposition).</p>	<p>Toutes les collectivités membres : portage validé en Conseil d'Administration</p> <p>Possibilité de conduite par EPF des études techniques et de diagnostics pour le compte de la collectivité. Répercussion des coûts en « travaux différés » sur le portage.</p>	
Gouvernance		
Le Conseil d'administration valide les portages et leurs modalités.		

Durées de portage et modalités de remboursement :

- **Portages de 4 à 15 ans** avec remboursement par annuités
- **Portages de 4 à 8 ans**, avec remboursement à terme (prorogation possible en fin de portage, dans la limite de 15 ans au total, incluant le 1^{er} temps de portage)

La convention de portage est transmise à la collectivité avec un échéancier prévisionnel financier du portage. Cet échéancier détaille les différentes dépenses et/ou recettes éventuelles pour chaque année de portage. Comptablement, le versement annuel effectué par la collectivité se divise en deux sections : les frais de portage (rattachés à la section de fonctionnement) et le remboursement du capital (financé en section investissement). Les recettes (loyers) doivent également faire l'objet d'une prévision budgétaire.

Bouquet 2 : « Conseil et assistance »

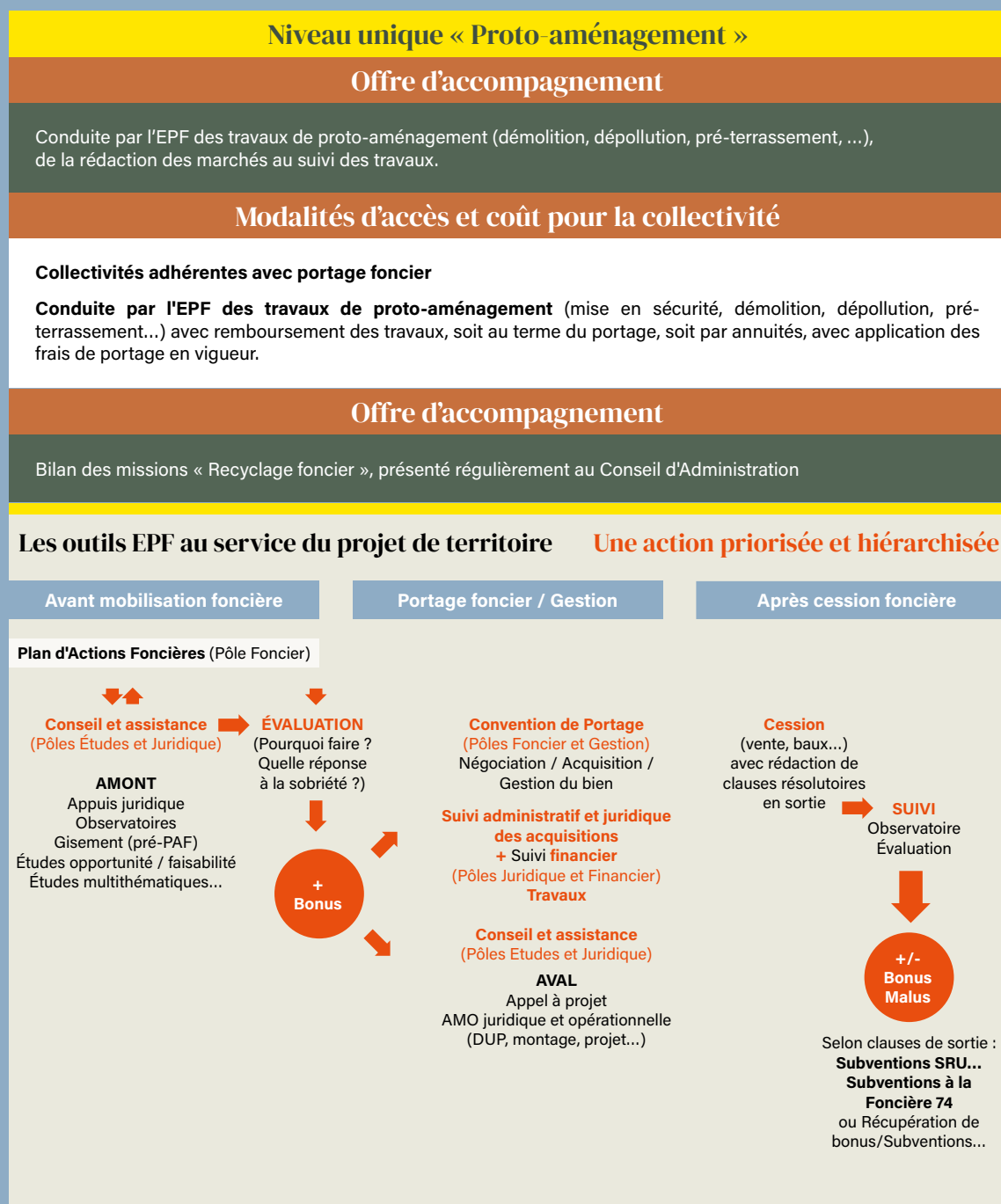
Ce bouquet de missions répond au besoin croissant d'accompagnement aux stratégies foncières locales et d'appui à l'opérationnel. Il permet une **assistance tout au long du projet** par :


- une **information sur les dynamiques et enjeux fonciers**;
- un **appui à la définition de stratégies foncières territoriales** pour identifier les « effets leviers » sur les projets de territoires, parmi les outils règlementaires, fonciers, financiers, d'aménagement et de gouvernance,
- un **appui opérationnel à l'action foncière publique**.

Niveau 1 Information	Niveau 2 Contribution	Niveau 3 Appui à l'opérationnel
Offre d'accompagnement		
<ul style="list-style-type: none"> — Etudes thématiques — Observation large (département ou plus large) — Accès MCMA "Mieux Connaître pour Mieux Agir" : Application métier d'accès aux données foncières et outil d'aide aux stratégies foncières. — Organisation de temps d'échanges et d'instances spécifiques (séminaires, « matinées du foncier » ...) — Participation à des réseaux professionnels — Communication. 	<ul style="list-style-type: none"> — Plans d'actions foncières (PAF) — Etudes de gisements en appui des PAF — Etudes thématiques territorialisées (appui aux inventaires ZAE...) — Observation foncière et territorialisée (appui aux observatoires de PLH, portraits de territoire ...) — Conseil juridique (outils et procédures, jurisprudence...) — Participation aux temps de réflexion et d'élaboration des outils de planification (PLUi) / projets (ACV, PVD...) 	<ul style="list-style-type: none"> — Etudes de faisabilité et d'opportunité — Recherche de subventions — Appui rédaction et suivi d'appels à projets (AMI) — Réalisation ou pilotage de missions d'AMO en montage d'opération — Conseil technique et juridique pour des procédures administratives (dossiers simplifiés de DUP, modalités de délégation et exercice du DPU, DPUR...). — Exercice du DPU préfectoral avec suivi des DIA en commune carencées « SRU »
Modalités d'accès et coût pour la collectivité		
Toutes les collectivités de Haute-Savoie.	<p>Les PAF sont présentés et validés en Conseil d'administration de l'EPF.</p> <p>Missions non facturées en application du principe d'équité entre toutes les collectivités</p>	<p>En priorité sur des sites pré-identifiés en Plan d'actions foncières et/ou sites en portage.</p> <p>La nécessité de prestations extérieures et leurs modalités de prise en charge, sont convenues avec la collectivité.</p>
Gouvernance		
Bilan des missions « Information », présenté régulièrement au Conseil d'Administration	Bilan des missions « Contribution », présenté régulièrement au Conseil d'Administration	Bilan des missions « Appui à l'opérationnel », présenté régulièrement au Conseil d'Administration

Bouquet 3 : « Recyclage foncier »

Afin de répondre aux besoins exprimés par les collectivités membres de remobiliser prioritairement un foncier déjà urbanisé, et permettre le recyclage d'un foncier complexe et/ou dégradé, ce bouquet de services doit **faciliter la conduite de travaux de préparation foncière** (proto-aménagement) : démolition, dépollution des sols, pré-terrassement, etc.





La constitution d'un « centre de ressources » accessible, performant et innovant

Afin de répondre au besoin de renforcer localement le rôle de l'EPF dans la construction d'une culture commune autour des « enjeux fonciers » et leur intégration locale par une action foncière efficiente, l'EPF se constitue progressivement en « centre de ressources ».

Pour ce faire, plusieurs missions seront conduites durant ce 5^e PPI :

* **Missions de recherche et développement :**
Recensement des besoins des collectivités, veille et capitalisation d'expériences, déploiement de nouveaux outils métiers.

* **Mission de diffusion de connaissances, avec la constitution de « fiches outils » présentant :**

- » les **principaux outils** réglementaires, financiers, fonciers et d'aménagements utiles à la mise en œuvre d'une stratégie foncière (champ d'application, mise en œuvre, jurisprudence...)
- » des **bonnes pratiques** déployées sur les territoires et plus largement et reproductibles ou adaptables sur les territoires haut-savoyards.

* **Missions de déploiement de la compétence « observation foncière ».** L'observation foncière est un processus de connaissance des marchés dans le temps et dans l'espace. Elle couvre 3 volets :

- » les stocks renseignant sur les caractéristiques du territoire
- » les stocks selon le type d'appropriation (formes juridiques), les formes physiques de la propriété et la nature des propriétaires
- » les flux (mutations foncières et immobilières à titre onéreux ou non),

Un observatoire permet d'apporter une connaissance chiffrée et localisée des marchés fonciers et ainsi d'identifier et d'objectiver les processus et les enjeux qui en découlent. Sa mise en place implique le développement d'un travail partenarial, notamment avec la Direction Départementale des Territoires et le Conseil Départemental.

* **Organisation d'événements** (formations, séminaires) sur la thématique du foncier et renforcement de la communication de l'EPF, auprès des membres en priorité.



Des moyens mutualisés et des capacités financières stabilisées

✦ Moyens humains et matériels

Compte tenu de l'augmentation de la capacité d'intervention de l'EPF depuis ces dernières années et des durées de portages plus longues, le stock de biens en portage va continuer de s'accroître (prévision de +50% à 5 ans).

Parallèlement, la part de plus en plus prépondérante des portages en renouvellement urbain engendre une complexité accrue de ces portages et une mobilisation plus forte de l'ensemble des équipes de l'EPF, notamment sur les missions suivantes :

- Passation de marchés (démolition, dépollution, réhabilitation...) et suivi des chantiers,
- Gestion des contentieux,
- Réalisation d'études d'opportunité et de faisabilité permettant d'évaluer l'équilibre économique de ces projets,
- Gestion locative et usages temporaires de bien bâtis en constante augmentation,
- Gestion des fins en fin de portage en élaborant des contrats de cessions adaptés,
- Suivi des projets et observation territoriale.

L'accroissement mécanique de l'activité et la complexité accrue des missions justifient le renforcement des équipes et leur capacité à absorber un niveau d'expertise de plus en plus exigeant. Sur la période couverte par le 5^{ème} PPI, la croissance des activités nécessitera le renfort de 10 équivalents temps plein.

En 2023, les capacités maximales du bâtiment étaient déjà atteintes. Une extension des locaux est donc nécessaire, à court terme, à l'accueil de collaborateurs supplémentaires.

✦ Moyens financiers stabilisés

➤ Financement des investissements :

Pour répondre à leurs ambitions, les collectivités membres de l'EPF ont décidé de fixer le plafond d'investissements à hauteur de **250 000 000 d'euros sur la durée du 5^e PPI.**

Cette capacité n'est rendue possible que par le maintien de la perception de la TSE au niveau actuel sur la durée du 5^e PPI.

Pour rappel, les recettes d'investissement proviennent de 4 sources : la TSE (44%), les emprunts (35%), le remboursement des annuités (21%), et les fonds propres ne sont pas une recette en soit, mais une forme d'épargne dont se sert l'EPF, quand il en dispose.

La TSE est intégralement consacrée au règlement des acquisitions foncières. Afin de tenir compte de l'augmentation du stock qui limite le recours aux fonds propres, mais aussi des contextes inflationnistes et d'augmentation des taux d'intérêt bancaires, **la TSE pourra également couvrir les frais financiers inhérents aux emprunts nécessaires à ces acquisitions.**

➤ Financement du fonctionnement :

Les recettes de fonctionnement reposent essentiellement sur le taux de portage en vigueur. Elles couvrent la masse salariale ainsi que les charges de fonctionnement de l'EPF.

L'estimation de la hausse du volume des portages permettra de financer la croissance des effectifs et l'extension des locaux.

« Pour toutes les raisons évoquées précédemment, l'EPF sera appelé à mobiliser davantage de moyens financiers en vue de permettre aux collectivités du département de maîtriser leur foncier.

L'EPF devra également développer ses compétences pour répondre aux besoins croissants de ses membres. Il devra, par conséquent, embaucher le personnel correspondant. »

— C. VANNON, Maire de Marnaz et vice-présidente de l'EPF —



Annexe : l'accompagnement dans l'élaboration et le suivi des stratégies foncières

Concrétiser la stratégie foncière des collectivités au travers des Plans d'Actions Foncières

La particularité du département haut-savoyard en matière foncière est la tension et la vivacité du marché ainsi que la rareté des terrains disponibles. Afin de mettre en place des politiques foncières cohérentes, les collectivités doivent anticiper leur développement et les mutations stratégiques à l'œuvre sur leur territoire.

Le Plan d'Actions Foncières (PAF) est un des outils déployés par l'EPF pour répondre à ces enjeux. Il tend à formaliser la stratégie foncière d'un territoire en fonction des projets et des besoins locaux recensés par ses élus à court, moyen et long terme. Il est porté par l'Etablissement Public de Coopération Intercommunale concerné et s'attache à rendre compte de la stratégie intercommunale et locale.

Le PAF peut porter sur toute thématique relevant des compétences de l'EPCI concerné. Cependant, seuls sont susceptibles de bénéficier des engagements et modalités d'intervention de l'EPF les fonciers inscrits dans des thématiques et modalités d'intervention de l'établissement, telles que définies dans ce document et conformes à l'article L300-1 du code de l'Urbanisme détaillant le champ d'action des EPF locaux :

- **Logement pour tous** (Logements locatifs aidés : minimum 30%, logements en accession sociale : dans une opération comprenant maximum 50% de logements libres)
- **Qualité du cadre de vie**
- **Protection des ressources**
- **Maintien du tissu économique**
- **Développement économique diversifié**

Pendant la durée de ce PPI, l'objectif est de couvrir 100% du périmètre d'intervention par des plans d'action foncière à horizon 2028.

Les PAF, accélérateurs de l'intervention de l'EPF

La réalisation du Plan d'actions foncières permet aux collectivités de se doter d'une stratégie foncière et d'accélérer le processus de demande d'intervention foncière. Dans une logique d'efficience, le PAF permet également à l'EPF d'identifier par anticipation un volume d'intervention potentiel et ainsi d'y affecter prioritairement les moyens à mobiliser en ingénierie et en investissement.

— Une accélération du processus de demande d'intervention

La signature de la convention de PAF fait office d'avis favorable de l'intercommunalité après examen des secteurs en Conseil Communautaire et d'accord de principe du Conseil d'Administration de l'EPF Haute-Savoie. La sollicitation de l'EPF est anticipée.

Les secteurs inscrits dans un PAF bénéficient automatiquement de la note maximale de la nouvelle grille de lecture du volet « Anticiper ». Cette grille, présentée lors du Conseil d'Administration justifie la validation du portage.

Les demandes de portages des sites préalablement identifiés dans des fiches secteur seront considérées comme prioritaires dès lors que le portage ne dépasse pas la valeur fixée par France Domaine.

— Une affectation prioritaire des moyens mobilisés

Lorsque des demandes d'ingénierie ou de conseil et assistance parviennent à l'EPF, des arbitrages en interne sont réalisés afin d'évaluer les charges de travail induite et hiérarchiser certaines missions : le besoin peut concerner la réalisation d'études de faisabilité, une demande de subventions, des conseils juridiques...

Les demandes d'ingénierie portant sur des tènements identifiés en PAF seront automatiquement prioritaires.

La formalisation du Plan d'Action Foncières

Le PAF se compose de deux parties :

- Une convention-cadre signée entre l'EPF et l'EPCI, reprenant les modalités de réalisation du document, ses objectifs, ses enjeux. Réalisé en partenariat avec les communes, ce document donne les orientations générales, les modalités du suivi et le bilan du PAF.
- L'ensemble des fiches secteurs, détaillant chacun des gisements repérés avec les élus, sur le terrain ou identifiés grâce au MCMA. Elles sont transmises aux collectivités et à l'EPCI pour validation. La somme de ces fiches constitue la trame du Plan d'Actions Foncières.

Ces fiches secteurs comprennent :

- Le contexte foncier (type de propriété, densité, nature du tènement)
- Le projet envisagé, s'il est connu au moment de l'inscription du secteur
- L'échéance de maîtrise projetée, à court, moyen ou long terme
- La stratégie d'intervention :
 - Réglementaire simple (ne nécessite pas d'intervention active de la collectivité),
 - Incitation réglementaire ou financière, réglementation spécifique dans le document d'urbanisme ou outils mis en place après délibération, dont certains sont présentés ci-dessous),
 - Acquisition d'une ou de plusieurs parcelles pour contrôler le devenir du tènement,
 - Acquisition totale au travers d'un portage foncier ou de tout autre méthode de maîtrise foncière.

Des outils techniques et juridiques sont associés pour parvenir à la réalisation du projet tel qu'il a été anticipé par la collectivité. Selon les spécificités, l'EPF peut recommander différents montages :

- Fonciers (Veille sur les DIA, Droit de Préemption Urbain simple ou renforcé...)
- Financiers (Taxe d'Aménagement majorée, PUP, Taxe Foncière sur les Propriétés Non Bâties, ...)
- Réglementaires (Adaptation du zonage, emplacement réservé, servitude de mixité...)

Au travers de ces fiches, les collectivités anticipent les mutations et sont outillées sur les mécanismes les plus adaptés afin de maîtriser le développement de leurs tènements stratégiques et faciliter l'émergence de leurs projets.

Initiation, déroulement, concrétisation et animation du Plan d'Actions Foncières

Le cadrage, la coordination, le pilotage et le suivi transversal de la stratégie foncière sont assurés par un groupe de travail composé des services opérationnels de l'EPF (pôle foncier et pôle études) et de la collectivité : un agent de l'intercommunalité est désigné comme référent PAF auprès des communes.

L'élaboration d'un Plan d'Actions Foncières se déroule en 3 étapes :

*** Etape 1 : La saisine de l'EPF et le déroulement de la mission et les rencontres avec les communes**

La collectivité souhaitant élaborer un PAF contacte le chargé de mission référent du secteur à l'EPF. Une réunion préalable est organisée entre l'EPF et l'EPCI afin de comprendre les enjeux du territoire, les attendus de ce plan et définir ensemble la méthodologie de travail à mettre en place. Celle-ci peut différer en fonction des territoires, des organisations internes et des attentes.

Suivant la réunion de cadrage, l'EPCI, en lien avec le chargé de mission de l'EPF, fixe les réunions de travail dans les communes. Le groupe de travail se rend alors physiquement sur chacun des territoires et accompagne les collectivités dans l'identification de secteurs à enjeux notamment grâce au logiciel MCMA.

Des rencontres sont également organisées avec les services de l'EPCI (habitat, économie, assainissement, déchets...), au début ou à la fin des visites sur site afin de compléter les visions territoriales.

*** Etape 2 : La validation des fiches secteurs et de la convention**

Le PAF est transmis dans sa forme (convention et fiches secteurs) au bureau communautaire de l'EPCI concerné et présenté en Conseil d'Administration de l'EPF pour validation. Le document est alors signé, daté et toute mise à jour (ajout, suppression de fiches) prend la forme d'un avenant et n'est réalisable qu'une fois par an à la date anniversaire.

La date de validité du PAF est à définir auprès des collectivités. Il n'existe pas de durée minimale ou maximale et celle-ci peut correspondre à la durée de validité de documents supra communaux (PLH, SCOT...) ou à toute autre durée jugée adéquate.

*** Etape 3 : Faire vivre le document**

Témoin de la stratégie foncière de la collectivité et du partenariat noué avec l'EPF, le PAF se veut être un outil souple et flexible. Pour le faire vivre, plusieurs rencontres sont régulièrement organisées une fois le document validé :

— **Rencontre technique EPF/intercommunalité** : Une fois par an pour ajouter/modifier/supprimer des secteurs. Ce travail technique pourra inclure des réunions en communes à la demande de ces dernières. Les demandes de changement feront l'objet d'un point spécifique en bureau communautaire pour validation et d'un avenant à la convention, présenté au Conseil d'Administration de l'EPF.

L'ajout de fiches secteurs ne sera pas possible avant la date de revoyure anniversaire.

— **Les bilans du PAF** seront réalisés au moins tous les 2 ans puis présentés en Bureau communautaire ou de toute autre instance ad hoc qui serait créée à l'image d'un Comité de pilotage, pour assurer le suivi et le développement de la stratégie foncière globale de l'intercommunalité.

— **Les rencontres en communes** seront organisées à la demande de l'EPCI. Elles consistent à retourner auprès des collectivités de l'EPCI pour faire le point sur les évolutions des secteurs ou les nouveaux outils à déployer. Ces rencontres sont organisées à minima lors de l'élaboration du PAF et pourront se reproduire à échéance à définir dans la convention du PAF.



Extraction MCMA support des PAF

Schémas récapitulatifs du fonctionnement de l'EPF

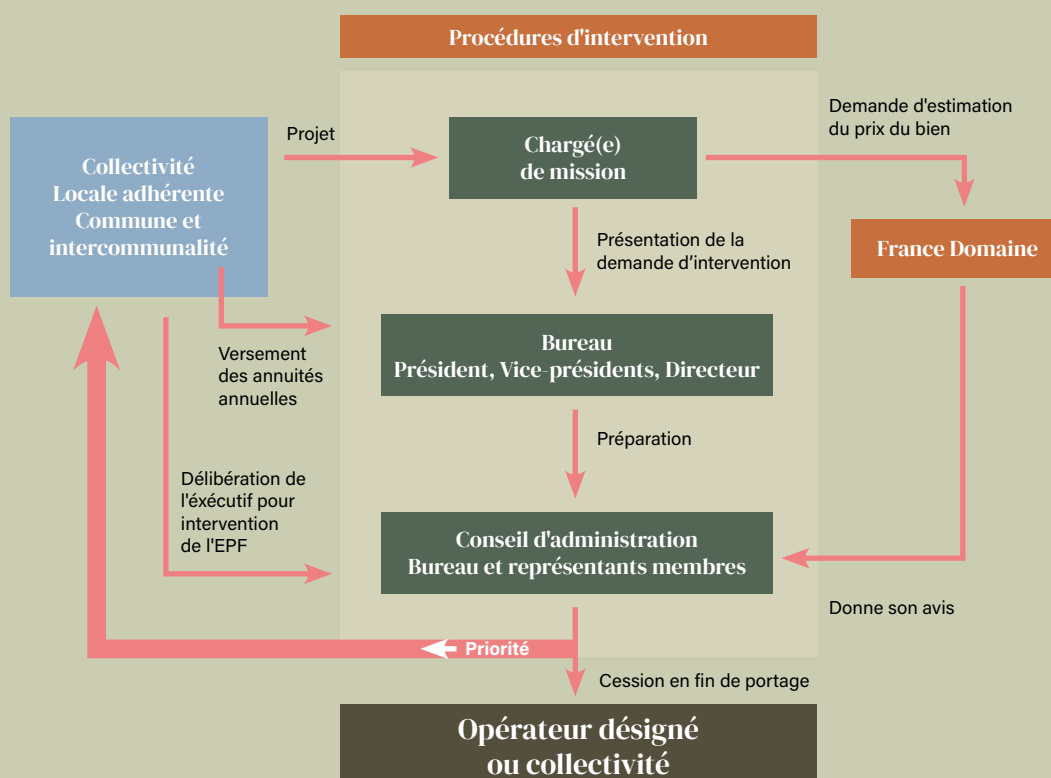
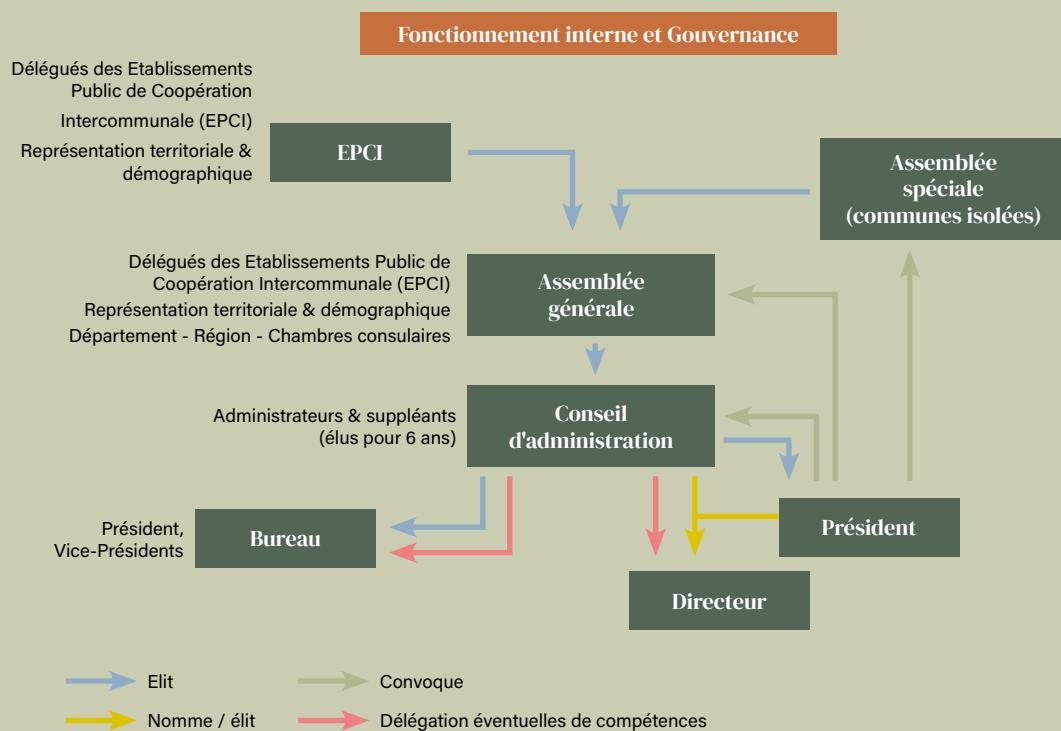
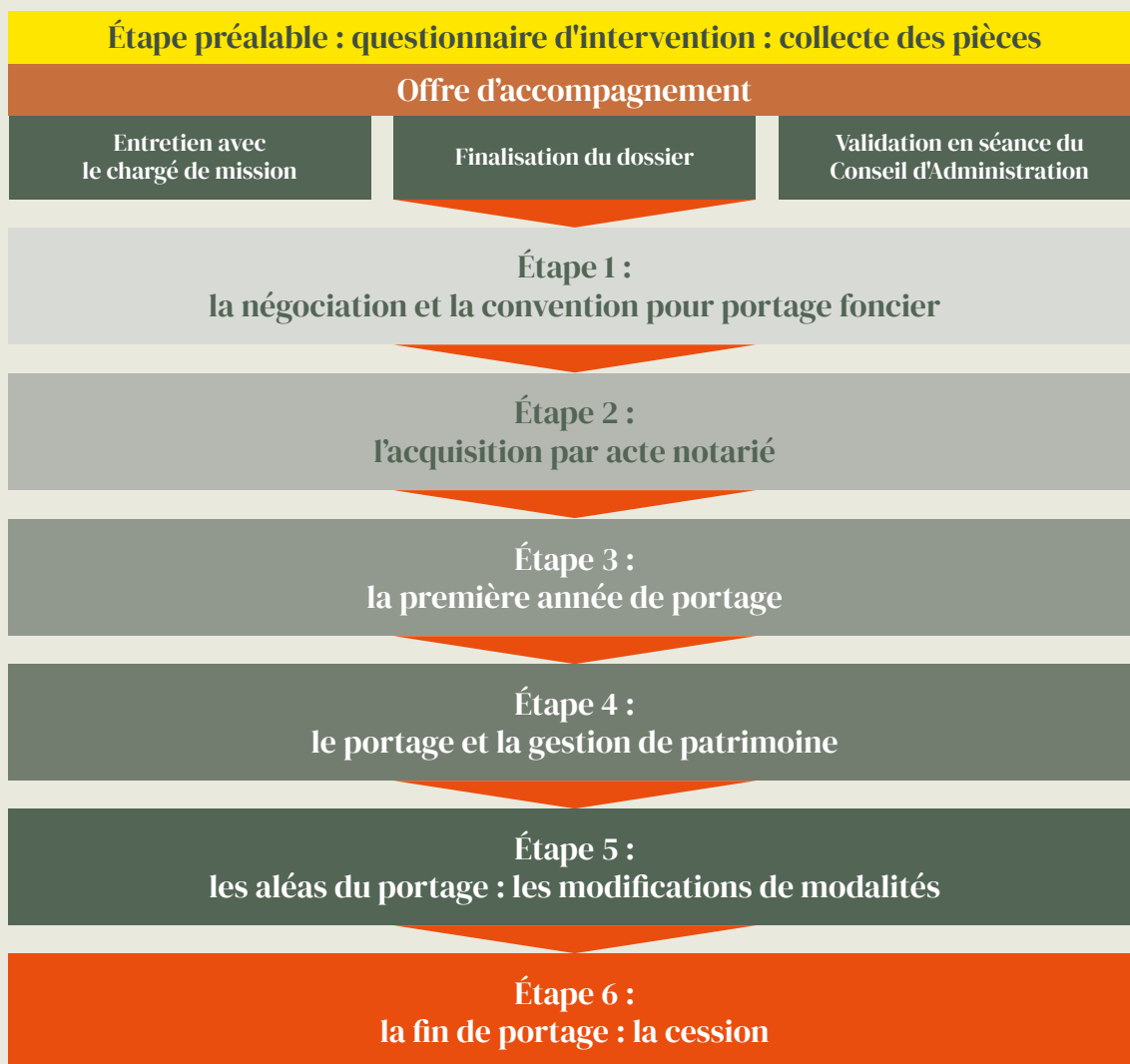


Schéma récapitulatif des différentes étapes d'un dossier de portage à l'EPF



Synthèse des Programmes Pluriannuels d'Interventions

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

3 ^e PPI (2014-2018)	4 ^e PPI (2019-2023)	5 ^e PPI (2024-2028)
Questionnaire et rencontres en EPCI	Questionnaire et rencontres en EPCI Groupe de travail « élus » issus du Conseil d'Administration Ateliers techniques en interne	Questionnaire aux communes, EPCI et autres partenaires institutionnels Groupe de travail « élus » issus du Conseil d'Administration Ateliers techniques en interne
<ul style="list-style-type: none"> Logements aidés 50% Équipements Publics 38% Activités économiques, agricoles et tertiaires 6% Espaces naturels 1% Secteurs stratégiques nécessaires à l'intérêt général 5% 	<ul style="list-style-type: none"> Habitat social 41% Équipements Publics 41% Activités économiques et agricoles 17% Espaces naturels 1% 	<ul style="list-style-type: none"> « Logement pour tous » <ul style="list-style-type: none"> Logements locatifs aidés > 30% Logements abordables (cadre du BRS) : dans une opération comprenant 50% maximum de logements libres « Qualité du cadre de vie » « Protection des ressources » « Maintien du tissu économique existant » « Développement économique diversifié » Priorité aux actions de sobriété foncière par anticipation, optimisation et maîtrise foncières.
Par thématiques Entre 2,92 et 1,67 % HT	Taux unique à 2 % HT Taux minoré à 1,7 % HT	Taux unique à 2,7 % HT Taux minoré à 2,2 % HT <i>CA du 21.11.2025</i>
<ul style="list-style-type: none"> Par thématiques Remboursements à terme : 4/6/8 ans sous conditions Remboursements par annuités : 4/6/8/10/15/20/25 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Généralisées Remboursements à terme : de 4 à 8 ans Remboursements par annuités : de 4 à 25 ans 	<ul style="list-style-type: none"> Généralisées Remboursements à terme : de 4 à 8 ans Remboursements par annuités : de 4 à 25 ans
100 millions d'€	150 millions d'€ réajusté à 230 millions d'€	250 millions d'€



**Modifications
votés au CA du 11/24**

- Remboursements à terme : de 4 à 8 ans
- Remboursements par annuités de 4 à 15 ans
- Remboursements par demi-annuités : sur 10 ans



Lexique

ACV : Action Cœur de Ville
ADEME : Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie
ADIL : Agence Départementale d'Information sur le Logement
AMI : Appel à Manifestation d'Intérêts
AMO : Assistant à Maîtrise d'Ouvrage
BRS : Bail Réel Solidaire
CA : Conseil d'Administration
CA : Communauté d'Agglomération
CAUE : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
CC : Communauté de Communes
CCI : Chambre de Commerce et d'Industrie
CD74 : Conseil Départemental de Haute-Savoie
DDT : Direction Départementale des Territoires
DIA : Déclaration d'Intention d'Aliéner
DPU : Droit de Préemption Urbain
DPUR : Droit de Préemption Urbain Renforcé
DUP : Déclaration d'Utilité Publique
EHPAD : Etablissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes
ENAF : Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
EPCI : Etablissement Public de Coopération Intercommunale
EPF : Etablissement Public Foncier
EPFL : Etablissement Public Foncier Local
ERC : Eviter / Réduire / Compenser
ETP : Equivalent Temps Plein
FPI : Fédération des Promoteurs Immobiliers
HT : Hors Taxes
LLS : Logement Locatif Social
MCMA : Mieux Connaitre pour Mieux Agir
OFS : Organisme de Foncier Solidaire
PAF : Plan d'Actions Foncières
PDU : Plan de Déplacement Urbain
PLH : Programme Local de l'Habitat
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PLUI : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal
PLUIHMB : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal, valant Habitat et Mobilités
PPI : Programme Pluriannuel d'Intervention
PSLA : Prêt Social Location-Accession
PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration
PLUS : Prêt Locatif à Usage Social
PLS : Prêt Locatif Social
PUP : Projet Urbain Partenarial
PVD : Petites Villes de Demain
RdC : Rez-de-Chaussée
SAFER : Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural
SEM : Société d'Economie Mixte
SCOT : Schéma de COhérence Territoriale
SNE : Système informatique National d'Enregistrement
SRADET : Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Egalité des Territoires
SRU : Solidarité et Renouvellement Urbains
TSE : Taxe Spéciale d'Equipement
TVA : Taxe sur la Valeur Ajoutée
ZAC : Zone d'Aménagement Concertée (ZAC)
ZAD : Zone d'Aménagement Différé
ZAE : Zone d'Activités Economiques
ZAN : Zéro artificialisation Nette

Le mot des directeurs

L'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention est le fruit d'un travail collaboratif de plus d'un an. Autour d'un groupe de travail composé d'élus du territoire, il a été l'occasion de dresser un bilan des grandes évolutions de la Haute-Savoie, mais aussi un bilan de l'action de l'EPF depuis sa création.

La croissance ininterrompue de la capacité d'investissement de l'EPF lui a permis de multiplier les acquisitions et de porter un stock foncier toujours plus conséquent (280 M€ attendus fin 2023). La complexité des procédures, le renchérissement des marchés immobiliers, et l'acquisition de biens bâtis de plus en plus nombreux, rendent nécessaire le renforcement des équipes. C'est pourquoi, autour d'un pôle Foncier « historique » composé de négociateurs, l'EPF a construit progressivement une activité de conseil et d'assistance ainsi que de gestion de patrimoine qui permettent de mieux identifier les outils en appui aux projets des collectivités et les conditions de leur faisabilité financière, technique et juridique, gérer les contentieux, exploiter et entretenir les biens bâtis de façon temporaire.

L'élaboration du PPI a aussi et surtout été l'occasion d'améliorer notre offre de missions en réponse aux besoins des collectivités. Le contexte a changé, nos outils doivent donc évoluer eux aussi. Il s'agit de les rendre plus lisibles pour nos adhérents en les adaptant aux enjeux locaux. Il s'agit en même temps de favoriser davantage la transversalité des usages, mais aussi l'anticipation, l'optimisation et la maîtrise pérenne du foncier à travers un changement de paradigme dans les investissements à réaliser. Il s'agit enfin de proposer des prestations sur mesure, adaptées à la nature et à la complexité des projets, mais avec des règles plus claires et plus transparentes.

Le 5^e PPI commence par un changement important à l'EPF : celui du directeur, remplacé par une directrice. Nouvel élan, continuité, les deux à la fois, ce changement s'inscrit surtout dans le cadre d'une ambition pour les années à venir : celui d'accompagner les collectivités de Haute-Savoie dans leur transition vers un foncier mieux valorisé.

Pour ce faire, et avec les moyens financiers qui ont été accordés à l'EPF, l'équipe opérationnelle devra être renforcée pour assurer le maintien d'un haut niveau de qualité d'expertise. L'EPF est un outil reconnu et apprécié par 97% des collectivités qui font appel à lui. A nous de conserver ce niveau d'exigence qui nous permettra de poursuivre notre mission de service public en appui à des politiques d'aménagement du territoire toujours plus ambitieuses.

Catherine MINOT

Philippe VANSTEENKISTE



Programme
Pluriannuel
d'Intervention
2024 — 2028



EPF | **HAUTE-SAVOIE**
ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER

Établissement Public Foncier de Haute-Savoie

1510, route de l'Arny
74 350 Allonzier-la Caille
www.epf74.fr | epf74@epf74.fr
04 50 63 20 06

