



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025

Etablissement
Public Foncier

Haute-Savoie



Sommaire.

- 3** • Le mot du président
- 4** • Quelques chiffres
- 5** • Les temps forts de l'année
- 6** • L'activité en chiffres
- 8** • Parcours projet
- 9** • Nos thématiques et modalités
- 10** • L'action foncière
- 18** • Les études et le développement
- 20** • Le conseil juridique
- 22** • La comptabilité et les finances
- 24** • La gestion de patrimoine
- 27** • La Direction
- 28** • Marnaz Coeur de ville
- 29** • Des outils pour vous accompagner
- 30** • La Foncière 74

Le mot du président

Christian Dupessey

Habituellement, l'année qui précède les élections municipales se caractérise par une activité moindre de l'EPF 74 , tant au niveau des sollicitations pour de nouveaux portages, que pour le besoin de conseil et d'assistance. Il n'en est rien pour cette année 2025, bien au contraire.

Les collectivités haut-savoyardes ont plus que jamais fait appel aux services de l'EPF 74, à toutes les différentes étapes de leurs projets : pour la stratégie foncière à engager sur leur territoire, pour la faisabilité opérationnelle de leurs projets, pour mener les négociations amiables ou les préemptions, pour la gestion locative transitoire, pour l'aide à la sélection d'opérateurs devant mettre en œuvre le projet public...

80 biens ont ainsi été acquis pour un montant global avoisinant 43 M€.

L'EPF 74 a mis à profit l'année 2025 pour consolider ses moyens humains et ainsi offrir un service toujours plus complet et adapté aux besoins de l'anticipation, de l'optimisation et de la maîtrise foncière, pour que nos projets d'intérêt général voient le jour, malgré un contexte difficile et incertain. Nous avons pris des décisions fortes pour faciliter la sortie de logements sociaux. Nous avons mobilisé des partenaires institutionnels pour poser les bases d'une réflexion sur les difficultés à loger les salariés. Nous avons en charge un stock de plus de 300 M€ de terrains et de bâtiments sur lesquels verront le jour des projets de demain. Bref, nous sommes prêts à poursuivre notre action avec engagement et détermination pour initier un nouveau cycle avec les prochains élus municipaux et intercommunaux.



Quelques chiffres.

2025

c'est ...

1

Nouvelle adhésion

Cette année, la CC des Quatre Rivières à rejoint l'EPF 74

317

logements livrés

Dont 130 logements sociaux

Dont 39 logements abordables

Grâce aux portages de l'EPF 74 ces projets ont pu voir le jour (livrés) en 2025

2 462 m²

de locaux d'activités entrés
dans le patrimoine public

17 105 m²

de nouveaux équipements
publics livrés

3 049 m²

de nouvelles surfaces
commerciales

QUELQUES RÉALISATIONS PHARES

VÉTRAZ-MONTHOUX :

Inauguration du collège de la Géline à plus de 9 300 m² de SP, incluant une restauration scolaire, une salle polyvalente, un gymnase et un anneau sportif, pour une capacité d'accueil de 840 élèves.

ANNEMASSE :

Inauguration du groupe scolaire Louise Michel à (5 740 m² de SP) : potentiel de 17 classes, restaurant scolaire, crèche de 30 berceaux.

BASSY :

Inauguration de la salle communale et associative, d'un bâtiment technique (906 m² de SP au total) et d'un stade.

VAULX :

Réouverture d'une boulangerie, à la suite d'un appel à projet réalisé par l'EPF 74 qui avait acquis les murs et le fonds de commerce du précédent propriétaire suite à sa cession d'activité.

ABONDANCE (LIEU-DIT OFFAZ) :

Mise en service d'une maison de santé de 303 m² et d'une micro-crèche de 12 berceaux dans un ensemble neuf.

AMBILLY :

Inauguration du premier immeuble de logements dans la ZAC Etoile à Ambilly : Résidence « Le Mimésis » (36 logements locatifs sociaux).

THONES :

Inauguration de la « Maison Pittet », programme de renouvellement urbain de 12 logements en BRS.

Les temps forts de l'année.



JANVIER

Adhésion de la CC des Quatre Rivières

En 2025 la Communauté de Communes des Quatre Rivières a rejoint l'EPF 74. Dorénavant, l'EPF 74 c'est 19 EPCI et 4 communes isolées, 272 communes adhérentes, soit 818 664 habitants (94% de la population savoyarde).



MARS

Journée teambuilding

Pour un moment de partage et de cohésion, l'Amicale de l'EPF 74 a organisé une journée surprise avec comme activité : «Challenge des neiges» (human curling, parets, skis géants, construction d'igloo, ARVA, carabine à plombs).



MAI

Mix'cité 4, Cluses : territoire pilote

Lancement de Mix'cité 4 à Cluses : l'objectif est une optimisation foncière et de requalification des espaces bâties de la zone d'activités des Grands Prés à Cluses.

(En savoir plus page 19)



OCTOBRE

Immersion à Marnaz

L'EPF 74 a découvert le projet de requalification du centre-bourg, dans le cadre de la Zac Coeur de Ville. Depuis 2011, l'EPF 74 accompagne la commune dans cette transformation : 56 biens acquis pour un montant de 16.9 millions d'€.



OCTOBRE

Forum des collectivités territoriales 74

Comme chaque année, l'EPF 74 était présent au Forum des collectivités et a proposé un atelier « Logements & politique foncière » animé par le Pôle Etudes et Développement.



DÉCEMBRE

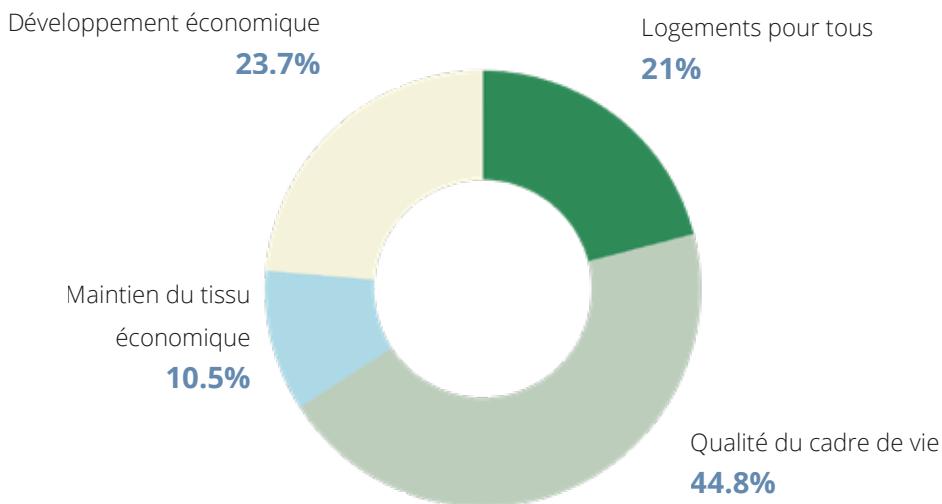
Assemblée Générale

Temps forts : investissements fonciers majeurs, finances consolidées (TSE 2026 à 14,5 M€), PPI réajusté : renforcer la priorité aux logements pour tous, et conférence : la Chaire «Valcom» sur les biens communaux.

L'activité en chiffres.

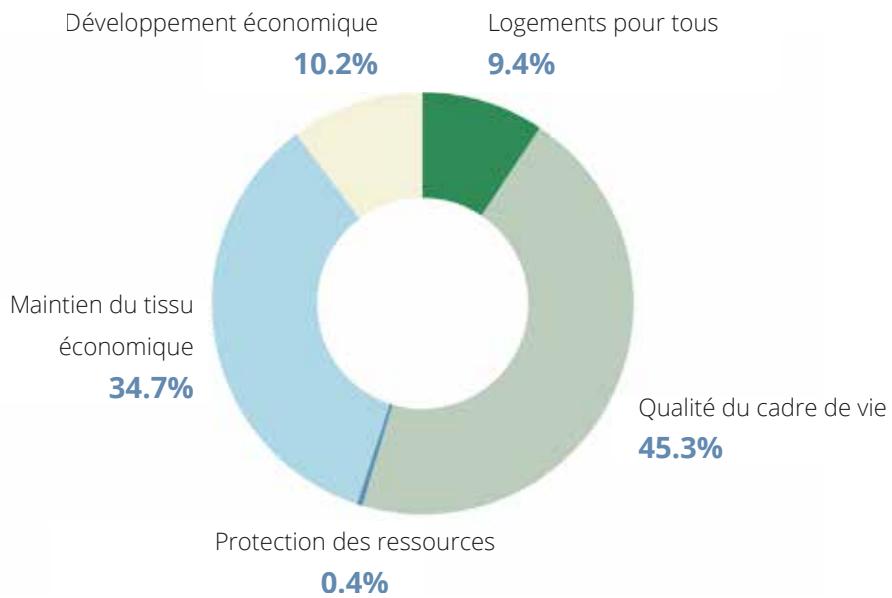
Acquisitions et travaux:

Par thématiques PPI : **42 774 205 €**



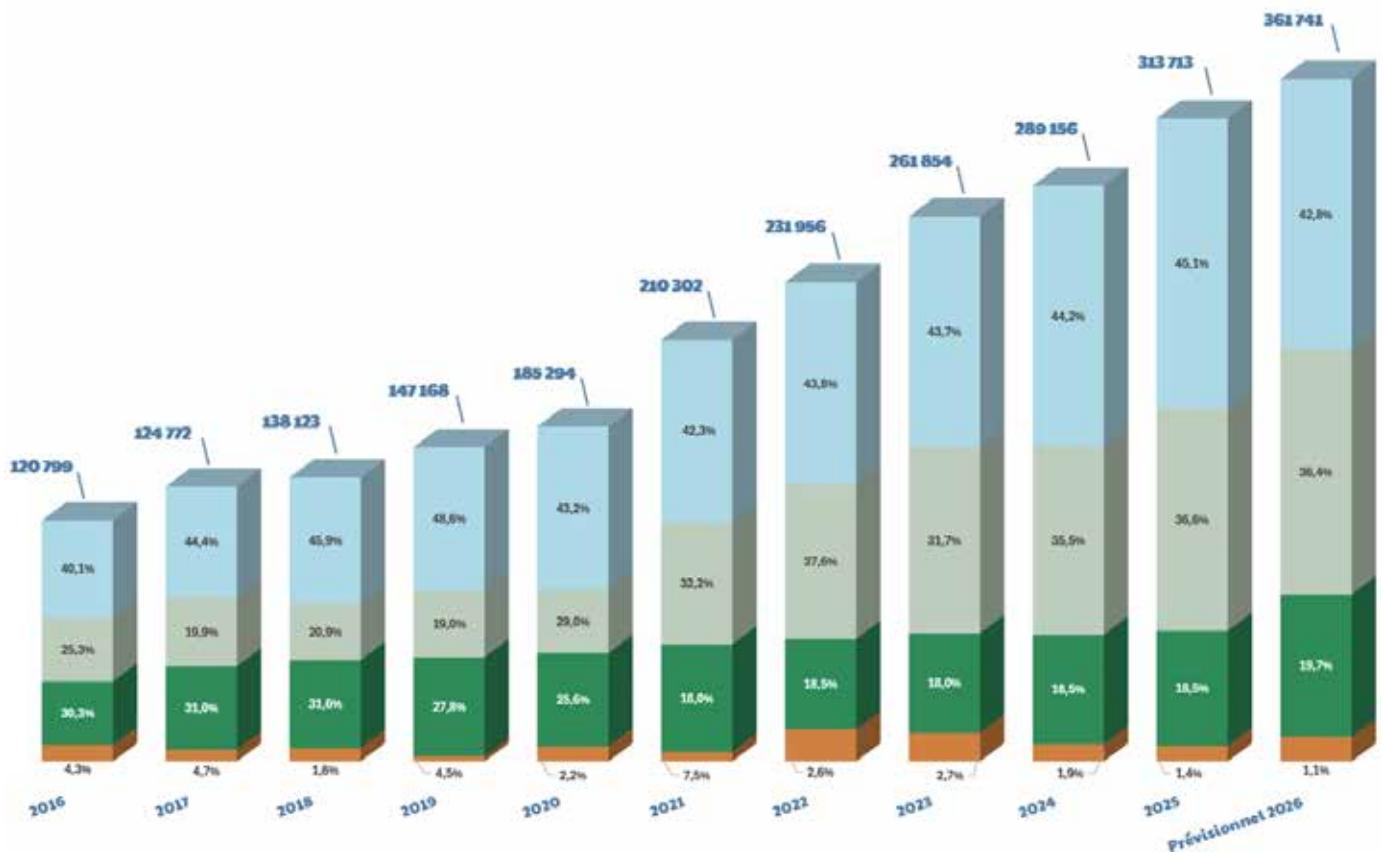
Cessions :

Par thématiques PPI : **13 562 677 €**



L'activité en chiffres.

BILAN 2025 : EVOLUTION DES STOCKS



Fonds propres

Remboursements annuités

Emprunts

Cumul TSE

Parcours projet.



Demande d'intervention

Permet à la collectivité de saisir l'EPF 74 pour une étude de sa demande.



Signature de la convention de portage

Une convention de portage précisant le périmètre d'intervention et les modalités de portage souhaitées par la collectivité, est signée entre celle-ci et l'EPF 74.



Portage et gestion du bien

Durant le portage, au choix de la collectivité, la gestion patrimoniale est assurée par l'EPF 74, ou lui est confiée par convention de mise à disposition.



Cession du bien

En cours de portage ou à son terme, l'EPF 74 revend le bien à la collectivité ou à un opérateur qu'elle désigne. Le prix de cession correspond au montant lors de l'achat initial augmenté des honoraires, des études et des gros travaux.

1

2

3

4

5

6

7

Validation du projet



En collaboration avec le pôle foncier, la demande d'intervention, rattachée à une thématique du PPI est présentée en Conseil d'Administration pour validation. Une étude de faisabilité préalable peut être réalisée par le Pôle Etudes.

Acquisition



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

Etudes



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



DEMANDE D'INTERVENTION
ICI

Modalités de portages.

Taux de portage actuel (hors Logements pour tous) : 2,7%

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

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...)**

En cas de « multithématique » (commerce, logement...), le projet doit comprendre au **minimum 50% de surface dédiée au logement**

Nos thématiques (PPI).



L'Action foncière.



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



Emeline MUFFAT-ES-JACQUES
Chargée de missions foncières
04.50.63.26.33
e.muffat@epf74.fr



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



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



Anne-Laure PEYTAVIN
Chargée de missions foncières
04.50.62.06.36
al.peytavin@epf74.fr



Marie-Pierre Suaton
Assistante foncière
04.50.63.20.06
mp.suaton@epf74.fr



Stéphanie Disfatti
Assistante foncière
04.12.05.46.35
s.disfatti@epf74.fr

RÔLE DU PÔLE

Présent quotidiennement au côté de nos collectivités adhérentes, le pôle foncier accompagne ces dernières dans la concrétisation de leurs projets et politiques foncières.

Composée de cinq chargés de missions foncières et de deux assistantes, le pôle assure la négociation et la mise en œuvre des démarches nécessaires à l'acquisition des biens identifiés par les collectivités, au bénéfice de leurs projets futurs, dans le respect du cadre d'intervention défini par le PPI 2024-2028 de l'établissement.

2025 en quelques chiffres

55

millions d'€ d'acquisitions validées en CA en 2025

67

nombre d'actes

42.7

millions d'€ d'actes signés

13.5

millions d'€ de cessions

Logements pour tous

Taux de portage :

2,2% à compter
du 01.01.2026

Chavanod

Pour le compte de la commune de CHAVANOD, l'EPF 74 a acquis **plusieurs propriétés comprises dans un périmètre foncier d'environ 9 500 m², à proximité immédiate des services et équipements.**

Tenant compte de la capacité foncière de ce secteur de développement, la collectivité, avec la volonté d'éviter tout morcellement peu qualitatif de ce secteur, a souhaité définir au PLUI-HMB du Grand Annecy en cours d'élaboration, une OAP à l'échelle de cette emprise de presque 1 hectare. Ceci en vue d'un **aménagement d'ensemble permettant la création de logements**, et le respect d'un pourcentage fixe de logements abordables en son sein, pour répondre aux besoins du territoire.

A la suite d'une première acquisition par préemption au sein du périmètre, des négociations amiables ont pu être engagées pour l'acquisition d'autres propriétés. Deux autres biens ont ainsi été acquis par l'EPF 74, permettant un entrisme foncier représentant d'ores et déjà la moitié de l'emprise totale.

Dans l'attente de la finalisation de ce projet de requalification urbaine, les bâtis existants seront entretenus et occupés, dans le cadre d'une gestion locative assurée par l'EPF 74.



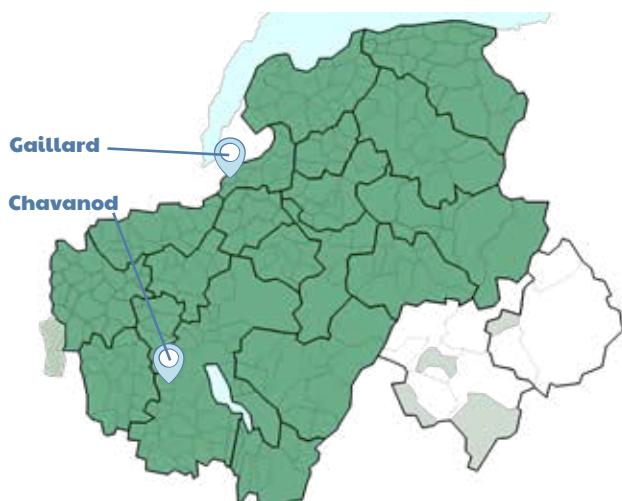
Chavanod

Gaillard

La commune a sollicité l'EPF 74 afin de préempter, dans le cadre d'une adjudication, un **appartement d'environ 30 m² et une cave** dans la copropriété « Les Feux follets ». Cette acquisition s'inscrit dans la politique locale visant à **renforcer l'offre de logements locatifs sociaux**, via le rachat – par préemption ou à l'amiable – de biens au sein d'une copropriété déclarée insalubre par l'ARS. À terme, la commune souhaite **détenir l'intégralité des lots pour maîtriser le devenir de ce secteur stratégique**. Cette opération s'inscrit dans le cadre d'une préemption préfectorale, activée après l'arrêté de carence du 4 décembre 2023 et confié à l'EPF 74 pour l'ensemble des communes carencées du département.



Gaillard



Qualité cadre de vie

Héry-sur-Alby

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue de préempter **des lots de copropriété, constitutifs des locaux de l'unique bar-restaurant** de la commune, au cœur du chef-lieu. Celle-ci a souhaité saisir cette opportunité d'**acquérir les murs commerciaux mis en vente avec le projet de pérenniser dans le temps** leur destination, et de contribuer à garantir la continuité du lien social dans le village.

A la suite de cette acquisition, l'EPF 74 a engagé une négociation amiable avec la seconde copropriétaire de l'immeuble, et ainsi acquis l'appartement à l'étage et ses annexes (cave, stationnement). La propriété intégrale de ce bâtiment, idéalement situé, doit permettre à la collectivité d'envisager, à terme, un projet au service du **renforcement de la vie locale en cœur de bourg**.



Héry-sur-Alby



Viry

La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 pour l'**acquisition par adjudication d'une propriété bâtie à fort intérêt patrimonial, un château type Napoléon III et son parc boisé d'une surface de 3 ha**. L'EPF 74 s'est porté acquéreur lors des enchères, pour **garantir la maîtrise foncière en l'absence de droit de préemption urbain**, sur cet ensemble inscrit en zone naturelle.

Cette acquisition en centre-bourg permettra à la commune de **préserver le dernier poumon vert de son chef-lieu et un bâtiment représentant un patrimoine architectural**, afin de le mettre en valeur, et de l'utiliser pour **des équipements publics, de l'accueil et des services à la population**, tout en assurant une **continuité piétonne et cyclable entre les espaces publics (mairie, école) et les espaces sportifs**, telle que le prévoit son document d'urbanisme.



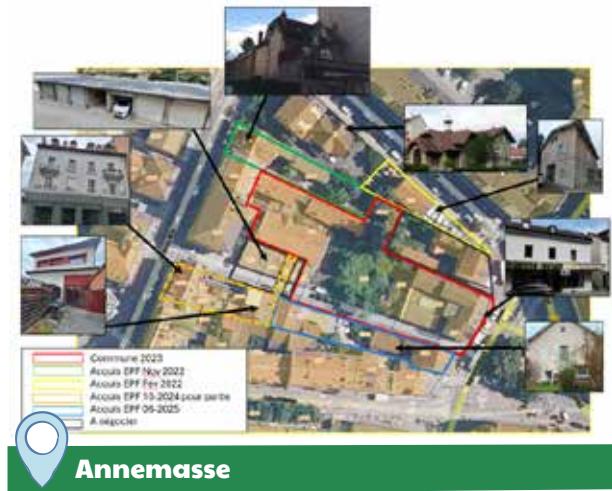
Viry

Annemasse

La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue d'**acquérir de nombreuses propriétés bâties**, situées dans l'îlot « Deffaugt », **îlot stratégique et véritable point de liaison entre le centre-ville**, le nouveau quartier de « Chablais Parc » et également nœud intermodal où se rejoindront la ligne 17 du tramway et le Bus à Haut Niveau de Service.

Ces acquisitions permettront à la Commune de **requalifier « l'espace rue »** et le tissu urbain afin d'accompagner l'arrivée du tramway, en travaillant un projet global de qualité incluant habitat, commerces, espaces publics et espaces verts.

Ce site pré-identifié est fléché dans le Plan Local d'Urbanisme communal par un emplacement réservé au bénéfice de la Commune pour l'aménagement de l'îlot avec création de logements et d'espaces publics et par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dénommée « Jean Deffaugt ».



Nangy

La Commune a sollicité l'accompagnement de l'EPF 74 en vue de l'**acquisition d'un bien immobilier bâti, comprenant un garage ainsi qu'un terrain attenant, situé en plein cœur du centre**.

Ce bien présente un **intérêt pour la commune** qui l'avait **inscrit partiellement au Plan d'Action Foncière du territoire Arve et Salève** validé en juin 2023 par l'intercommunalité et juillet 2023 par le Conseil d'Administration de l'EPF 74.

Cette acquisition permettra à la commune de **constituer une réserve foncière en vue de la mise en œuvre d'un projet global**, intégrant notamment le **développement de l'offre commerciale et l'aménagement du centre-bourg**.



Sciez

La Commune a mandaté l'EPF 74 en vue d'**acquérir un tènement bâti en copropriété avec dépendances** (notamment les lots 1, 4 et 7), situés à côté du groupe scolaire des Buclines dans le secteur de Bonnrait, à l'entrée est du bourg de Sciez.

Cette acquisition permettra à la commune d'**étendre le groupe scolaire** ainsi que **réaliser des parkings attenants**.

Suite à l'acquisition, une mise à disposition par Bail Constitutif de Droits Réels (BCDR) sera signée avec la commune, afin de lui permettre de poursuivre le portage avec l'EPF 74 tout en réalisant son projet de parking à l'est du futur projet.



Cluses

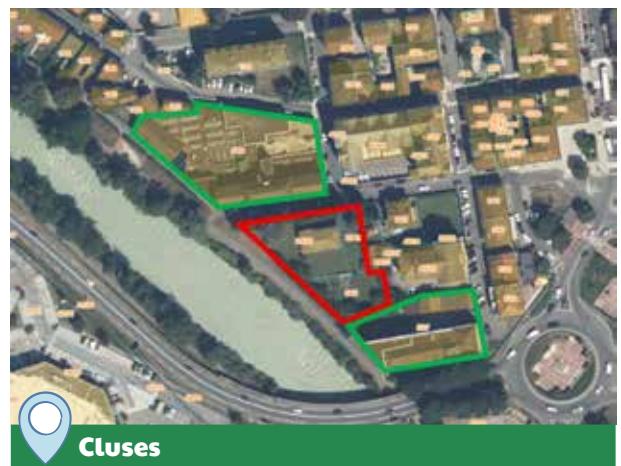
La Commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue d'**acquérir une propriété bâtie située en bord d'Arve, dans le centre-ville**.

Cette acquisition vient compléter d'autres acquisitions réalisées dans le même secteur qui permettra la **réalisation d'une opération de rénovation urbaine**.

Les acquisitions précédentes concernent deux anciennes usines de décolletage devant également faire l'objet d'une dépollution.

La propriété acquise, d'une **superficie totale de 2 150 m², comporte une maison d'habitation et un espace vert** offrant une respiration au secteur.

Dans l'attente de la définition exacte et de la réalisation du projet, le Pôle « Gestion » de l'EPF 74 est chargé de la gestion locative afin que les biens soient préservés dans les meilleures conditions.



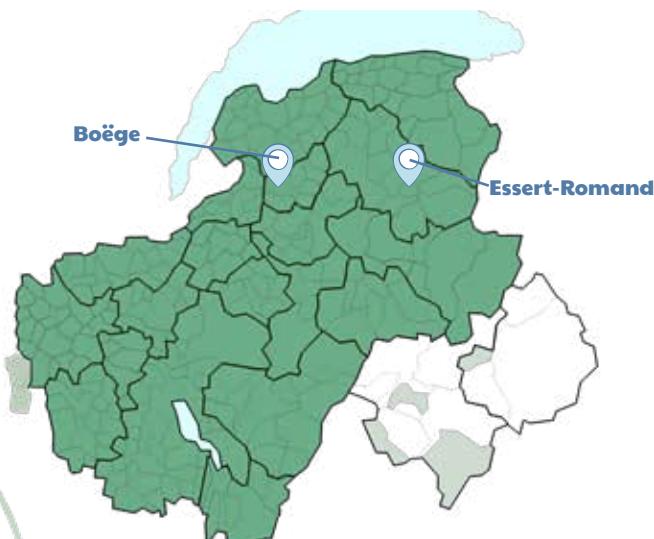
Maintien du tissu économique Développement économique diversifié

Boëge

La Commune a sollicité l'appui de l'EPF 74 afin d'**acquérir une bâtie de environ 300 m² située en cœur de bourg**. Cette acquisition vise un secteur stratégique pour la commune, avec un double objectif : d'une part, la **redynamisation économique par la réouverture d'un bar/restaurant** en rez-de-chaussée, et d'autre part, la **réhabilitation de logements** destinés aux agents des services publics ou assimilés exerçant localement, ainsi qu'aux personnes en difficulté, via la mise en place de loyers modérés inférieurs aux niveaux du marché.



Boëge



Essert-Romand

La commune, limitrophe à MORZINE, a sollicité l'EPF 74 afin d'**acquérir un camping situé à l'entrée sud du chef-lieu**. Fermé depuis quelques années, cet établissement est un des seuls campings restant sur la Vallée d'Aulps. Par ailleurs, le PLUI approuvé en 2023 a confirmé la destination de cette propriété en tant que camping. La maîtrise foncière de ce tènement permettra de répondre à plusieurs objectifs :

- **Apporter une offre d'hébergement de plein air en été, comme en hiver**, la demande existant sur une bonne partie de l'année,
- **Pouvoir répondre à une demande de logements saisonniers** de manière maîtrisée,
- **Participer à un développement touristique** qui n'est plus uniquement axé sur l'activité hivernale,
- **Maîtriser la gérance du camping.**

La négociation menée en partenariat avec la commune a permis d'acquérir le bien à un prix inférieur aux premières prétentions du propriétaire dans un secteur qui a vu les prix de l'immobilier flamber ces dernières années.



Essert-Romand

Rumilly

La Communauté de communes Rumilly Terre de Savoie a sollicité l'appui de l'EPF 74 afin de **préempter des parcelles de terrain à bâtir destinées à accueillir la future extension de la ZAE Vers Uaz.**

Le lien étroit entre l'avenir du tissu économique productif et l'enjeu du devenir du foncier à vocation économique sur son territoire pousse la collectivité à mettre en œuvre, dans le cadre de sa compétence économique, une politique volontariste de maîtrise foncière des espaces restant à urbaniser.

En outre, le territoire de Rumilly Terre de Savoie étant confronté à une tension sur la disponibilité de la ressource en eau, la collectivité entend pleinement maîtriser le développement de ces espaces à urbaniser, en vue d'une prise en compte effective des enjeux de protection de la ressource dans le cadre de leur aménagement futur.



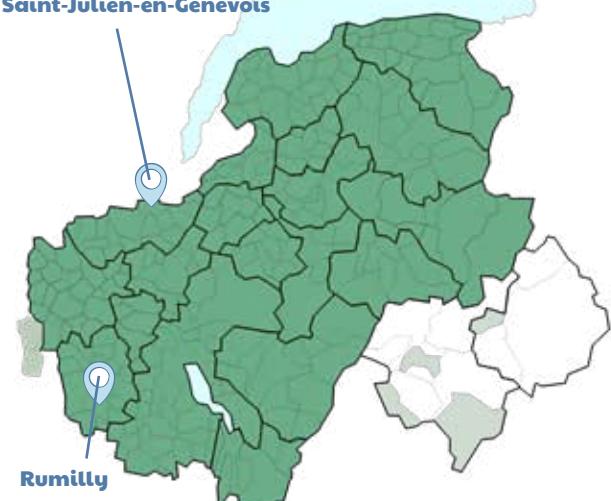
Saint-Julien-en-Genevois

L'acquisition effective par l'EPF 74 au profit de la Communauté de Communes du Genevois, d'un **ensemble de terrains à vocation économique**, à Saint-Julien-en-Genevois constitue une précieuse opportunité de mobilisation en faveur de l'**implantation d'entreprises artisanales et industrielles, dans la continuité du tissu existant.**

Cet ensemble foncier situé au sud du futur quartier gare, présente une importante **surface de 1,4 ha de terrains nus réhabilités, sur un secteur en renouvellement**. Un projet de chaufferie collective en partenariat avec le SYANE est à l'Etude.



Saint-Julien-en-Genevois



Brenthonne

La commune a sollicité l'intervention de l'EPF 74 en vue d'**acquérir en VEFA un local pour accueillir une micro-crèche** aménagée, en rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation Bâtiment 4 – Lot C – « L'écrin de Jade », qui comprendra également 7 BRS (logement abordable en Bail Réel Solidaire). Le projet se situe à proximité immédiate du centre bourg et de l'église.

Le **programme global** mené par ELGEA et ALPES HABITAT COOPERATIF prévoit la construction de **5 bâtiments comportant 57 logements et 3 locaux d'activités**.

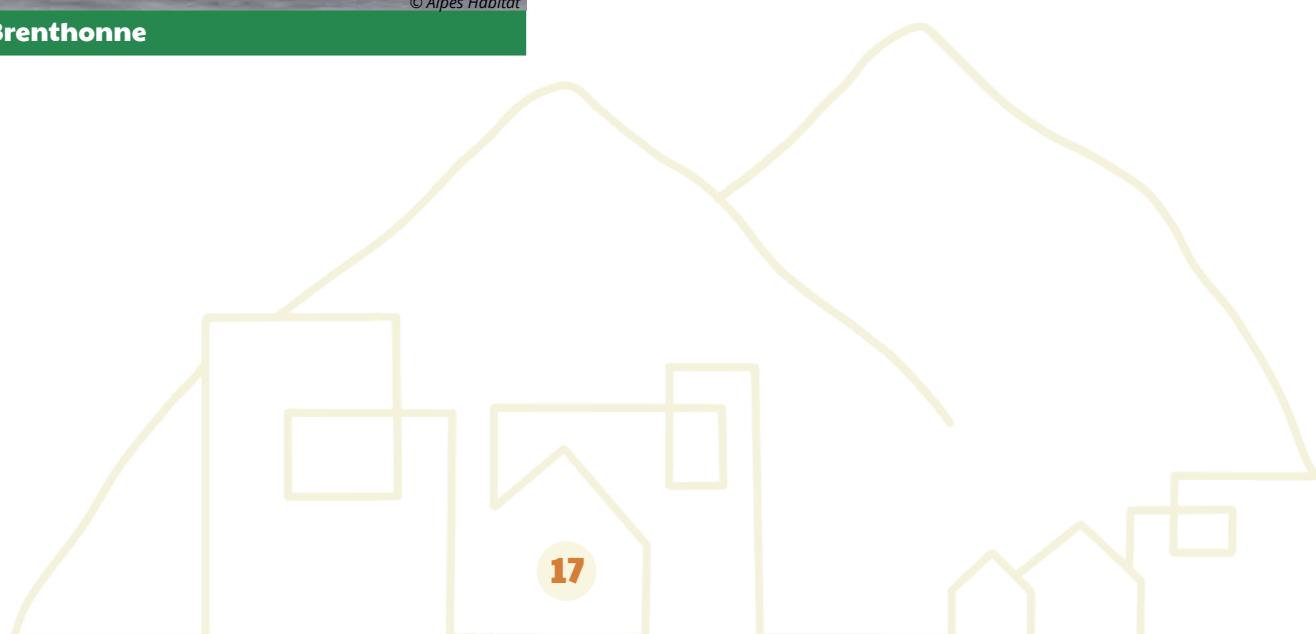
Cette acquisition permettra à la commune de **réaliser sa micro-crèche de 15 berceaux qui sera louée par la suite à un porteur de projet**. Le local et les places de stationnement seront ensuite cédés à La Foncière 74.



La Foncière 74, créée à l'initiative des collectivités membres de l'EPF 74, est un organisme public à but non lucratif **dédié notamment au développement du logement abordable en Bail Réel Solidaire (BRS)**.

Sur le projet de Brenthonne, la Foncière 74, propose :

- **7 logements BRS** avec un stationnement par logement
- Prix de cession des logements : **prix moyen 3250 € TTC/m² SHAB avec deux stationnements**
- **Redevance foncière : 1.10 € /m² SHAB /mois** non indexée.



Les études et le développement.



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



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



Pauline HASLÉ
Urbaniste, chargée d'études
04.50.62.06.33
p.hasle@epf74.fr

2025 en quelques chiffres

25

études réalisées

7

PAF entrés en vigueur ou mis à jour

388

utilisateurs MCMA

612 000€

de subventions versées par l'EPF*

* en minoration foncière sur des portages visant la réalisation de logements sociaux

DES ÉTUDES DE FAISABILITÉ DE PLUS EN PLUS DIVERSIFIÉES

Les **25 études réalisées** par les urbanistes de l'EPF 74 ont eu pour objectif d'**aider les collectivités à concrétiser leurs projets**. Il peut s'agir d'études « flash » permettant une prise de décision rapide, d'études stratégiques permettant à la collectivité d'apporter une argumentation plus élaborée sur les actions foncières à mener, ou même d'accompagnement à la mise en œuvre opérationnelle d'un projet.

Aux **Contamines-Montjoie**, l'EPF 74 a dans un premier temps fourni à la commune une **étude de capacité sur un tènement foncier** situé au hameau de la Favière, qui lui a permis de décider d'**acquérir le terrain, via un portage de l'EPF 74**, pour y **implanter 14 logements permanents** pour les ménages travaillant dans la vallée, **dont 50% en BRS**.

Nos équipes ont ensuite aidé à **la rédaction d'un cahier des charges pour un appel à manifestation d'intérêt**, en vue de sélectionner un opérateur.



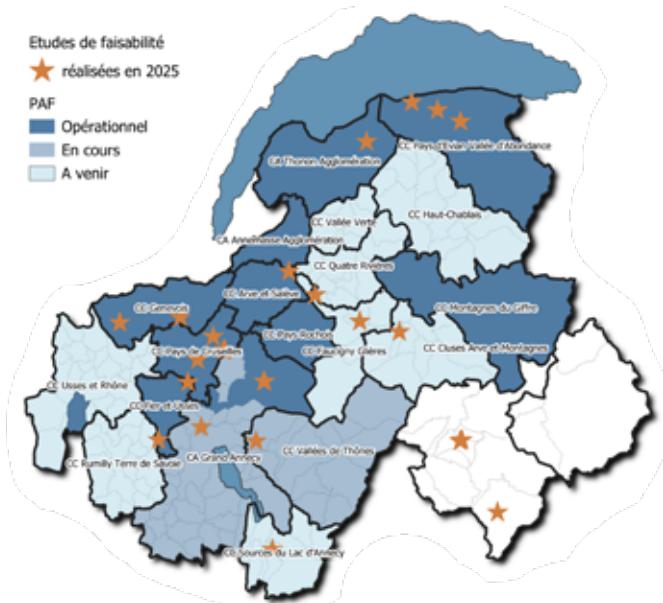
Source : Ortho MCMA Epf

Périmètre du bien concerné – sur orthophotoplan (avant pré-viabilisation)

LES PLANS D'Actions Foncières (PAF)

Depuis plusieurs années, l'**EPF 74 propose aux collectivités de se doter d'un Plan d'Actions Foncières**. Cet outil leur permet d'**élaborer une stratégie foncière globale**, à l'échelle de chaque secteur de projet et sur toutes les communes de leur territoire, avec l'aide des équipes techniques de l'EPF 74. Il offre ainsi une **meilleure anticipation des besoins**, une **meilleure visibilité budgétaire** et un **allègement des procédures** si ces secteurs font l'objet d'un portage foncier de l'EPF 74.

En 2025, quatre PAF ont ainsi été élaborés : Grand Annecy, CC des Montagnes du Giffre, CC du Pays d'Evian Vallée d'Abondance, commune de Seyssel. D'autres plans préexistants ont bénéficié d'une **mise à jour** pour tenir compte de l'avancement des projets identifiés et de l'émergence de nouveaux projets : CC du Pays de Cruseilles, CC Fier et Usses, CC du Genevois. Le PAF du Pays d'Evian Vallée d'Abondance identifie ainsi 95 secteurs de projets, dont 47 sites en renouvellement urbain, sur environ 315 hectares et répartis sur 16 des 22 communes du territoire. Il viendra aider l'intercommunalité à rendre opérant les objectifs et ambitions du Programme Local de l'Habitat et des PLU communaux.



LANCÉMENT DE LA DÉMARCHE MIX'CITÉ 4

L'EPF 74 s'est engagé dans une démarche expérimentale, en collaboration avec le CAUE, la CCI, la DDT et Action Logement Service, pour **proposer des solutions d'articulation entre les problématiques de logement et d'emploi, sur le territoire de la Communauté de communes Cluses Arve et Montagnes**, en particulier sur la **ZAE des Grands Prés** et dans les tissus urbains voisins (centre-ville de Cluses, quartier des Ewües).

3 équipes d'urbanistes-paysagistes et une équipe juridique sont à l'œuvre pour proposer des solutions concrètes qui doivent permettre de répondre aux difficultés de recrutement de fidélisation des salariés du territoire, et de fluidifier les parcours résidentiels, tout en optimisant le foncier et le parc existant.

Les premiers rendus sont attendus début 2026.



Photo : Visite de site organisée en présence des équipes de maîtrise d'œuvre et de Jean-Philippe Mas, maire de Cluses et président de la 2CCAM, le 28 juillet dernier.

Le conseil juridique.



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



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



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



Florine BOUCARD
Apprentie Assistante Juriste
04.50.63.20.06
f.boucard@epf74.fr

2025 en quelques chiffres



PROCÉDURES DE FIXATION JUDICIAIRE DU PRIX POUR LE COMPTE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES RUMILLY TERRE DE SAVOIE – PRÉEMPTIONS EN VUE DE L'EXTENSION DE ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES (ZAE)

Dans un contexte de tension sur le foncier économique, la Communauté de communes de Rumilly Terre de Savoie poursuit une **politique volontariste de maîtrise foncière** pour assurer un développement cohérent de son territoire. A cette fin, l'**EPF 74 a réalisé** en 2025 des préemptions avec révision de prix, pour **66 121 m² de terrain à urbaniser sur la commune**. Le pôle juridique, en collaboration avec le pôle foncier, a rédigé **huit mémoires** et saisi la juridiction de l'expropriation en vue de la fixation du prix, pour assurer la défense des intérêts de la collectivité devant cette dernière. Un accord transactionnel a été conclu et homologué par le juge sur l'un des dossiers. Les sept autres font l'objet d'un contencieux administratif et sont suivis par nos juristes dans le cadre des recours des propriétaires devant la juridiction administrative.

ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS DANS LA SÉCURISATION JURIDIQUE DES PROCÉDURES DE PRÉEMPTION

Le pôle juridique accompagne les collectivités dans la **mise en œuvre de leurs droits de préemption**, en intervenant dès l'amont des procédures afin d'assurer la conformité aux dispositions du Code de l'urbanisme, de sécuriser les acquisitions et de prévenir les risques de contentieux.

Cet appui se traduit par :

- La vérification de la bonne instauration des droits de préemption et des délégations en vigueur,
- La mise à disposition et la relecture de modèles de délibérations et de décisions,
- Une vigilance sur l'obligation de motiver la décision de préemption,
- Un conseil continu sur le respect des délais et obligations procédurales.

PASSATION DE MARCHÉS PUBLICS DE SERVICES ET FOURNITURES POUR LE FONCTIONNEMENT INTERNE DE L'ÉTABLISSEMENT ET POUR LE COMPTE DES COLLECTIVITÉS

Renouvellement des assurances de l'EPF 74 : en anticipation de l'échéance, à la mi-2026, des contrats d'assurances (dommages aux biens, flotte automobile et responsabilité), l'EPF 74 a préparé une consultation en procédure formalisée conformément à la réglementation des marchés publics. Le pôle juridique, en collaboration avec la Direction et avec l'appui d'un AMO spécialisé en gestion des risques et assurances, conduit les travaux d'audit des contrats existants et de définition des besoins en lien avec l'évolution du patrimoine de l'établissement.

Acquisition d'un four à pain pour la Commune de Marnaz : l'EPF 74 a acquis les murs et le fonds de commerce d'une boulangerie-pâtisserie située

centre de Marnaz. En vue de sa remise en gérance à court terme, le pôle juridique a piloté, dans des délais contraints, une procédure adaptée d'achat public pour le remplacement du four à pain défectueux. Le nouvel équipement a été installé et mis en service le 25 avril 2025, permettant l'installation des nouveaux gérants dans de bonnes conditions.



DÉNOUEMENT D'UN CONTENTIEUX EN COURS DEPUIS 2017 POUR L'ACQUISITION D'UN BIEN SITUÉ DANS LE PÉRIMÈTRE DE LA ZAC « ÉTOILE ANNEMASSE-GENÈVE »

Au terme d'un contentieux devant la juridiction judiciaire qui aura duré 9 années, l'EPF 74 va enfin pouvoir concrétiser l'acquisition d'un bien bâti situé dans le périmètre de la ZAC « Etoile Annemasse-Genève ».

Aux prémices de ce dossier, une promesse de vente avait été signée avec le propriétaire dans le cadre d'une acquisition amiable. Le propriétaire ayant refusé de se présenter pour la signature de l'acte devant le notaire, l'EPF 74 l'a assigné devant le tribunal compétent.

Le pôle juridique, accompagné d'un cabinet d'avocats, a donc suivi ce dossier de l'assignation pour constater la vente immobilière, à l'arrêt rendu par la Cour de cassation à l'été 2025, lequel est venu confirmer les décisions de première instance et d'appel.

La comptabilité & les finances.



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



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



Islame BEN TAIEB
Apprentie Assistante Financière
04.50.63.20.06
i.bentaieb@epf74.fr

RÔLE DU PÔLE

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

- préparer, élaborer le budget et en assurer le suivi,
- régler les factures, encaisser les recettes, procéder à la facturation des portages et des cessions des biens portés,
- gérer activement la dette,
- gérer les stocks relatifs aux portages.

2025 en quelques chiffres

14.3
millions de TSE collectée

313.7
millions d'euros en stocks

VOLUME DES TITRES ET MANDATS ÉMIS

Sur la période 2019 à 2025, le nombre d'émissions de mandats et titres (en quantité et volume financier) est en constante progression.

EVOLUTION



NOS PORTAGES VALIDÉS EN CA EN 2025 - CARTOGRAPHIE



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



Source : Pôle Etudes et Développement

La gestion de patrimoine.



Virginie DANGLARD

Responsable du pôle
04.50.63.20.06
v.danglard@epf74.fr



Stéphane COCHET

Technicien
04.50.63.20.06
services.techniques@epf74.fr



Chloé NAYE

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



Eva SADDIER

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



Julien BOSSON

Conducteur de travaux
04.12.05.46.36
j.bosson@epf74.fr

RÔLE DU PÔLE

La compétence interne de gestion patrimoniale est proposée aux collectivités, lorsqu'un portage le nécessite. Ce service gratuit concerne les biens portés par l'EPF 74, tout au long de la durée du portage, dans l'attente du projet définitif envisagé par la collectivité.

LES OPTIONS DE GESTION PENDANT LE PORTAGE

Le Règlement Intérieur de l'EFF 74, précise qu'il existe plusieurs possibilités pour l'EPF 74 et la collectivité de gérer le bien en portage, en fonction de sa situation, du délai de réalisation du futur projet ou de la nature de l'aménagement.

- Si la collectivité souhaite prendre à sa charge la gestion de son futur patrimoine, l'EPF 74 met le bien à disposition de la collectivité par le biais d'une convention de mise à disposition.
- Si la collectivité souhaite que l'EPF 74 assure la gestion du bien pendant toute la durée du portage, l'EPF 74 peut notamment :
 - Engager la sécurisation du bien (murages, plots...);
 - Commander des travaux de rénovation, d'entretien, remise aux normes, réparations urgentes ;
 - Mettre le bien en location (contrats, états des lieux...);
 - Préparer la démolition (dépose des compteurs, diagnostics...);
 - Engager et suivre les procédures judiciaires de résiliation de contrat par l'intermédiaire d'un avocat.

2025 en quelques chiffres

175

Locataires

3.285

millions d'€ de loyers
reversés aux
collectivités

Pour l'année 2025, le Pôle Gestion de Patrimoine est plus particulièrement intervenu dans le cadre du maintien et du développement de l'activité économique et des services de proximité.

Cabinets médicaux

PORTAGE COMMUNE DE BOËGE (1983 HAB*)

CC VALLÉE VERTE

En décembre 2024, l'EPF 74 a acquis un cabinet médical regroupant cinq médecins généralistes, permettant ainsi de pérenniser cette activité en cœur de village. Conformément aux dispositions inscrites à l'acte d'acquisition, de nouveaux baux professionnels individuels (avec espaces partagés) sont rédigés et signés avec chaque professionnel de santé.

PORTAGE COMMUNE D'ABONDANCE (1 688 HAB*)

CC PAYS D'EVIAN-VALLÉE D'ABONDANCE

L'EPF 74 a acquis 2 locaux en RDC avec des places de stationnements et a financé des travaux de second œuvre permettant l'usage final du bien.

Un local à usage de halte-garderie a été mis à disposition de la commune et un local à usage de cabinet médical est actuellement occupé par un médecin généraliste, une orthophoniste, une pédicure-podologue, des infirmières. Une sage-femme devrait s'installer en 2026.



PORTAGE COMMUNE DE VERS (980 HAB*)

CC DU GENEVOIS

Suite à la cession du fonds de commerce de boulangerie fin janvier 2022, la nouvelle société exploitante a été placée en liquidation judiciaire en novembre 2022 rendant le local vide. En avril 2024 l'EPF 74 a acquis ce local, financé les travaux de rénovation et engagé une recherche de candidats.

Le bail commercial avec le Preneur a été signé et a permis la réouverture de ce commerce en juillet 2025.



*Source INSEE Recensement au 1er janvier 2025

Commerces de proximité

PORTAGE COMMUNE DE VAULX (1 111 HAB*)

CC RUMILLY TERRE DE SAVOIE

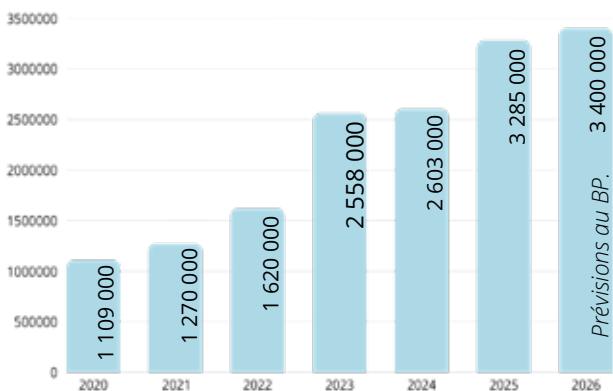
En janvier 2025, l'EPF 74 a acquis les murs et fonds de commerce de la boulangerie du village, et l'appartement situé à l'étage du bâtiment, dans le cadre d'un projet global de réaménagement du centre village.

Après quelques travaux de rénovation, la diffusion d'un appel à projet, et des commissions en Mairie pour sélectionner le candidat, en juillet l'EPF 74 a rédigé et signé un contrat de location-gérance, permettant en septembre l'ouverture de cette nouvelle boulangerie artisanale.

*Source INSEE Recensement au 1er janvier 2025



MONTANT DES LOYERS REVERSÉS AUX COLLECTIVITÉS



PARTENARIAT

Portage GRAND ANNECY AGGLOMÉRATION ANNECY secteur PRINGY

L'EPF 74 porte un bâtiment industriel comprenant entrepôts et bureaux acquis dans le cadre d'un projet économique de l'Agglomération du Grand Annecy ayant pour objectif de renforcer l'attractivité, le dynamisme et la compétitivité économiques de son territoire sur une ZAE prioritaire, notamment en proposant des baux à construction aux opérateurs économiques.

Ce site, libre de toute occupation, pendant le portage est mis à disposition du Peloton de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie et du 27e BATAILLON DE CHASSEURS ALPINS pour leurs entraînements.

La Direction.



Catherine MINOT
Directrice
04.50.63.20.06
c.minot@epf74.fr



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



Loïc Alcaras
Responsable juridique
04.50.63.20.06
l.alcaras@epf74.fr



Margot CHAZAT
Assistante de direction
04.50.63.20.06
m.chazat@epf74.fr



Amandine RADOUX
Chargée de communication
04.50.62.06.34
communication@epf74.fr

RÔLE DE LA COMMUNICATION

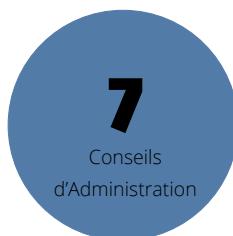
En 2025, l'EPF 74 a renforcé sa stratégie de communication à travers divers canaux afin de mieux valoriser ses actions et diffuser la culture foncière. Développement des supports numériques, dynamisation des réseaux sociaux et production de nouveaux contenus (vidéos, newsletters...) ont permis de rendre l'action de l'établissement plus visible, accessible et partagée.

RÔLE DU PÔLE

2025 a été une année d'engagement collectif et de pilotage stratégique pour la Direction de l'EPF 74. En lien avec les élus, les partenaires et les équipes internes, la Direction a poursuivi son objectif : faire de l'action foncière un levier durable au service d'un aménagement équilibré et solidaire de la Haute-Savoie.

Dans un contexte de fortes transitions territoriales et environnementales, elle a veillé à maintenir une vision globale et cohérente des interventions de l'établissement, tout en accompagnant la montée en compétence et la coopération entre les pôles. Guidée par une gouvernance ouverte et un dialogue constant avec les collectivités, la Direction a affirmé son rôle d'impulsion et de coordination, au service de projets fonciers durables et partagés.

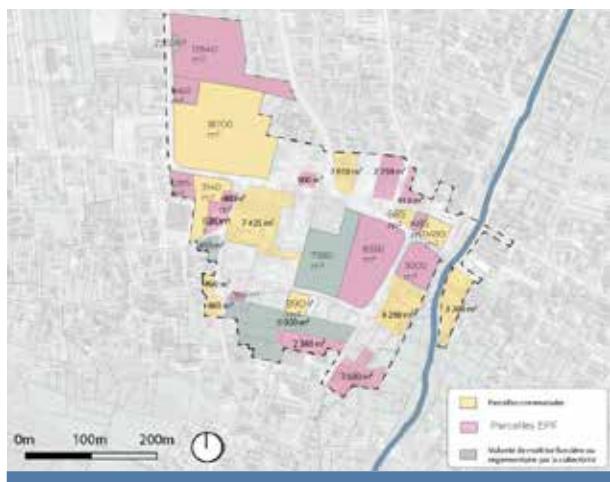
2025 en quelques chiffres



Marnaz Coeur de ville, un centre-bourg en pleine transformation

En Octobre 2025, toute l'équipe de l'EPF 74 a eu le plaisir d'être accueilli à **Marnaz** pour découvrir le projet de requalification du centre-bourg, dans le cadre de la **Zac Coeur de Ville.**

Aux côtés de Chantal Vannson, Maire de Marnaz, et de Monsieur Loïc Hervé, Sénateur de la Haute-Savoie et ancien Maire de la commune, nous avons pu mesurer l'ampleur et la cohérence de cette opération d'aménagement, qui conjugue **renouvellement urbain, dynamisme commercial et amélioration du cadre de vie.**



L'EPF 74, acteur du projet

Depuis 2011, l'EPF 74 accompagne la commune dans cette transformation : **56 biens acquis pour un montant total de 16.9 millions d'euros, incluant commerces, logements, ancienne usine, pavillons, terrains, murs et fonds de commerce.**



Projection du programme envisagé

Aujourd’hui la commune de Marnaz a lancé une **consultation pour choisir l'aménageur** de sa ZAC. Celle-ci conjuguera un **esprit de renature en ville** et la création de nouveaux logements : un nouveau dynamisme comprenant des équipements publics adaptés.



Présentation du projet



Immersion - visite de la ville

DES OUTILS POUR VOUS ACCOMPAGNER.

La Fresque de l'action foncière.

En 2025, l'EPF 74 a conçu la Fresque de l'Action Foncière, un **outil pédagogique dédié aux élus locaux et aux techniciens des collectivités**. Développée par le pôle Études et Développement, en collaboration avec la Communication pour sa dimension visuelle, celle-ci est pensée comme un support d'échange et de réflexion collective et ludique. Elle permet de **mieux appréhender les enjeux fonciers auxquels les territoires sont confrontés** : logement, maîtrise du foncier, équilibre des usages et projection à long terme.

À travers une approche collaborative et interactive, sont d'abord abordés les pratiques foncières, les contraintes réglementaires et les objectifs de long terme, de manière accessible et concrète.

Les premières sessions tests, menées avec des élus bénévoles, ont confirmé la pertinence et l'intérêt de cet outil. **La Fresque de l'Action Foncière sera proposée aux collectivités à compter de 2026**, comme un appui concret à la définition et à la mise en œuvre des stratégies foncières locales.



Atelier « test » de la Fresque de l'Action Foncière à l'EPF 74

MCMA, Mieux Connaitre Pour Mieux Agir

Mieux Connaitre pour Mieux Agir (MCMA) est une **application cartographique** à disposition des EPCI pour l'**élaboration et le suivi de leurs stratégies foncières** intercommunales.

Au-delà d'une simple consultation, MCMA propose des **fonctionnalités de recherche paramétrables de terrains** : connaissance des transactions, requête de gisements fonciers, outil de traçabilité et suivi des plans d'actions foncières.



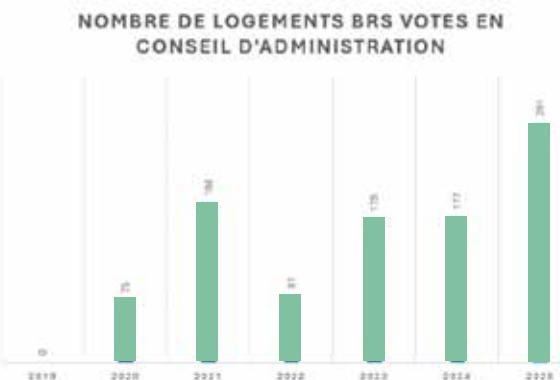
Objectif 2025 atteint :

1 000 LOGEMENTS

Créée en 2019 à l'initiative des collectivités membres de l'EPF 74, La Foncière de Haute-Savoie est un organisme public à but non lucratif dédié au **développement du logement abordable en Bail Réel Solidaire** (BRS). S'appuyant sur une gouvernance partenariale à majorité publique, son conseil d'administration a déjà validé 96 opérations, représentant 1046 logements sur le territoire.

Outil au service des collectivités, la Foncière intervient exclusivement sur demande d'une commune ou d'un EPCI membre, selon un cahier des charges précis défini par la collectivité — notamment en matière de prix de vente et de conditions de commercialisation.

Après six années d'activité, la Foncière poursuit sa dynamique et atteint fin 2025 son objectif de 1 000 logements.



Loic ALCARAS
Directeur
04.12.05.46.37
l.alcaras@lafonciere74.fr



Fanny SABUCO
Chargée de missions foncière
04.12.05.46.37
f.sabuco@lafonciere74.fr

Quelques chiffres

96

dossiers de BRS votés en CA

1046

logements BRS

582

agréments délivrés

1,03 €

en moyenne de redevance par m² habitable
(redevance non indexée en cours de bail)

3 204.07 €

Prix de vente moyen des logements BRS TTC par m²
(y compris une place de stationnement)



*En savoir plus
sur La Foncière 74*

Contact



www.lafonciere74.fr



04 12 05 46 37

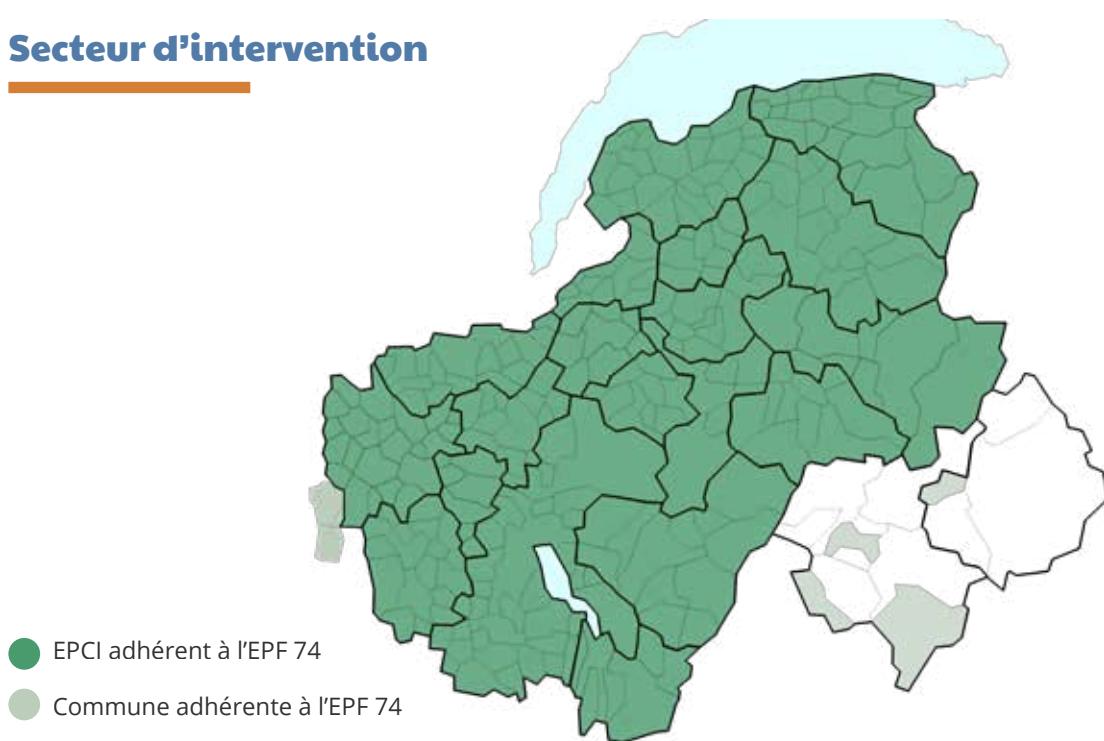


lafonciere74@lafonciere74.fr



1510 route de l'Arny
74 350 Allonzier la Caille

Secteur d'intervention



Thématiques

- Logements pour tous
- Qualité cadre de vie
- Protection des ressources
- Maintien du tissus économique
- Développement économique diversifié

Modalité de portage

- Taux de portage (hors logements pour tous) : **2,7%**
- Minoration du taux de portage en faveur de projets sous la thématique **logements pour tous à 2,2 % HT**

Demande d'intervention

Faites votre demande
d'intervention ici



Contact & informations

Contact :

- epf74@epf74.fr
- 04.50.63.20.06

Pour plus d'informations
et actualités



Contact.

04 50 63 20 06



epf74@epf74.fr



1510 route de l'Arny
74 350 Allonzier la Caille



www.epf74.fr



Établissement Public Foncier

Rapport d'activité 2025

Directeur de la publication : Catherine Minot

Rédacteurs : Collaborateurs de l'EPF 74

Conception, réalisation graphique
et communication : Amandine Radoux

Imprimerie : Photoplan (74 600)