

PAYS DU DAUPHINÉ ET DE LA SAVOIE

12 pages pour en savoir plus sur votre région

IMMOBILIER - LOGEMENT SOCIAL

Des EPFL emblématiques d'une ambition nationale



On compte 22 établissements publics fonciers locaux (EPFL) en France, dont 4 en région Rhône-Alpes : les EPFL de l'Ain, du Dauphiné, de la Savoie et de la Haute-Savoie. Ces établissements répondent à la volonté des collectivités désireuses de posséder les moyens efficaces d'une politique de maîtrise foncière, laquelle est primordiale dans les opérations d'aménagement. Les EPFL reposent sur les principes de mutualisation et de solidarité qui constituent l'effet levier essentiel au financement des acquisitions foncières et ils se donnent des objectifs d'intervention hiérarchisés dans leurs programmes pluriannuels d'intervention (PPI) respectifs. Ces PPI offrent une transparence et une cohérence des actions foncières engagées. De plus, les EPFL offrent aux collectivités une assistance technique, méthodologique et juridique grâce aux équipes, expertes de l'ingénierie foncière, qui travaillent pour une logique de développement soutenable des territoires.

L'EPFL de la Haute-Savoie

Créé en 2003 par une soixantaine de municipalités, l'EPFL 74 compte 215 communes membres en 2013. Exemple d'un vaste partenariat, il remplit ses missions en étant au service des collectivités territoriales, en les conseillant pour l'élaboration de leur stratégie foncière. Cette croissance souligne la convergence des intérêts locaux pour mettre en œuvre une politique foncière et témoigne de la reconnaissance des compétences techniques de l'EPFL.

La mission première de l'EPFL est le portage foncier. Lorsqu'une collectivité souhaite réaliser un projet conforme aux objectifs thématiques du PPI (dont le logement social est la priorité), elle peut faire appel à l'EPFL pour acquérir et gérer le foncier. Une fois propriétaire, il assume toutes les responsabilités et charges durant la durée du portage (de 4 à 20 ans). Cette période est optimisée grâce aux proto-aménagements effectués et à la mise en location des biens. L'EPFL rétrocède le bien à la collectivité, en déduisant notamment les loyers perçus du prix d'acquisition. La seconde mission de l'EPFL est d'apporter gratuitement conseil et assistance à ses membres par des réunions d'échanges, des appuis juridiques ou encore des études ponctuelles. L'EPFL accompagne la collectivité dans l'élaboration de sa politique foncière, afin de définir ensemble une stratégie adaptée au territoire, dans une réflexion globale et objective. De plus, l'EPFL peut être associé aux réflexions menées dans le cadre des Schémas de Cohérence Territoriale, des Programmes Locaux de l'Habitat, des Plans Locaux d'Urbanisme ou toute autre problématique foncière.

L'EPFL 74 et certaines intercommunalités membres travaillent également à l'élaboration de Plans d'Actions Foncières (PAF), afin de mettre place des stratégies foncières cohérentes. Il s'agit d'identifier les secteurs stratégiques d'un territoire et de suivre la réalisation des préconisations en partenariat entre l'intercommunalité, les communes et l'EPFL. Les PAF permettent d'améliorer la réactivité lorsqu'une opportunité de vente se présente et de mettre en place des procédures adaptées pour la constitution de réserves foncières. ■

Projet Étoile-Gare
Annemasse - Les Voirons Agglomération



Les propriétaires fonciers :

| |
|-----------------------------------|
| Communes |
| EPFL |
| Autres publics (Pôles, DAI, etc.) |
| EPFL |
| SACF |
| GDF |
| Autres privés |

Source : EPFL, Novembre 2013

Le projet Étoile Annemasse Genève

Ce projet d'aménagement remarquable, initié par Annemasse Agglo, tisse des liens avec de nombreux partenaires et poursuit des objectifs transversaux de développement territorial. Il accompagne le projet ferroviaire franco-suisse (CEVA), soutient le développement et encourage la production de logements aidés autour du futur pôle multimodal.

Concrètement, l'EPFL articule les procédures au service du projet urbain :

- Création d'une zone d'aménagement différé et d'un périmètre de gel au POS
- Acquisitions amiables négociées
- Exercice du droit de préemption urbain
- Élaboration d'un périmètre de déclaration d'utilité publique

Chiffres clés

- 20 millions d'euros d'acquisitions sur 10 ans
- 6 ha en portage par l'EPFL
- Une vingtaine d'appartements en gestion locative et 6 fonds de commerce, contribuant au maintien d'une vie sociale sur le territoire

Objectif

- 845 logements, dont 250 sociaux, 70 % réalisés sur le foncier porté par l'EPFL
- Plus de 3 000 m² de surfaces d'activités sur le foncier porté par l'EPFL
- Et quelque 7 800 m² d'espaces publics profitables à tous

EPFL DE LA
HAUTE-SAVOIE
372, route de la Côte
74350 Villy-le-Pelloux
04 50 63 20 06
epf74@epf74.fr
www.epf74.fr



Retrouvez l'association des EPFL sur :
<http://asso-epfl.fr/epfl/index.php>



IMMOBILIER – LOGEMENT SOCIAL

L'EPF de l'Ain : pas seulement une machine à acheter !

Dans un département dynamique qui accueille de nombreuses industries de pointe, le Conseil général de l'Ain a souhaité, dès 2006, doter le territoire d'un outil foncier opérationnel et dynamique au service des collectivités locales. Il a créé l'Établissement Public Foncier de l'Ain (EPF).

A ce jour, l'EPF de l'Ain rassemble les neuf dixièmes du département en termes de population et il a su se rendre indispensable auprès des collectivités membres. Non seulement par sa puissance financière pour l'acquisition de foncier mais aussi, et surtout, par son ingénierie en matière urbanistique, immobilière, juridique et financière, qui fait tant défaut au sein de la plupart des communes.

Situé au carrefour des agglomérations lyonnaises, genevoises et mâconnaises, le territoire de l'Ain est sujet à de fortes pressions foncières. Pour y faire face, il se devait d'avoir un outil foncier performant, qui permette de notamment réguler le prix du foncier dans les zones tendues.

À l'origine, l'EPF de l'Ain a d'abord eu pour fonction d'acquiescer des fonciers au profit des collectivités membres et à porter les projets le temps nécessaire à leur mise au point. Or, par la suite, et très rapidement, l'EPF de l'Ain a pris une dimension tout autre de par son accompagnement des collectivités dans la mise en place de leurs stratégies foncières et urbanistiques. Essentiellement, il leur a apporté le conseil et l'assistance dans les procédures de préemption, les conseils juridiques et fiscaux et, plus encore, dans l'assistance à la mise en œuvre des projets souhaités par les collectivités sur les terrains acquis par l'EPFL.

Reconnu par les acteurs du logement et de l'aménagement

L'EPF de l'Ain n'est donc pas qu'une machine à acheter du foncier ! Elle est bien plutôt un acteur incontournable du paysage du département pour aider les collectivités locales à rendre opérationnels leurs projets d'aménagement et de développement, tout particulièrement quant à la production de logements. C'est pourquoi, entre autres raisons, l'EPF est un outil reconnu par les acteurs publics mais également par le secteur privé du logement et de l'aménagement, lesquels le considèrent non plus tel un concurrent mais tel un partenaire incontournable du développement du territorial.

Les interventions de l'EPFL sont essentiellement orientées vers la production de logements en mixité sociale (70 % du montant des acquisitions à ce jour sont dédiés au logement), le développement économique et celui des équipements publics. Dans un territoire dynamique en matière d'industrie et d'emploi, il est en effet indispensable d'accompagner le développement de l'activité économique. Et, dans un même temps, il est pareillement nécessaire d'accompagner la construction de logements au plus près de ces bassins d'emploi, afin de rationaliser les déplacements dans le cadre d'une politique de développement durable.

Au cœur des problématiques des collectivités locales

Cet établissement est complètement atypique si l'on considère l'éventail de ses interventions puisqu'il est capable d'intervenir sur des territoires très tendus comme le Pays de Gex ou la Côte-d'Or, mais également au cœur de la ruralité. Il offre ainsi à de petites communes le bénéfice d'une ingénierie dont elles ne possèdent pas la maîtrise. Grâce à ces compétences et cette politique volontariste, l'EPF de l'Ain a pu relever des montants d'acquisition entre 10 K€ et 2 500 K€, voire 6 M€ prochainement.

Avec 32 M€ de fonciers en 6 années de fonctionnement, des prévisions de 58 M€ pour les 5 prochaines années, le tout avec une équipe de 4 personnes, le bilan satisfait complètement Gérard Branchy, président de cet établissement. Désormais, considérant le soutien qu'offre son établissement aux communes du département, moyennant des coûts de fonctionnement optimisés, il envisage l'avenir avec la plus grande sérénité ! D'autant qu'en étant opérationnel, dynamique, au cœur des problématiques des collectivités locales, l'EPF de l'Ain est l'exemple à suivre pour les territoires qui ne se sont pas encore dotés d'un tel outil. ■

EPF DE L'AIN

26 bis, avenue Alsace-Lorraine
01000 Bourg-en-Bresse – 04 74 32 69 05
www.epf01.fr



Villereversure : 1 300 habitants. Réhabilitation d'une friche industrielle de 2 500 m² de couvert par l'implantation de la bibliothèque municipale, des services techniques, d'un artisan et d'une PME. Gérard Balland est un maire heureux et un fervent supporter de l'EPF.



Versailleux : 336 habitants. Création d'un lotissement de 12 logements sociaux en cœur de village par LOGIDIA, en association avec un aménageur privé et la commune qui souhaite créer une place publique. Opération portée par l'EPF de l'Ain.



Commune de Ferney-Voltaire : 8 200 habitants. Agglomération franco-genevoise : création de la place du Jura et de la Cité internationale des savoirs en face de l'aéroport international de Genève. Un projet qui a pu entrer en phase opérationnelle grâce à l'acquisition des terrains par l'EPF de l'Ain au profit de la Communauté de communes du Pays de Gex.

EPF de l'Ain
Etablissement Public Foncier



IMMOBILIER – LOGEMENT SOCIAL

L'EPFL du Dauphiné : des actions au bénéfice des populations locales !

Il y a 10 ans naissait l'Établissement Public Foncier Local de la région grenobloise, aujourd'hui devenu l'Établissement Public Foncier Local du Dauphiné (EPFL du Dauphiné). Dix années essentielles pour l'action foncière des communes, celle de l'agglomération grenobloise et, à présent, bien au-delà des limites de ces seuls territoires.

En assurant l'acquisition et le portage de biens fonciers ou immobiliers de toutes sortes, destinés à recevoir des aménagements d'intérêt collectif, l'EPFL du Dauphiné a su inscrire sa marque spécifique sur la politique foncière publique d'une grande partie du département.

Depuis sa création, l'EPFL accompagne ses collectivités membres dans leurs différents projets : le logement, le renouvellement urbain, le développement économique ou les équipements publics. Dix ans qu'il aide et soutient les collectivités locales dans les négociations foncières ou immobilières, dans les procédures juridiques du droit de préemption ou de déclaration d'utilité publique, dans les réflexions d'aménagement, les études techniques ou les travaux de proto-aménagement (désamiantage, déconstruction, dépollution...).

Un interlocuteur privilégié des collectivités iséroises

Durant toute cette période, l'EPFL a déjà investi plus de 130 millions d'euros dans l'acquisition d'appartements ou de maisons, de bureaux, de bâtiments artisanaux et industriels ou de terrains nus... Autant de biens dont il a assuré la gestion patrimoniale dans l'attente de la mise en œuvre des projets d'aménagement.

Ce sont déjà près de 900 logements, de nombreuses zones d'activités économiques et de nouvelles infrastructures communales ou communautaires qui ont été rendus opérationnels grâce à l'ensemble de ses compétences et savoir-faire. Quant à son patrimoine

L'EPFL du Dauphiné en chiffres

- 124 communes – 577 520 habitants
- 2003-2012 : 130 millions d'euros d'acquisition
- 125 acquisitions pour 100 ha
- 195 biens en gestion patrimoniale
- Programme pluriannuel d'intervention 2013-2017 : 92,6 millions d'euros
- Proto-aménagement : 63 chantiers de déconstruction, de désamiantage/dépollution, de préparation des terrains
- 900 logements produits sur le stock cédé
- 2 000 à 2 500 logements en perspective sur le stock actuel

actuel, il lui permettra de contribuer à produire, entre 2 000 à 2 500 logements dans les années à venir.

De plus, l'EPFL du Dauphiné, connaît depuis 2011 une nouvelle phase de son développement. C'est ce que révèle l'accueil des nouveaux territoires tels que la Communauté d'agglomération du Pays Voironnais, les Communautés de communes du Pays de Saint-Marcellin, de Chambaran Vinay Vercors, du Sud Grenoblois et du Balcon Sud de Chartreuse.

Fort de cette reconnaissance, l'EPFL a pour principal objectif de continuer à participer comme interlocuteur privilégié des collectivités iséroises sur les questions foncières au processus de réalisation des projets au bénéfice des populations et du développement

EPFL DU DAUPHINÉ

Le Forum – 3, rue Malakoff
38031 Grenoble Cedex 01
04 76 59 56 56
philippe.fages@epfl-dauphine.fr



Seyssins – Acquisition du Castel Montjoie projet d'accueil jeune public La Métro – Com. Agglo – portage epfl du dauphiné.



Pont de Claix – Démolition des Papeteries de Pont de Claix – 8,5 ha – Projet mixte habitat/économie de renouvellement urbain – La Métro – Com. Agglo Maîtrise d'ouvrage epfl du dauphiné : désamiantage, déconstruction et dépollution – Portage epfl du dauphiné.



Fontaine – Projet de renouvellement urbain Coeur de ville – Jean Macé 180 logements, dont 35 % de logement social, 4 000 m² de bureaux, services, équipements publics – Portage epfl du dauphiné.



Pont de Claix – Acquisition site industriel Becker – 4,2 ha – Projet de logements mixte (potentiel : 500 logements) – Maîtrise d'ouvrage epfl du dauphiné : désamiantage, déconstruction et dépollution – Portage epfl du dauphiné.



PAYS DU DAUPHINÉ ET DE LA SAVOIE

12 pages pour en savoir plus sur votre région

IMMOBILIER – LOGEMENT SOCIAL

L'EPFL 73 : un établissement de réelle efficacité pour aménager nos territoires

Véritable outil au service de ses collectivités membres, dévolu à la problématique foncière, l'Établissement Public Foncier Local de Savoie (EPFL 73) a, depuis sa création en 2006, acquis et réservé plus de 142 ha pour 43,5 M€. Son territoire, en constante évolution, couvre actuellement 136 communes, de l'Avant-Pays Savoyard à la Tarentaise, en passant par l'agglomération de Chambéry et la Combe de Savoie... Et, dès le 1^{er} janvier 2014, il accueillera 24 nouveaux membres, portant à 160 le nombre des communes adhérentes.



Cet élargissement dynamique de son périmètre d'intervention et une forte croissance de son activité témoignent de la capacité de l'EPFL 73 à répondre de manière pertinente et performante aux projets de maîtrise foncière impulsés sur les territoires par les acteurs locaux.

Depuis sa création, cet outil d'action foncière, aux missions trop peu connues du grand public, a participé à plus de 230 opérations de création de logements, de restructuration de centres-bourgs, de réhabilitation et de constitution d'espaces industriels ou encore de protection d'espaces naturels. Son engagement financier représente au total plus de 43,5 millions d'euros, selon un rythme exponentiel, et la surface mobilisée représente plus de 140 ha.

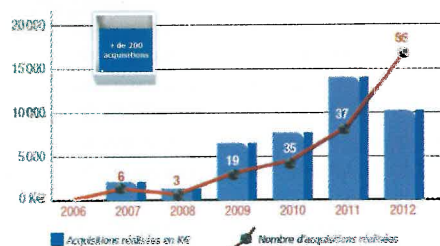
Avec un champ d'intervention 4 fois plus étendu qu'à l'origine, il englobe à ce jour 52 % de la population savoyarde ! Preuve, s'il était be-

soin, qu'il est un outil parmi les plus efficaces pour aménager nos territoires : l'ensemble des opérations de l'EPFL permettra notamment le déblocage de programmes de construction d'environ 3 900 logements neufs. Qui plus est, ces opérations ont été menées à l'amiable pour 99 % d'entre elles !

Un outil de gouvernance locale

L'EPFL 73 propose, en outre, aux élus une ingénierie foncière de proximité, pour mettre en œuvre une politique adaptée à leur stratégie (programme local de l'habitat, projet de développement économique...), avec notamment, en toile de fond, l'objectif assigné par l'État en matière de construction de logements.

Sa mission fondamentale est de proposer son aide et son expertise pour mener à bien leurs projets dans un contexte législatif complexe et en évolution constante. ■



Les priorités d'intervention de l'EPFL 73

- Aider les collectivités à répondre aux besoins de logements diversifiés
- Accompagner la croissance économique, en favorisant la création d'emplois
- Soutenir les communes et intercommunalités dans la réalisation d'équipements publics nécessaires à leur développement
- Contribuer au maintien de l'agriculture et des espaces naturels
- Anticiper la réalisation du Lyon-Turin ferroviaire
- Accompagner les collectivités dans leurs objectifs de développement et de requalification de sites touristiques et de loisirs
- Constituer des réserves foncières d'opportunités



Futur écoquartier après démolition de l'ancienne usine A de Saint-Gobain Vetrotex.

EPFL 73
185, rue de la Martinière – 73000 Chambéry
04 79 25 23 38 – www.epfl73.fr

