

# L'EPF Haute-Savoie

Un outil au service des  
politiques foncières locales

# 1<sup>ère</sup> mission de l'EPF : le portage foncier



## ACQUISITION

Amiable  
Préemption  
Expropriation

Prix plafond = Domaines

## PORTAGE / GESTION

EPF = propriétaire  
Gestion de bien  
(sécurité,  
location...)

## RETROCESSION

Cession au prix  
d'acquisition + frais  
de portage

### INTÉRÊTS DU PORTAGE FONCIER

- Débudgétisation du foncier
- Capacité financière
- Procédures assurées par l'EPF (négociation, préemption, expropriation, demande de subvention)
- Gestion des biens
- temps de « maturation » du projet pour la commune

### Remboursement

4 ans à terme  
4 ans } annuités  
6 ans }  
8 ans }  
10 ans }

## urbain

### *Et si l'éco-quartier commençait ici ?*

constat	300 à 400 ha consommés par l'urbanisation depuis 1990
enjeu	Économiser l'espace dans un territoire contraint (montagne, lacs, agriculture de qualité) <ul style="list-style-type: none"><li>- Renouvellement urbain</li><li>- densité « acceptable »</li></ul>
Difficulté	Coût du renouvellement urbain <ul style="list-style-type: none"><li>- Foncier plus cher</li><li>- démolition, dépollution...</li><li>- plus long et complexe que l'extension urbaine</li></ul>
1 solution	L'anticipation par le portage foncier <ul style="list-style-type: none"><li>- Extraire le surcoût foncier du bilan d'opération</li><li>- dans certains cas, minorer le coût du foncier par la gestion des biens en portage</li></ul>

# 1. Le renouvellement urbain

## LA ROCHE-SUR-FORON

### Projet de renouvellement urbain

10 acquisitions (25 parcelles bâties et non bâties)

Montant total : 2 700 000 € environ

Portage de 8 à 10 ans par annuités

Renouvellement urbain pour de l'habitat en mixité sociale

### Intérêts du portage par l'EPF 74

Anticipation (longue durée de portage)

Négociation et ingénierie foncière

Gestion des biens en portage assurée par l'EPF



# 1. Le renouvellement urbain

ETOILE GARE  
ANNEMASSE-GENEVE



Ville-la-Grand

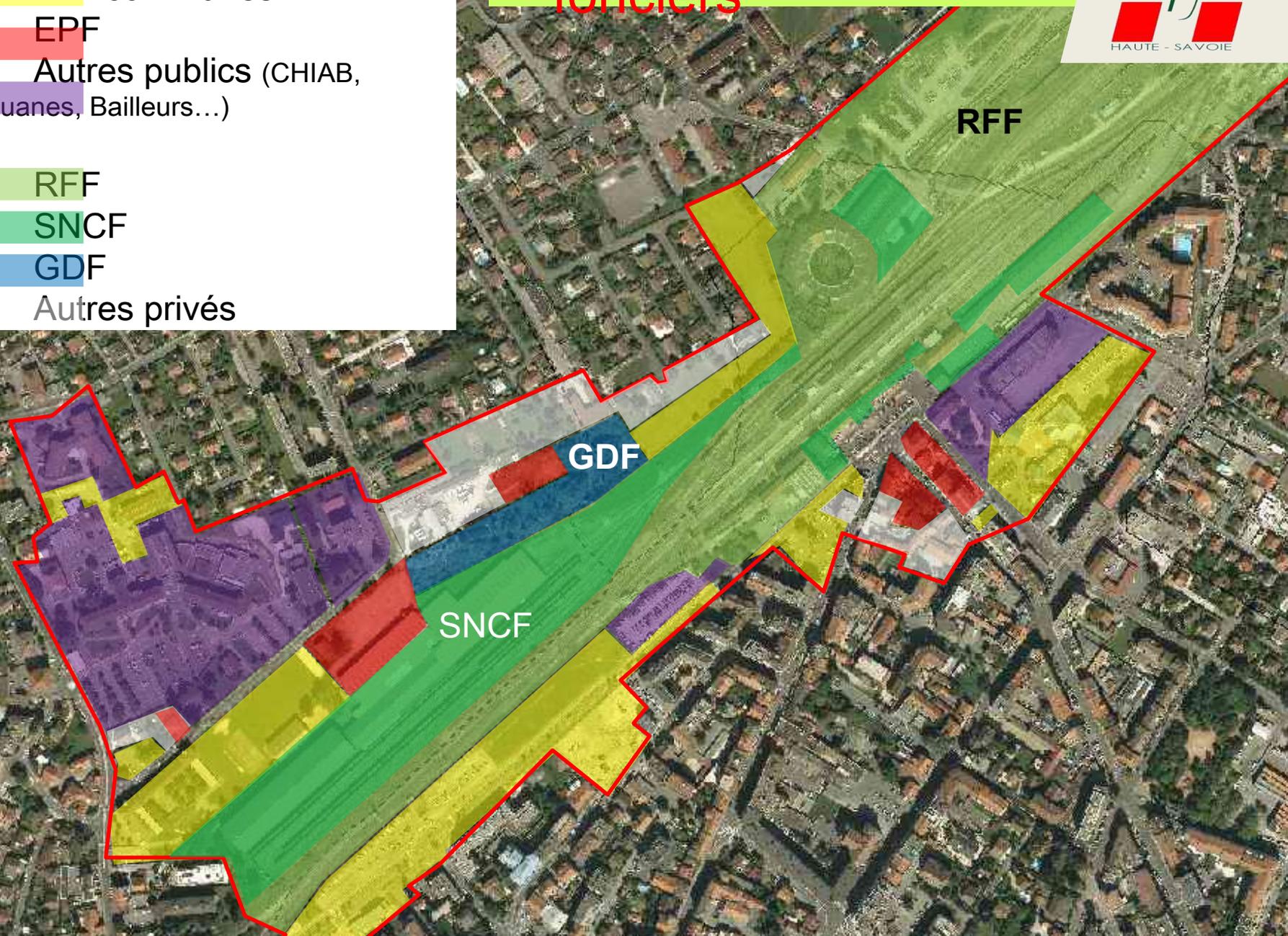
Ambilly

Annemasse

# Propriétaires fonciers



- communes
- EPF
- Autres publics (CHIAB, Douanes, Bailleurs...)
- RFF
- SNCF
- GDF
- Autres privés



# 1. Le renouvellement urbain

## ETOILE GARE ANNEMASSE-GENEVE

### 1998 : ZAD Espace Gare

Réserves foncières en prévision d'une opération d'aménagement sur le quartier de la gare

2005 : premières interventions de l'EPF Amiable + préemption

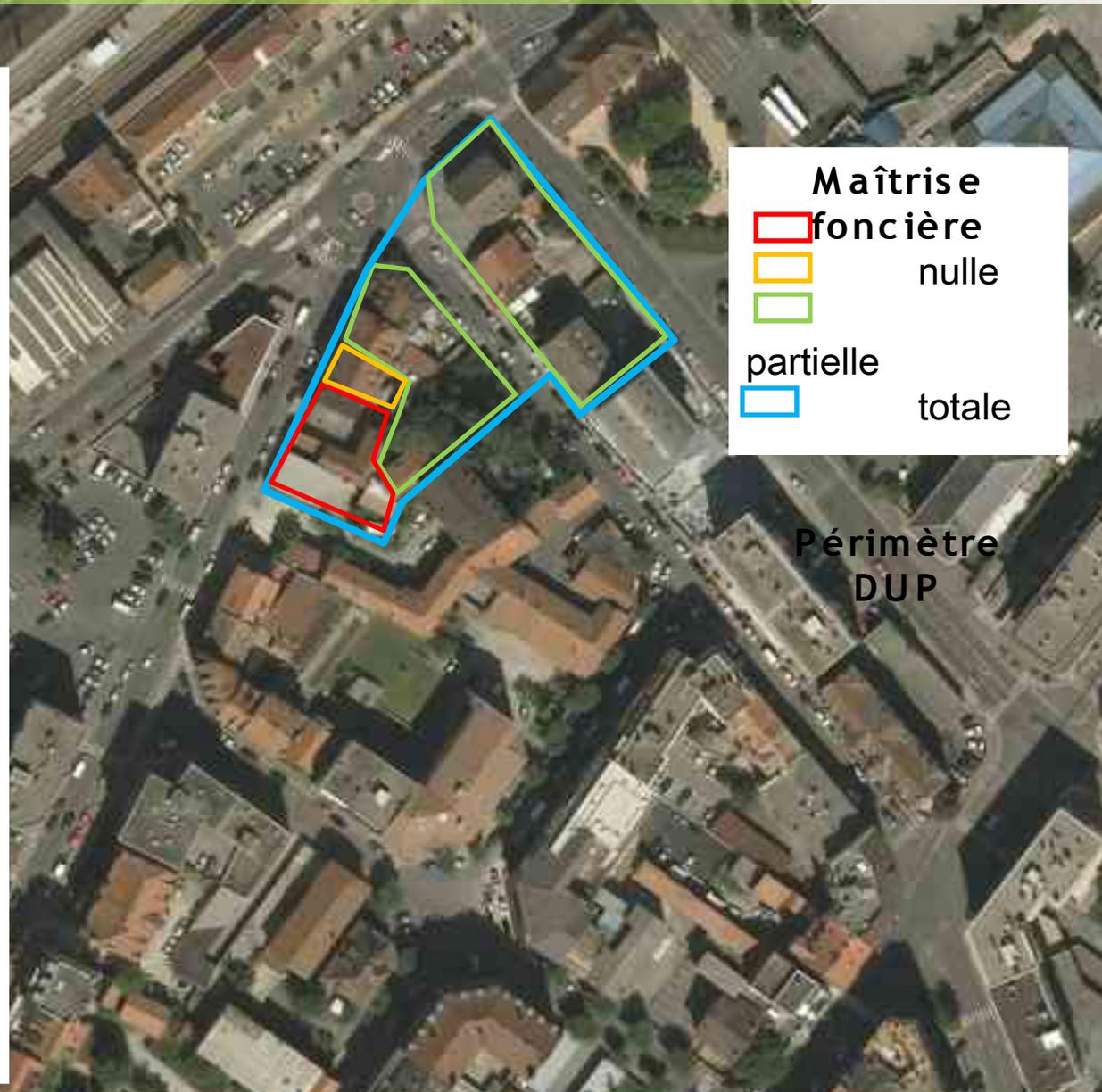
### Gestion des biens :

Location d'appartements et commerces par bail précaire (loyers déduits des remboursements)  
Prise en charge des frais judiciaires (acquisition, impayés, ...)

4 608 k€ d'acquisition à ce jour

### 2010 : procédure DUP

Montage d'un dossier simplifié préalable à une opération d'importance.



Maîtrise foncière	
	partielle
	nulle
	partielle
	totale

Périmètre  
DUP



## 2. La gestion des biens

### CLUSES

Immeuble EDF laissé vacant

Acquisition par l'EPF : 286 000 € ; Portage sur 8 ans

Gestion de bien assurée par l'EPF : réhabilitation puis location de 6 appartements

Bilan de gestion en diminution du capital restant dû

→ au final, rétrocession à la commune **à un prix moindre** que le prix d'acquisition 8 ans plus tôt !

### Destination future :

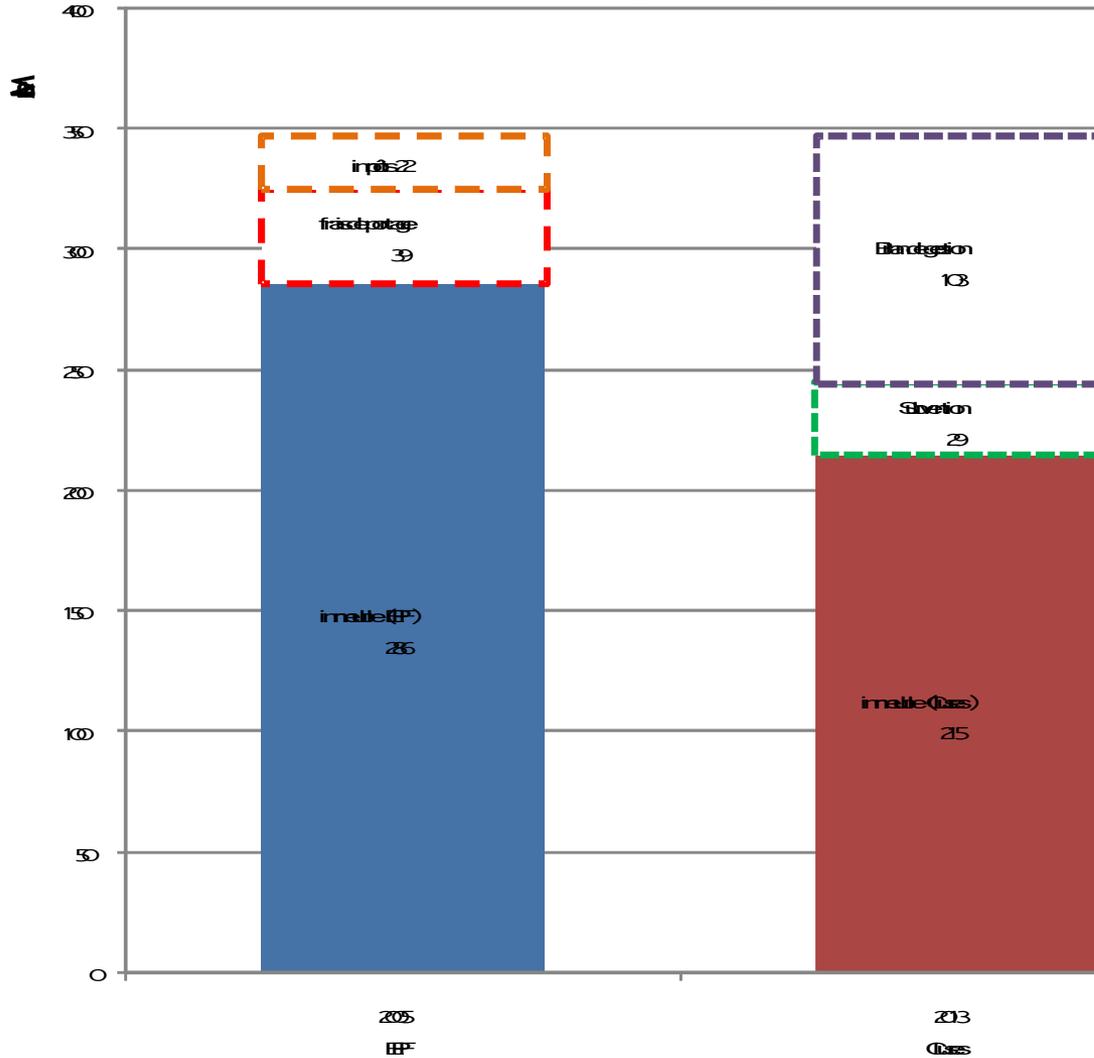
renouvellement urbain à l'échelle du quartier entier :

Logements en mixité sociale

et équipements publics

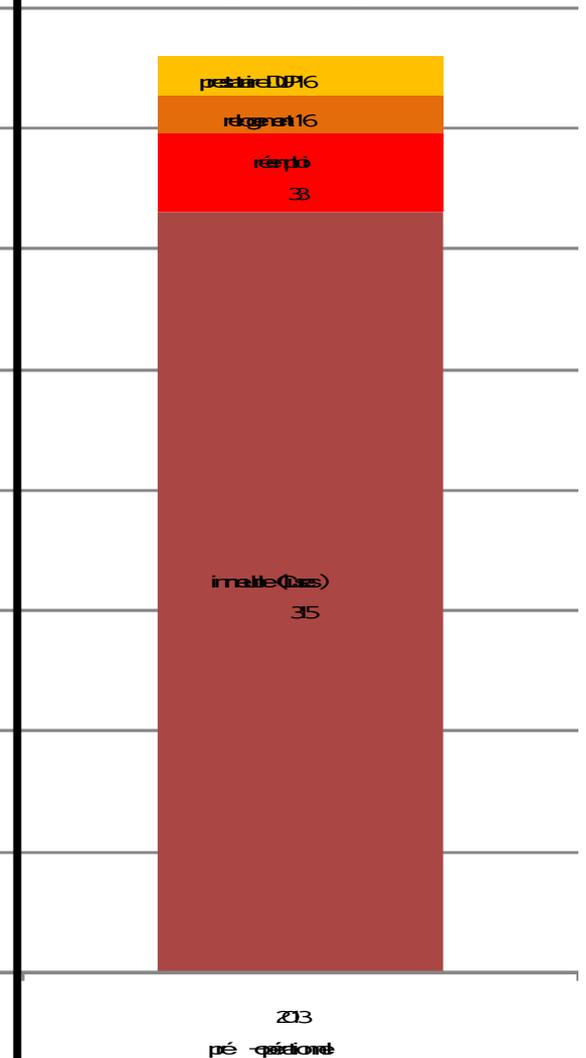


## Avec portage EPF



Coût pour la commune : 215 000 €, versés sur 8 ans  
(26 875 € / an en moyenne)

## Sans portage EPF



Coût pour la commune : 380 000 €

# 3. le portage pré-opérationnel

## VIRY : Eco-quartier en ZAC

+ 2000 hab. (670 logements)

16,3 ha au total

4000 m<sup>2</sup> de commerces

Centre culturel, école, extension EHPAD



## Stratégie foncière

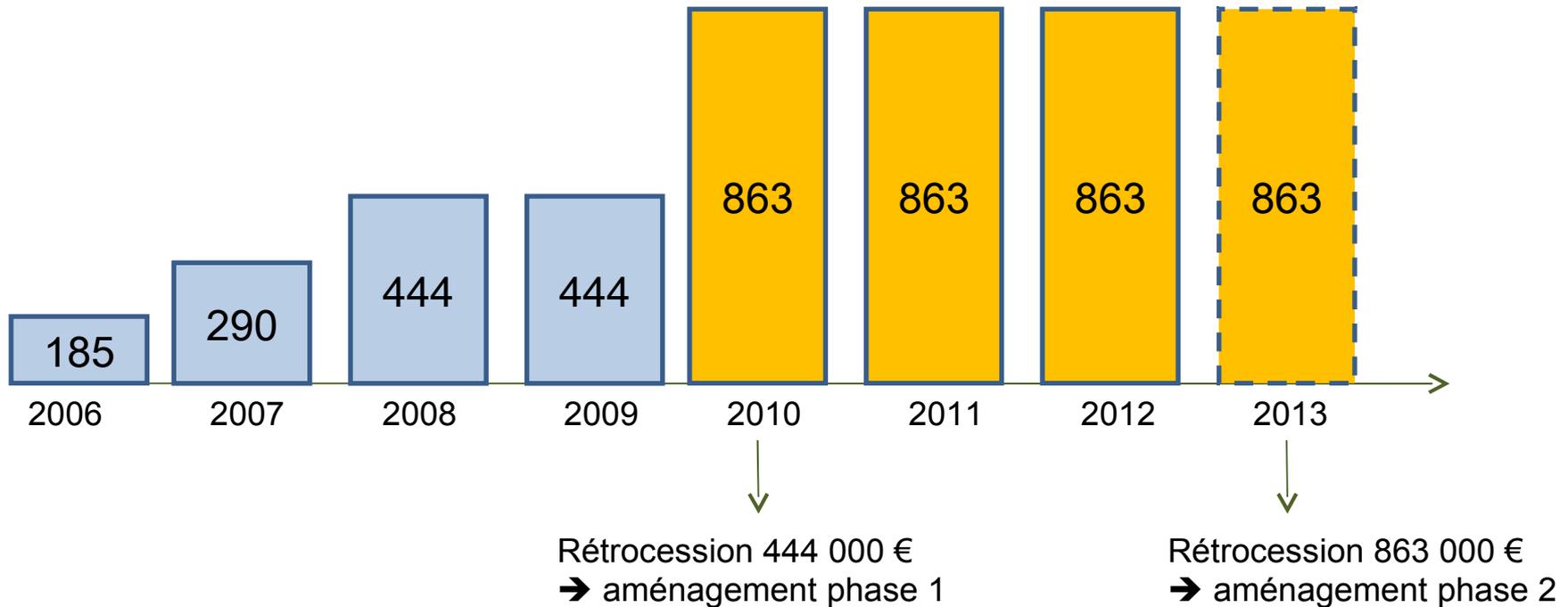
DUP travaux (aménageur)

Portages fonciers pré-opérationnels

- Phase 1 : 2008-2010

- Phase 2 : 2010-2014

# 3. le portage pré-opérationnel



# 4. Perspectives

*éco-quartier = laboratoire des territoires de demain*  
*→ Expérimentation de montages fonciers originaux*

## Pour la maîtrise du sol

### Les échanges de terrains

(éco-quartier = opération moins lucrative pour un propriétaire foncier qu'un simple lotissement)

### La dation

1 terrain contre un appartement dans la future opération

## Pour la mixité sociale

### Accession

Les coopératives d'habitants  
La propriété à durée limitée

### Logement locatifs aidés

Les baux emphytéotiques