epfl
SAVOIE

PPI

2020-2024

Programme pluriannuel d'intervention

5
AVANT-PROPOS

Éléments de contexte 6
Qu'est-ce qu'un EPFL 7
Qu'est-ce qu'un PPI ? 9

11
L'EPFL DE LA SAVOIE

Compétences de la structure 12
Organisation de l'EPFL 13
Les modalités d'élaboration du PPI 2020-2024 15

17
BILAN DU PPI 2016/2020

Analyse des acquisitions 19
Modes d'acquisitions prioritaires 25
Durées de portage effectives 26
Gestion des biens et modes de rétrocession 27
Évolution des ressources 29

31
DIAGNOSTIC DES DYNAMIQUES LOCALES

Une croissance économique soutenue 32
Accueillir 2 290 personnes de plus chaque année 33
Un espace contraint qui exacerbe les tensions foncières 35

37
L'ENJEU FONCIER DANS LES POLITIQUES NATIONALES ET TERRITORIALES

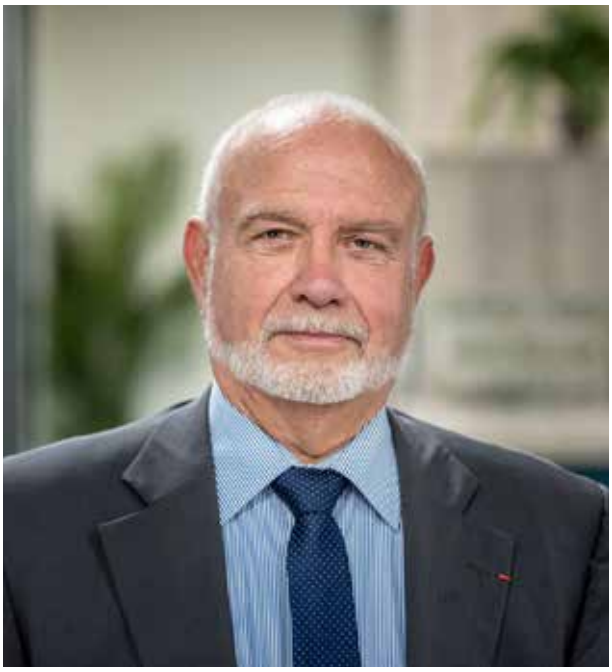
Plan biodiversité et objectif Zéro Artificialisation Nette 38
Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires.(SRADDET) 38
Adéquation avec les orientations des Schémas de Cohérence Territoriaux (SCoT) 40
Les politiques logements territoriales 42
L'action foncière des adhérents 45

47
PRIORITÉS ET MODALITÉS D'INTERVENTION

Équilibre financier du PPI 48
Axes d'intervention 49
Modalités d'intervention et de portage 54
Action foncière 56
Gestion du patrimoine 58
Ingénierie et expertise au service des collectivités 61
Organigramme de l'EPFL de la Savoie 65

67
COMMUNICATION ET PARTENARIATS

Une communication renforcée 68
Des partenariats stratégiques 69



ÉDITO

La programmation budgétaire pluriannuelle fixe le périmètre et l'intensité de l'EPFL de la Savoie pour réaliser ses missions, les priorités d'orientation de ses interventions en cohérence avec ses territoires adhérents.

La présentation du document 2020-2024 synthétise d'abord le bilan des actions, et les modalités de l'organisation de l'établissement de Savoie, développés au cours du précédent PPI : Elle s'inscrit dans une poursuite dynamique de son activité à l'aune d'une période qui en aura bien besoin !

En ayant structuré son organisation en pôles de compétence, en développant ses partenariats, l'EPFL de la Savoie est encore plus en capacité de répondre aux sollicitations des collectivités territoriales selon leurs propres choix et en cohérence avec les orientations de l'Etat, de la Région et du Département.

Les expertises réelles mises en œuvre, les capacités de réactivité et de traitement de dossiers, associées à des complémentarités efficacement développées, permettent à l'EPFL de la Savoie de satisfaire pleinement les stratégies de développement de notre territoire décidées par les collectivités.

Cette perspective de PPI 2020/2024 n'est possible que par la gestion efficace mise en œuvre par l'Établissement – qui permet la stabilité de la TSE – mais aussi par la confiance réitérée des partenaires bancaires et l'implication des élus qui collent aux réalités « de terrain » grâce à leur connaissance fine des territoires : 2020-2024 sera encore un cru bonifié au service de nos collectivités territoriales !

Jean-Marc LÉOUTRE
Président de l'EPFL de la Savoie

AVANT-PROPOS

AVANT PROPOS

En 2015, l'EPFL de la Savoie a construit un Programme Pluriannuel d'Intervention lui permettant d'accompagner les collectivités adhérentes, avec un budget de 72 M€ pour une durée de 5 ans.

Avec l'augmentation du nombre de communes adhérentes et les sollicitations croissantes de portage, l'EPFL de la Savoie a engagé fin 2019 la quasi-totalité des volumes financiers alloués pour le Programme Pluriannuel d'Intervention 2016-2020.

Une révision anticipée a donc été programmée afin de disposer d'un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention dès le début de l'année 2020.

ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAINTENUE

La Savoie bénéficie d'une attractivité certaine qui se caractérise année après année par une croissance démographique qui la place parmi les territoires les plus attractifs de France et de la région Auvergne Rhône-Alpes. De 2011 à 2016, la croissance démographique était de 0,51 % par an en Savoie selon l'INSEE contre 0,44 % en France et 0,73 % par an sur l'ensemble du territoire de la région Auvergne Rhône-Alpes.

Cette croissance n'est pas uniforme sur le territoire mais elle se traduit rapidement par des tensions sur les marchés fonciers et immobiliers et des évolutions notables des besoins des territoires.

UN DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE DYNAMIQUE

Le taux d'évolution annuel de l'emploi est de 0,02 % en France de 2011 à 2016, contre 0,07 % sur le territoire d'intervention de l'EPFL. Pour sa part, la Région a créé 155 000 emplois salariés privés de 2010 à 2018, ce qui correspond à un taux de croissance de 0,87 % par an.

Dans le même temps, la Savoie a bénéficié de la deuxième croissance de l'emploi avec un taux de 1,34 % (1,52 % pour le département du Rhône). Ce sont, en 8 ans, près de 15 000 emplois créés qui contribuent au développement, à l'attractivité mais aussi à la pression foncière constatée dans les différents territoires de Savoie.

UNE URBANISATION EN PROGRESSION DANS UN ESPACE CONTRAINT

Selon l'Observatoire foncier de la Savoie , l'artificialisation des sols a progressé de près de 450 ha par an de 2009 à 2013, à un rythme légèrement supérieur à celui constaté de 2006 à 2009.

Selon l'analyse de l'artificialisation des sols effectuée par le Cerema, l'IGN et l'IRSTEA dans le cadre du Plan Biodiversité, la Savoie a constaté une progression des espaces artificialisés de 0,27 % de 2009 à 2017, au regard de l'ensemble de la surface du territoire. Ce taux est inférieur à ceux observés à l'échelle de l'ensemble de la région (0,39 %) ou de l'ensemble de la métropole (0,41 %).

Au-delà des chiffres de l'artificialisation des sols, complexes à estimer et à interpréter, le constat partagé est celui d'une croissance de l'artificialisation dans un territoire contraint avec de fortes disparités entre la cluse Chambérienne, les fonds de vallée de Tarentaise et de Maurienne, et les espaces naturels inaccessibles pour l'urbanisation.

Les chiffres globaux ont ainsi tendance à minimiser le poids de la pression foncière sur les terres accessibles ou urbanisables, celles où l'ensemble des usages humains souhaitent pouvoir se développer.

L'observatoire foncier de la Savoie a été créé par la DDT 73, le Département de la Savoie, Agate Territoires et l'EPFL de la Savoie, il est présenté plus précisément page 62.

QU'EST-CE QU'UN EPFL ?

ORIGINE DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

Les établissements publics fonciers locaux (EPFL) ont été créés suite au constat de difficultés persistantes des collectivités pour mener des politiques foncières à long terme, pourtant indispensables à la mise en œuvre de leurs compétences. Le législateur a ainsi créé un outil dont la vocation prioritaire est le portage au moyen de la Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a modifié le cadre juridique des EPFL en assouplissant leur mode de constitution et de financement afin de faciliter la création et le développement de ces entités.

Les EPFL sont des établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) dotés de la personnalité morale et de l'autonomie financière. Les EPFL sont créés par arrêté préfectoral, à l'initiative des collectivités locales qui souhaitent y adhérer. Les établissements publics fonciers locaux sont principalement régis par le Code de l'Urbanisme (articles L 324-1 et suivants).

VOCATION DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS FONCIERS LOCAUX

La raison d'être unique des EPFL est le foncier. L'action des EPFL se traduit ainsi de deux façons différentes et complémentaires :

La première, prioritaire, est la négociation, l'acquisition et le portage foncier des terrains et/ou de bâtiments, à la demande des collectivités adhérentes et dans l'objectif de rétrocéder le bien porté aux conditions prévues initialement avec elles.

Cette mission permet à la collectivité de disposer du bien ou de le mettre à la disposition d'un tiers, au moment le plus opportun afin de lui faciliter la mise en œuvre du projet.

Afin d'acquérir le bien, les EPFL peuvent conduire des procédures d'expropriation ou de préemption, bien que les négociations amiables soient privilégiées.
La seconde action, demeure dans la facilitation technique du portage du bien pour la collectivité, puisque les EPFL sont en mesure de procéder à la gestion du bien et aux proto aménagements envisageables au cours du portage du bien.

L'expertise des EPFL sur la question foncière les invite à conseiller les collectivités sur la mise en œuvre de leurs politiques foncières : stratégies, outils de planification, mise en place et utilisation des outils d'intervention. Les interventions de l'EPFL ou de la collectivité sont ainsi facilitées par la mise en place, de manière anticipée, d'une stratégie, de zonages réglementaires et d'outils adaptés.

Les EPFL accompagnent les adhérents dans leur démarche de projet (en amont de la phase d'aménagement) et dans la mise en place de leur stratégie foncière (assistance, gestion des droits de préemption et d'expropriation…).

ARTICLE L324-1 ET SUIVANTS DU CODE DE L'URBANISME

Dans son article L324-1, le code de l'urbanisme indique les enjeux liés à la création des Etablissements Publics Fonciers Locaux, et leurs axes d'intervention généraux :

- Répondre à un enjeu d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables,
- Mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain,
- Contribuer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux,
- Contribuer au développement des activités économiques, et à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels,
- À titre subsidiaire, préserver les espaces naturels et agricoles en coopération avec la SAFER et les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, au travers de conventions.

L'article L324-1 défini également les champs de compétence des EPFL :

- Acquérir du foncier ou de l'immobilier en vue de la constitution de réserves foncières,
- Réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens fonciers ou immobiliers acquis,
- Exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité,
- Agir par voie d'expropriation, ou dans le cadre des emplacements réservés,
- Gérer les procédures de délaissement à la demande des collectivités,
- Appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière.

Enfin, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue.

Article L324-1 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 et la lutte contre l'étalement urbain. 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 des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels 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.

Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L.300-1. Ils sont également compétents pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens du même article L. 300-1, des biens fonciers ou immobiliers acquis.

A l'intérieur des périmètres délimités en application de l'article L. 113-16, ils peuvent procéder, en coopération avec la société d'aménagement foncier et d'établissement rural et après information des communes et des établissements publics de coopération intercommunale concernés, aux acquisitions foncières nécessaires à la protection d'espaces agricoles et naturels périurbains, le cas échéant en exerçant, à la demande et au nom du département, le droit de préemption prévu par l'article L. 215-1 ou, en dehors des zones de préemption des espaces naturels sensibles, le droit de préemption prévu par le 9° de l'article L. 143-2 du code rural et de la pêche maritime.

Ces établissements interviennent sur le territoire des communes ou des établissements publics de coopération intercommunale qui en sont membres et, à titre exceptionnel, ils peuvent intervenir à l'extérieur de ce territoire pour des acquisitions nécessaires à des actions ou opérations menées à l'intérieur de celui-ci.

L'exercice du droit de préemption, en application du deuxième alinéa de l'article L. 210-1, s'inscrit dans le cadre de conventions passées avec le représentant de l'Etat dans le département.

Les acquisitions et cessions foncières et immobilières réalisées par ces établissements pour leur propre compte ou pour le compte d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale ou d'un syndicat mixte sont soumises aux dispositions relatives à la transparence des opérations immobilières de ces collectivités ou établissements.

Ils peuvent exercer, par délégation de leurs titulaires, les droits de préemption et de priorité définis par le présent code dans les cas et conditions qu'il prévoit et agir par voie d'expropriation. Ils peuvent agir dans le cadre des emplacements réservés prévus à l'article L. 151-41. Ils gèrent les procédures de délaissement prévues aux articles L. 230-1 à L. 230-6 à la demande de leurs collectivités.

Les établissements publics fonciers locaux peuvent appuyer les collectivités territoriales et leurs groupements en matière d'observation foncière, notamment dans le cadre du dispositif d'observation foncière mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Sauf convention prévue au sixième alinéa du présent article, aucune opération de l'établissement public ne peut être réalisée sans l'avis favorable de la commune sur le territoire de laquelle l'opération est prévue. Cet avis est réputé donné dans un délai de deux mois à compter de la saisine de la commune.

QU'EST-CE QU'UN PPI ?

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) fixe le cadre d'intervention de l'EPFL pour une durée de 5 ans. Ce document est propre à chaque établissement dont les missions et les orientations varient selon les exigences des territoires.

Imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) et défini par l'article L324-2-2 du code de l'urbanisme, il permet à la structure de déterminer ses orientations et ses stratégies. La priorisation des axes d'intervention s'effectue en fonction des ressources mobilisables et des besoins des territoires sur lesquels interviennent les EPFL.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) projette in fine les intentions d'actions des adhérents et la capacité d'accompagnement de la structure.

Article L324-2-2

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 programme pluriannuel d'intervention 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 1er juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

L'EPFL DE LA SAVOIE

L'EPFL DE LA SAVOIE

COMPÉTENCES DE LA STRUCTURE

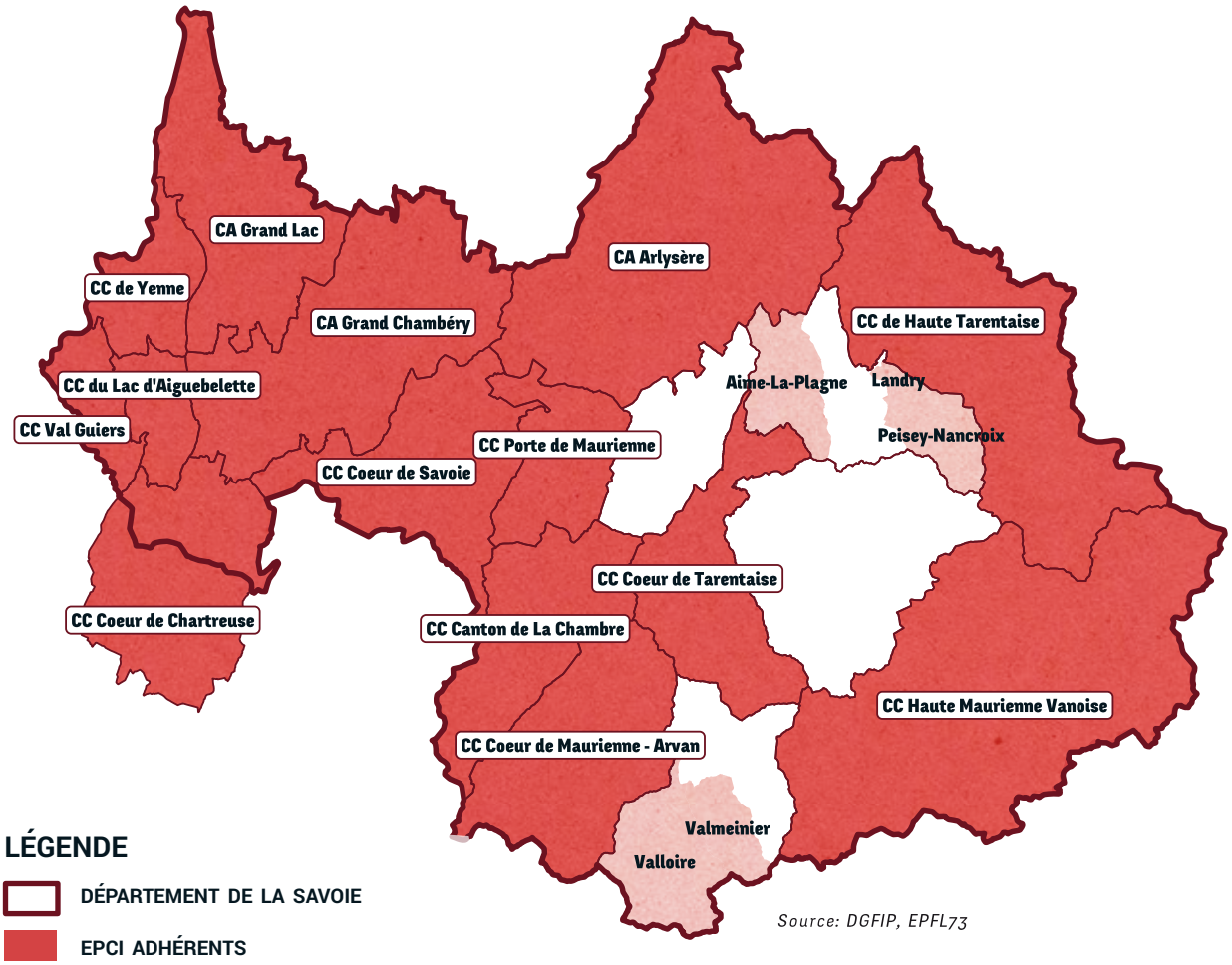
L'EPFL de la Savoie a été créé par arrêté préfectoral du 14 Décembre 2005. Le périmètre d'intervention de l'EPFL couvrait initialement 3 EPCI qui réunissaient 38 communes.

Suite aux adhésions successives des EPCI et des communes, l'EPFL de la Savoie couvre depuis le 17 juillet 2019 la quasi-totalité de son périmètre de cohérence, soit 94 % des communes savoyardes et 87 % de ce territoire.

Depuis le 17 juillet 2019 et l'adhésion des EPCI de Haute Tarentaise et de Haute Maurienne Vanoise, l'EPFL de la Savoie intervient sur un territoire composé de 263 communes et 14 EPCI. Les EPCI sont directement adhérents à l'EPFL et génèrent l'adhésion de leurs communes membres. Cinq communes sont adhérentes à titre individuel.

L'EPFL de la Savoie propose aujourd'hui ses services aux collectivités qui agissement pour près de 417 477 habitants.

ADHÉRENTS À L'EPFL DE LA SAVOIE - 2019



Source: DGFIP, EPFL73

ORGANISATION DE L'EPFL

L'EPFL de la Savoie est structuré autour de ses instances décisionnelles que sont l'Assemblée Générale et le Conseil d'Administration.

L'ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

L'Assemblée Générale est composée d'élus locaux. Ceux-ci sont désignés comme représentants par leur EPCI de rattachement lorsque ce dernier est adhérent. Les communes isolées sont représentées par des élus locaux au sein d'un collège spécial. La Région Auvergne Rhône-Alpes et le Département de la Savoie sont également représentés car adhérents à l'EPFL de la Savoie. Au total, 36 élus locaux composent l'Assemblée Générale de l'EPFL de la Savoie.

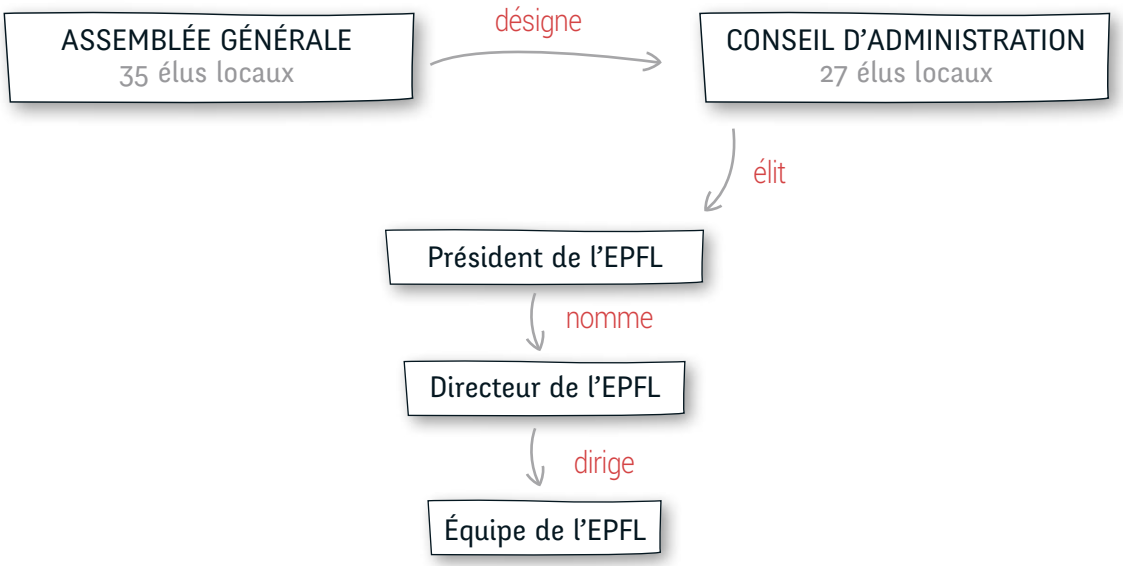
L'Assemblée Générale se réunit au minimum deux fois par an. Elle vote le produit de la Taxe Spéciale d'Équipement, examine les demandes d'adhésion des collectivités à l'EPFL de la Savoie et peut modifier les statuts de l'établissement. Elle désigne également les membres du Conseil d'Administration parmi les membres de l'Assemblée Générale.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION

Les membres du Conseil d'Administration sont désignés au sein de l'Assemblée Générale. Le Conseil d'Administration est composé de 27 élus locaux, à raison d'un représentant par EPCI (et un supplémentaire par tranche révolue de 30 000 habitants) et d'un représentant pour le collège des communes isolées par tranche de 5 000 habitants. La Région Auvergne Rhône-Alpes et le Département sont également représentés, chacun par un représentant.

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les interventions de l'EPFL (sur présentation des projets des collectivités) mais également :

- détermine l'action de l'établissement et fixe le Programme Pluriannuel d'Intervention,
- vote l'état prévisionnel des recettes et des dépenses, autorise les emprunts, approuve les comptes et se prononce sur l'affectation du résultat,
- élit en son sein un Président.



L'ORGANISATION OPÉRATIONNELLE

L'EPFL de la Savoie est aujourd'hui constitué d'une équipe de 14 personnes réparties en 4 pôles :

Un pôle Action Foncière qui est en charge des missions de négociation et d'acquisition des biens validés par le Conseil d'Administration. Les acquisitions sont en priorité réalisées à l'amiable (97 % des acquisitions depuis la création de l'établissement), mais le pôle peut intervenir dans le cadre d'une préemption si ce droit lui est délégué, ou au terme d'une procédure d'expropriation dont il peut assurer le suivi.

Un pôle Patrimoine qui a pour mission de gérer, d'entretenir voire de déconstruire les biens portés par l'EPFL de la Savoie. Concernant la gestion des propriétés bâties, le Pôle Patrimoine de l'EPFL réalise lui-même les états des lieux d'entrée et de sortie, la gestion administrative et technique, la facturation et l'encaissement des loyers. Ces derniers sont intégralement reversés à la collectivité. Le pôle patrimoine sécurise les bâtiments inoccupés et, si la collectivité le souhaite, pilote les diagnostics règlementaires préalables à une démolition, rédige les cahiers des charges, étudie les offres, lance les marchés de déconstruction, et suit les travaux.

Un pôle Développement qui accompagne les collectivités dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières, dans la construction de leurs plans d'action foncière et dans l'élaboration de leurs PLU(i) et de leurs PLH. Celui-ci a également développé des outils afin de faciliter la mise en œuvre de l'action foncière des collectivités avec MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir) et un Observatoire des friches économiques afin d'identifier ces sites et de faciliter leur prise en compte dans les projets territoriaux.

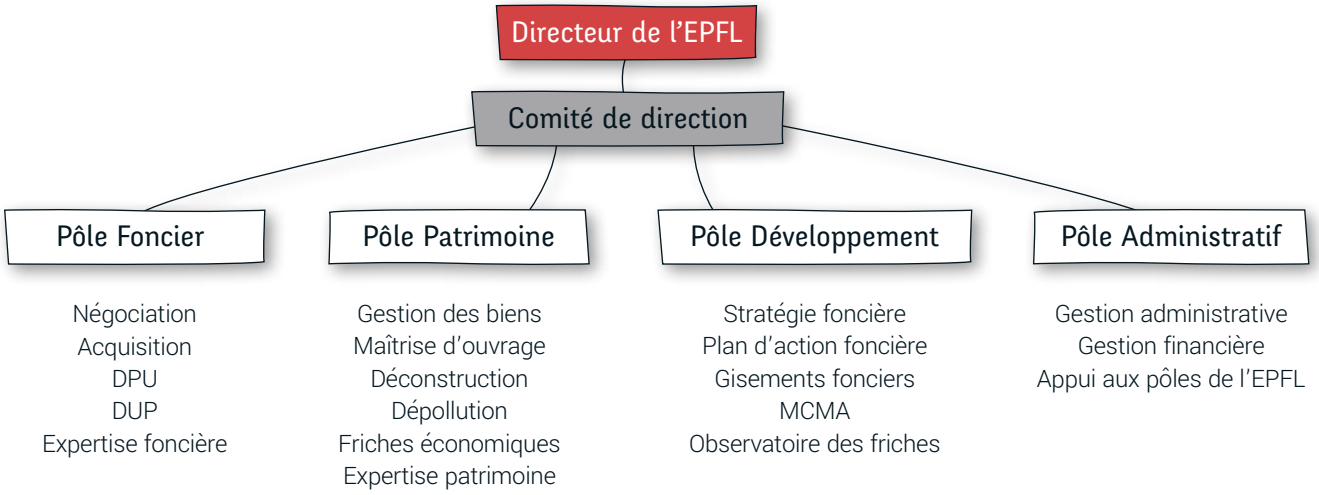
Un pôle Administratif qui appuie les pôles précités et réalise la gestion administrative et financière de l'EPFL de la Savoie.

Le Directeur est également secondé par une personne en charge de la comptabilité de l'établissement et un chef de projet sur la question de l'immobilier de loisir. Ces deux personnes sont placées directement sous la responsabilité du Directeur.

Partenariat avec l'association des EPFL

L'EPFL de la Savoie est membre depuis plus de 10 ans de l'association des EPFL. Celle-ci regroupe près de 23 établissements publics fonciers locaux répartis largement sur le territoire français. L'association permet à ses membres un partage d'expérience et un échange de savoir-faire indispensables pour avancer plus rapidement sur les problématiques qui les concernent.

Depuis quelques années, des formations collectives ont été mises en place afin de réaliser des économies d'échelle sur ce poste et de faire monter en compétence les équipes des EPFL avec plus d'efficacité.



LES MODALITÉS D'ÉLABORATION DU PPI 2020-2024

Depuis sa création en 2005, l'EPFL de la Savoie a mis en œuvre 4 PPI successifs. Ceux-ci ont toujours répondu aux attentes des territoires adhérents et de ceux qui ont souhaité rejoindre l'EPFL de la Savoie.

L'EPFL a choisi de construire son nouveau programme pluriannuel d'intervention en privilégiant l'écoute et la co-construction. Au cours de l'année 2019, l'EPFL a ainsi travaillé à la mise en œuvre de son nouveau PPI en s'appuyant sur trois approches majeures afin de construire un programme pluriannuel d'intervention qui prenne en compte les enseignements des précédents PPI, qui permette de réunir les adhérents autour d'un projet partagé, et qui réponde toujours mieux à leurs attentes.

UN REGARD EXTÉRIEUR SUR L'ACTION DE L'EPFL

Dans un premier temps, le bilan du PPI 2016/2020 a été externalisé et réalisé par les urbanistes de Programmes Urbains afin d'apporter un regard neutre sur les actions menées par l'EPFL. Ce bilan, dont on retrouve les principaux enseignements dans ce document, a servi de base de travail pour l'élaboration du nouveau PPI.

À L'ÉCOUTE DES ADHÉRENTS

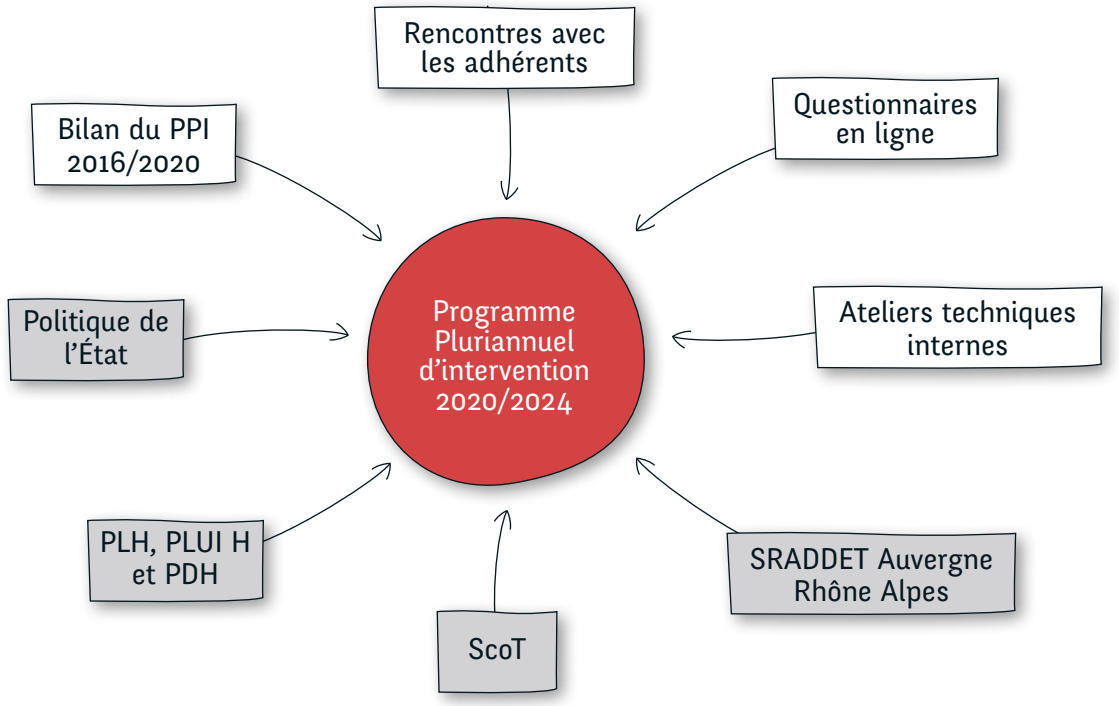
Dans un second temps, l'équipe du pôle Développement a rencontré les élus ou techniciens de plus de 150 communes adhérentes et de 8 EPCI, volontaires pour échanger sur les orientations actuelles de l'EPFL et évoquer leurs attentes ou priorités d'intervention dans les années à venir. Les élus des collectivités qui n'ont pas été rencontrés ont eu la possibilité de s'exprimer par l'intermédiaire d'un questionnaire en ligne.

Le résultat de ces échanges a également alimenté l'élaboration et les orientations de ce nouveau PPI.

UN TRAVAIL INTERNE POUR FAIRE ÉVOLUER LES SERVICES PROPOSÉS

Enfin, les responsables de pôles de l'EPFL de la Savoie ont animé des ateliers de travail internes, sur les principaux métiers, modes d'intervention et de fonctionnement de l'EPFL. Ce travail a été mené dans l'objectif de requestionner les méthodes, construire ensemble un service et une réponse adaptés aux attentes actuelles et futures des collectivités.

Les résultats de ces travaux ont été présentés en Conseil d'Administration. Celui-ci a été invité à réagir, à se positionner et à valider le projet présenté.



BILAN DU PPI

BILAN DU PPI

La réalisation du bilan du PPI 2016/2020 a été confiée au bureau d'études Programme Urbains afin de garantir le regard extérieur nécessaire à l'analyse des actions et des services proposés par l'EPFL.

Cette évaluation vise à détailler l'atteinte des objectifs chiffrés mais aussi à analyser la contribution de l'EPFL aux projets des territoires en matière d'aménagement, en regardant comment les différentes interventions foncières ont effectivement permis d'y répondre.

L'évaluation a été réalisée sur la base de :

- l'analyse des tènements rétrocédés sur la période 2015-2018,
- l'analyse des tènements acquis sur la même période,
- la réalisation d'entretiens avec les représentants techniques des 6 SCoT du territoire couvert par l'EPFL,
- la tenue d'entretiens avec des élus des collectivités adhérentes.

Pour mémoire, le PPI 2016-2020 a fixé les priorités suivantes :

- Maintenir la priorité d'intervention en faveur du logement (38 M€),
- Participer au développement de l'activité économique (16 M€),
- Participer au développement des équipements publics des collectivités (6 M€),
- Soutenir le développement touristique (8 M€),
- Soutenir les grands projets d'équipements (2 M€),
- Soutenir les projets locaux en matière d'espaces naturels et agricoles (1 M€),
- Constituer des réserves foncières (1 M€).

Ces priorités affirment clairement les axes d'intervention de l'EPFL et les préoccupations principales des collectivités territoriales adhérentes :

- Répondre aux besoins en logements, soutenir la réhabilitation, favoriser la densification et le renouvellement urbain pour limiter l'étalement urbain,
- Soutenir la création de parcs d'activités, et viser la restructuration du foncier économique,
- Accompagner les collectivités dans le développement des services et des équipements publics,
- Contribuer à la préservation des espaces naturels sensibles, et au maintien de l'activité agricole
- Privilégier les opérations visant à la préservation de l'immobilier de loisirs afin d'accompagner le développement de l'activité touristique,
- Permettre aux communes d'être réactives dans leur politique foncière et de constituer des réserves foncières lorsque l'opportunité se présente,
- Agir aux côtés de l'Etat, du Département et de Lyon Turin Ferroviaire pour permettre la réalisation du projet Lyon Turin.

ANALYSE DES ACQUISITIONS

La programmation quinquennale votée en janvier 2016 prévoyait un budget de 72 M€. L'EPFL a acquis 124 tènements sur la période 2015-2018 pour un montant de 52 280 k€ et une surface de 99 hectares. L'atteinte des objectifs rapportés à la période (3/5e de l'ensemble du PPI) est de 122 %.

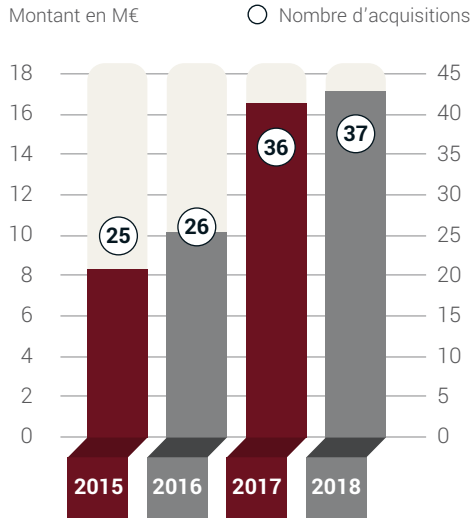
Les acquisitions réalisées sur la période 2015/2018 sont marquées par une augmentation du prix moyen des acquisitions, celle-ci est corrélée à l'augmentation de la part des tènements en renouvellement urbain.

Les variations importantes d'une année sur l'autre s'expliquent aussi par des opérations exceptionnelles. Le prix moyen du foncier non bâti oscille pour sa part entre 20 et 30 €/m² de terrain, hors acquisition exceptionnelle.

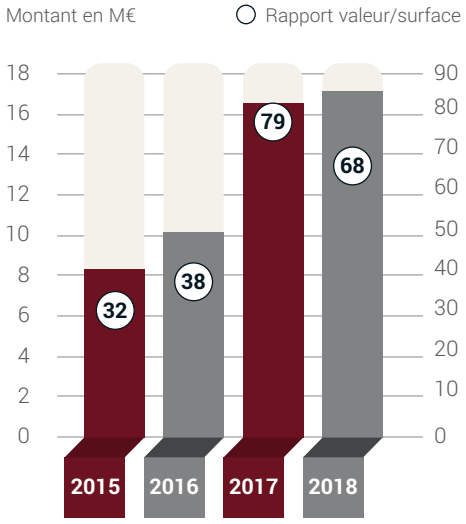
PRIX MOYEN DU FONCIER BÂTI ET NON BÂTI

	Prix moyen	Prix moyen bâti	Prix moyen non bâti	Part des ténements bâti
2015	32 €/m²	47 €/m²	21 €/m²	61 %
2016	38 €/m²	38 €/m²	37 €/m²	52 %
2017	79 €/m²	116 €/m²	29 €/m²	70 %
2018	78 €/m²	118 €/m²	24 €/m²	79 %

ÉVOLUTION DES ACQUISITIONS



COMPARATIF VALEUR/SURFACES



Regard des élus :

Les élus placent une grande confiance dans l'expertise de négociation foncière de l'EPFL pour défendre l'intérêt de la collectivité et donc la fixation du prix.
Une distinction est à souligner entre les préemptions où les acquisitions se font au prix de la DIA et les acquisitions dans une démarche pro-active où l'impact de l'EPFL sur le prix est réel.

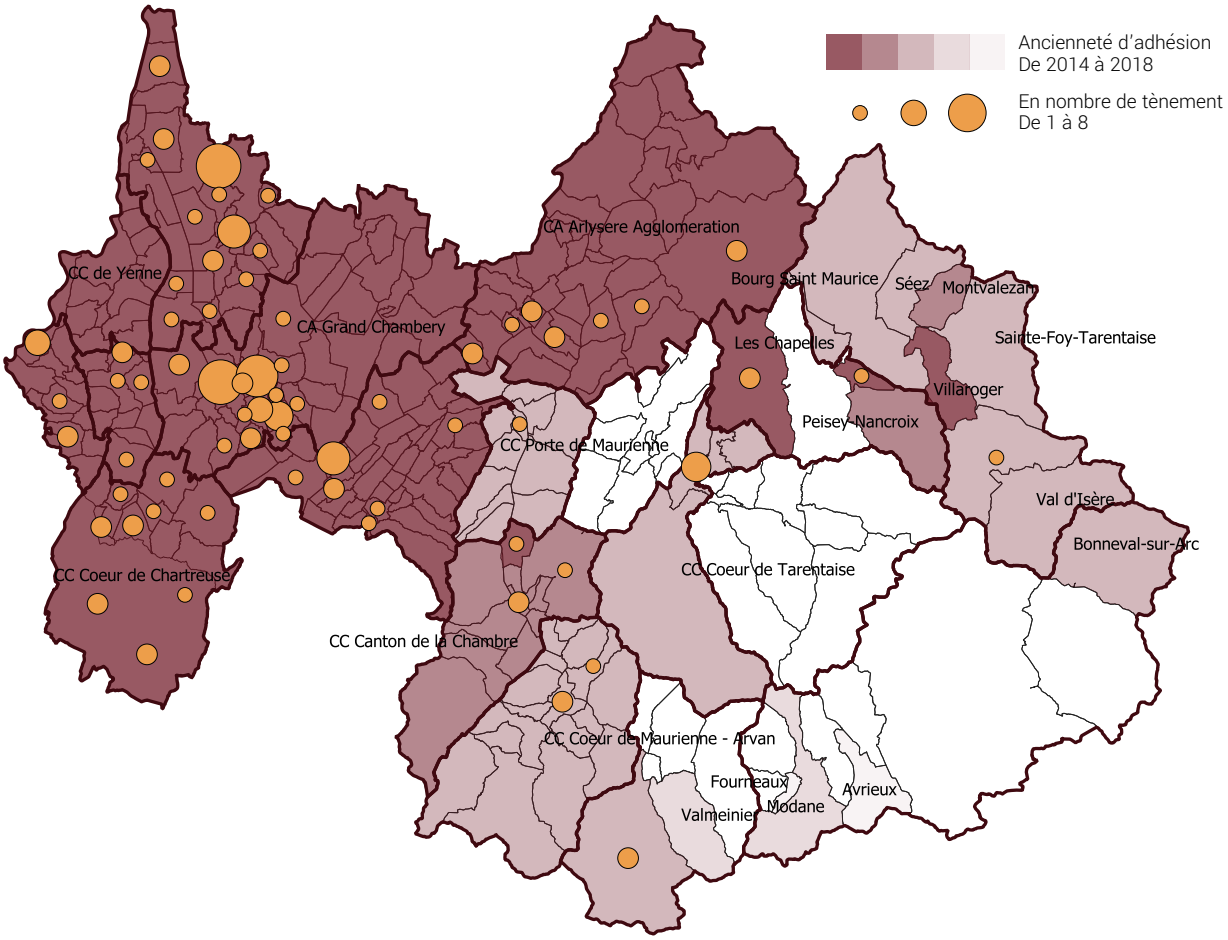
ANALYSE TERRITORIALE DES INTERVENTIONS DE L'EPFL

C'est sur l'axe métropolitain allant de Montmélian à Entrelacs que se concentre le plus grand nombre de portages. Cette prépondérance s'explique également par l'ancienneté d'adhésion à l'EPFL de la partie occidentale du département.

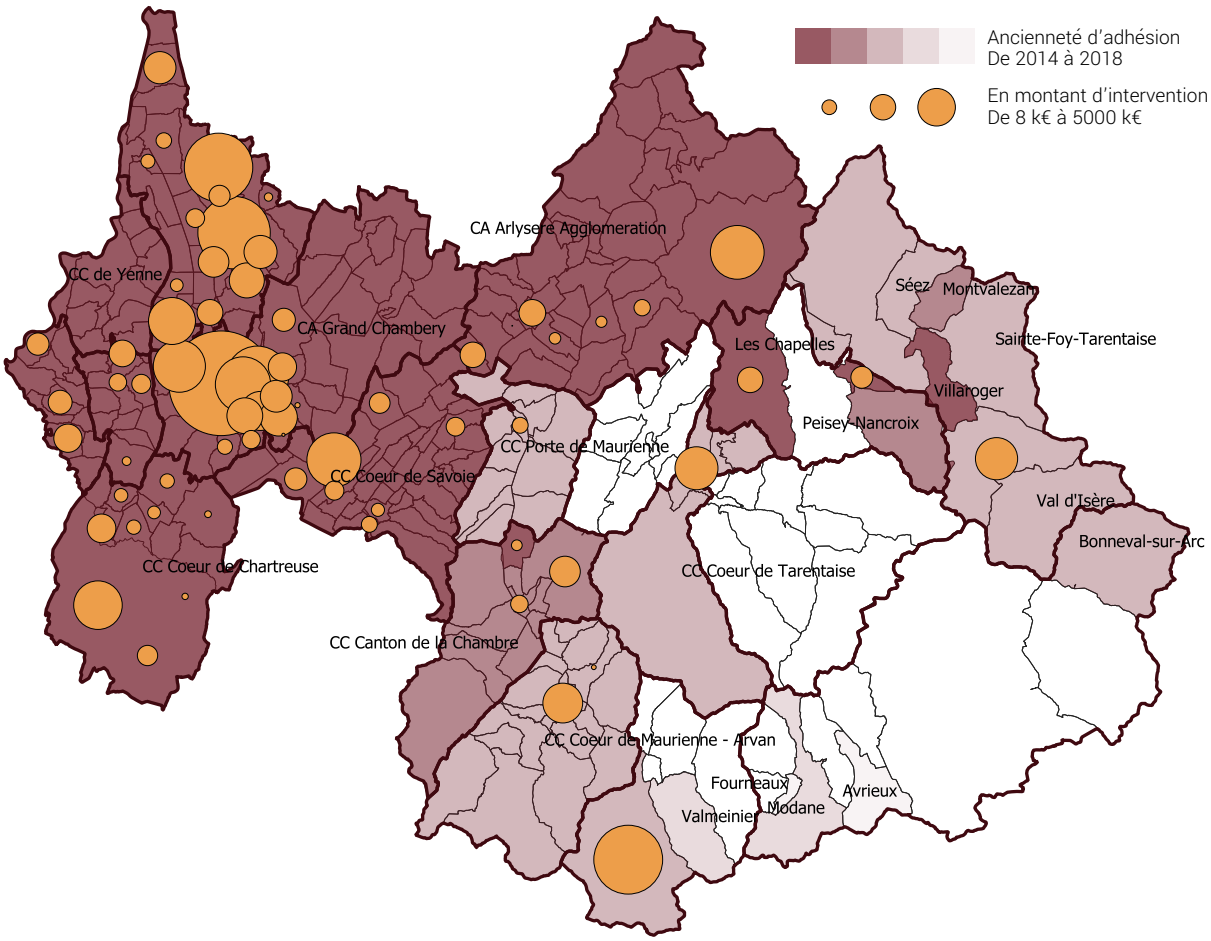
Une corrélation logique existe entre le nombre de tènements et le poids financier de ces portages par commune.

Néanmoins, le poids des stations de montagne est légèrement plus important en termes financiers, du fait de l'acquisition de biens immobiliers (pour répondre aux objectifs de production de logements saisonniers et à la préservation du volume des lits touristiques marchands) sur un marché très tendu.

NOMBRE DE TÉNEMENTS ACQUIS DE 2015 À 2018



MONTANT DES INTERVENTIONS DE 2015 À 2018



L'analyse par territoire révèle une cohérence globale entre les volumes investis sur les territoires et la part de population au regard de l'ancienneté des adhérents et du poids du renouvellement urbain dans les projets.

	Tènements acquis		Surfaces acquises		Montants acquis		Habitants en 2016	
Avant Pays-Savoyard	11	9 %	4ha72a33ca	5 %	2 351 202 €	4 %	25 084	6 %
Cœur de Chartreuse	12	10 %	9ha15a27ca	9 %	2 945 220 €	6 %	16 815	4 %
Métropole Savoie	75	60 %	70ha46a74ca	71 %	35 232 864 €	67 %	244 414	55 %
Arlysère	11	9 %	7ha38a02ca	7 %	3 277 100 €	6 %	60 768	14 %
Maurienne	9	7 %	2ha54a82ca	3 %	5 219 487 €	10 %	43 287	10 %
Tarentaise	6	5 %	4ha45a56ca	5 %	3 253 987 €	6 %	50 983	12 %
Total	**124**	**100 %**	**98ha72a74ca**	**100 %**	**52 279 861 €**	**100 %**	**441 351**	**100 %**

RÉPARTITION DES ACQUISITIONS SELON LE TYPE DE COMMUNE

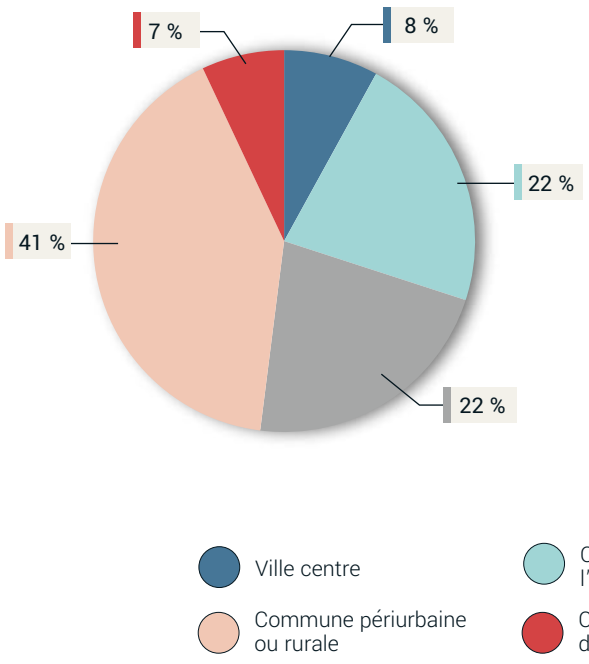
À l'image de la diversité du territoire d'intervention de l'EPFL de la Savoie, les demandes de portage sont également très variées.

Des actions de portage ont été engagées sur les 3 villes centres des agglomérations, et principalement Chambéry qui concentre 14 % des acquisitions en valeur. Au global, plus de la moitié des portages a été engagée sur des communes urbaines, pour 70 % de la valeur.

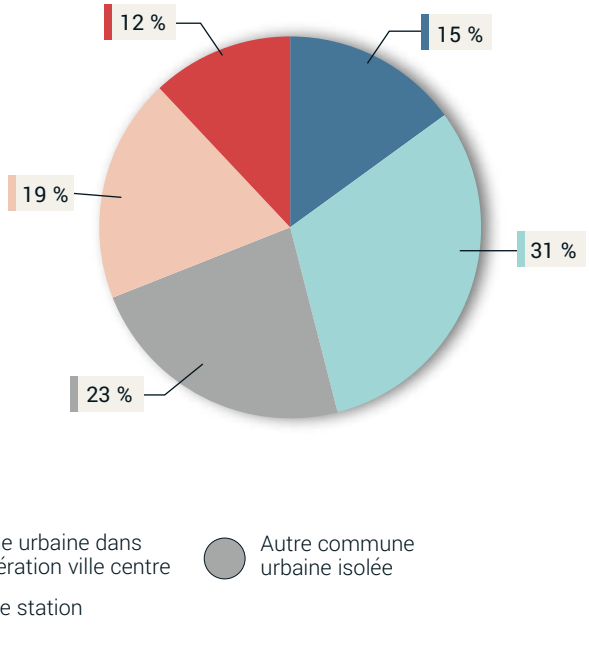
Les communes périurbaines ou rurales sont les plus nombreuses à avoir engagé une opération de portage mais pour 19 % seulement de la valeur.

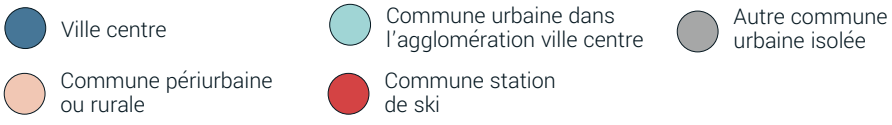
6 communes supports de stations sont également concernées par des acquisitions pour une part significative en terme de valeur, avec 8,5 % pour Tignes et Valloire.

Répartition des portages en nombre de portage par type de commune



Répartition des portages en valeur par type de commune





Regard des élus :

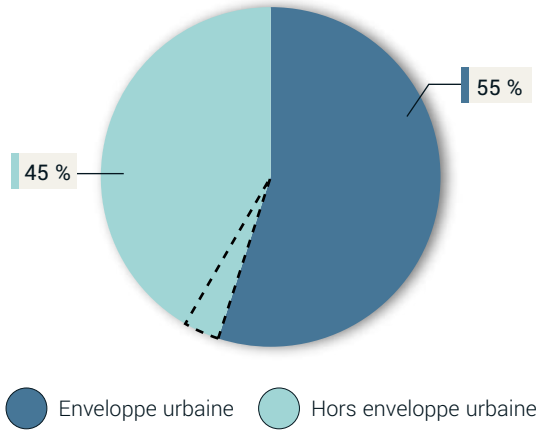
Cette répartition entre type de collectivité apparait comme logique. C'est la traduction d'une égalité de traitement et d'accompagnement qui ressort entre les villes centres qui sollicitent parfois des portages de plusieurs millions et des communes rurales qui peuvent demander des interventions plus modestes en valeur mais conséquentes pour leurs budgets.

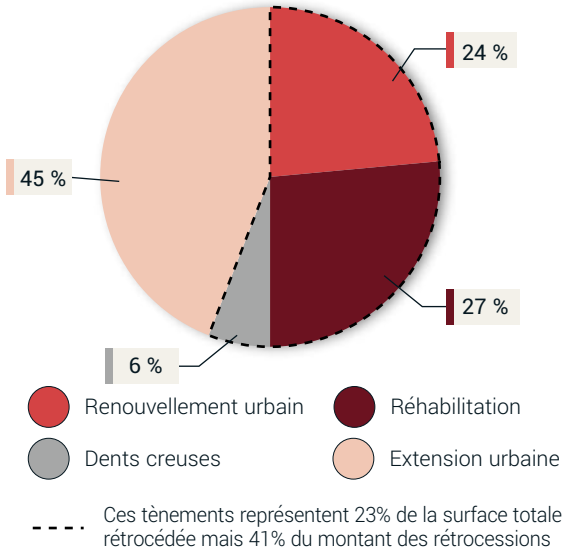
LOCALISATION DES INTERVENTIONS DE L'EPFL DE LA SAVOIE PAR RAPPORT À L'ENVELOPPE URBAINE

L'EPFL a rétrocédé près de 80 tènements sur la période 2015-2018 pour un montant de 36 M€ et une surface de 86 hectares. 71 tènements ont pour vocation des opérations à destination de logements, équipements publics ou activités économiques.

Plus de la moitié des tènements est en réhabilitation, en renouvellement urbain, ou en dents creuses, en cohérence avec les exigences croissantes des documents d'urbanisme sur la limitation de la consommation de l'espace

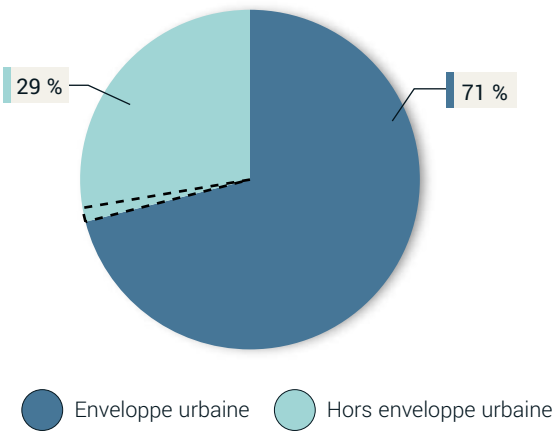
Localisation des rétrocessions (NB)

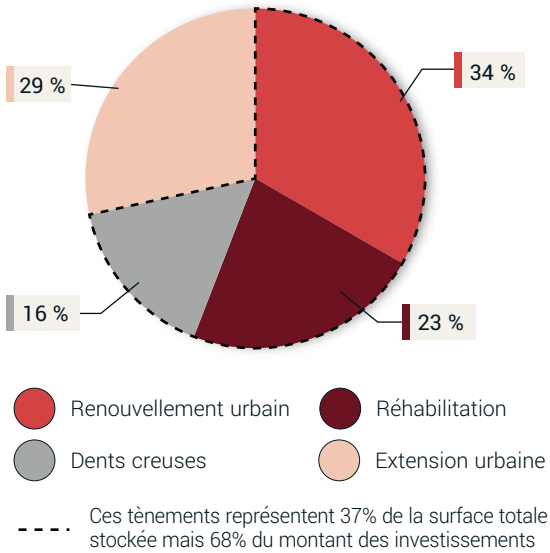




L'EPFL dispose fin 2018 de 104 tènements en stock acquis entre 2015 et 2018. L'analyse du stock révèle que la proportion de tènements situés dans l'enveloppe urbaine est plus élevée, en comparaison de l'analyse des rétrocessions dont les périodes d'acquisition sont naturellement plus anciennes.

Localisation des stocks (NB)

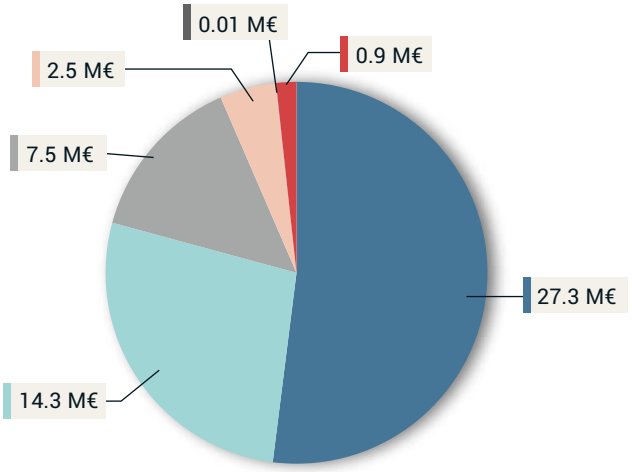




RÉPARTITION PAR AXES DES ACQUISITIONS SUR LA PÉRIODE 2016-2018

Au terme des 3 années d'exercice analysées (2016-2018), 52 M€ ont été investis. 4 des 7 axes prioritaires du PPI 2016-2020 ont dépassé leurs objectifs :

- **Logements :** 27,3 M€ soit 122% de l'objectif
- **Développement économique :** 14,3 M€ soit 149% de l'objectif
- **Equipements publics :** 7.5 M€ soit 208% de l'objectif
- **Développement touristique :** 2.5 M€ soit 52% de l'objectif
- **Espaces naturels et paysagers :** 70 k€ soit 2% de l'objectif
- **Réserves foncières :** 870 k€ soit 150% de l'objectif
- **Projet Lyon Turin :** 2M€ et aucun fond engagé.



Montant et part des acquisitions 2016-2018 par axes

- Logements
- Développements économique
- Équipements publics
- Développement touristique
- Espaces agricoles et naturels
- Réserves foncières

Les collectivités mobilisent l'EPFL de la Savoie pour mettre en application leurs projets de territoires et maîtriser des opérations de logements identifiées dans leurs documents d'urbanisme, avec une part croissante de projets en renouvellement urbain impliquant des coûts élevés et une mise en œuvre souvent complexe.

Le développement touristique reste en dessous de l'objectif en raison de l'adhésion tardive des communes supports de stations. L'intervention sur l'immobilier touristique pour maintenir des lits chauds ou créer des logements saisonniers est un axe fort du SCoT de Tarentaise qui nécessite la mobilisation d'enveloppes financières importantes pour l'action foncière.

Par ailleurs, les collectivités sollicitent fortement l'EPFL pour alimenter et maitriser le développement de leurs projets publics, avec des projets bâtis de groupes scolaires, crèches, gîtes communaux, EHPAD, mais aussi pour des aménagements d'espaces publics.

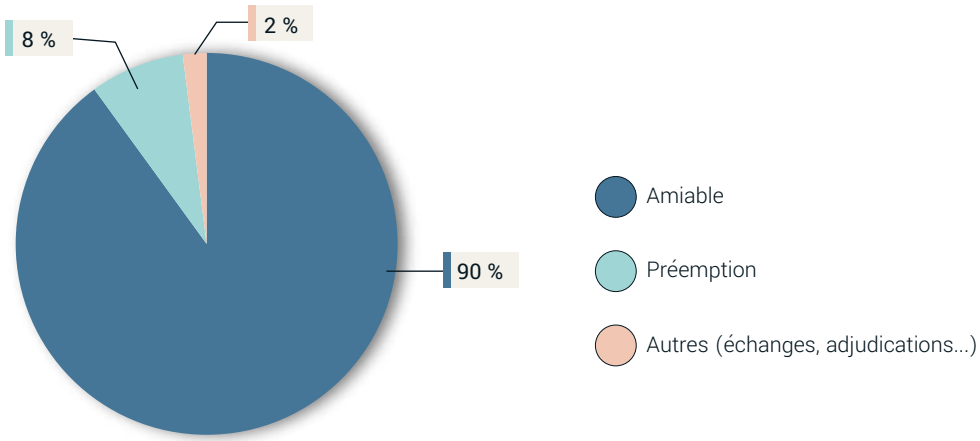
Regard des élus :

Une répartition par axes cohérente avec les enjeux du territoire actuel et à venir, en s'adaptant aux nouveaux enjeux urbains ;
Les élus affirment la volonté de préserver la souplesse caractéristique de l'EPFL de la Savoie pour continuer d'intervenir là où il y a des besoins, en cohérence avec les orientations des documents de cadrage (SCoT et PLU) ;
Dans les entretiens, apparait néanmoins une préoccupation moins marquée de la part des élus que de celles des techniciens face à l'ampleur du renouvellement urbain dans les projets à venir et son impact financier .

Et pour aller plus loin :
L'enjeu de production de foncier économique semble prendre une place croissante (développement de foncier économique en renouvellement urbain, intervention sur les commerces de centre bourg) et va nécessiter des moyens importants.
Tout comme le besoin d'engager des actions spécifiques sur les friches industrielles, nécessitant outre des moyens financiers accrus, une expertise pointue (contexte de liquidation judiciaire, résorber des sites pollués…).

MODES D'ACQUISITIONS PRIORITAIRES

Le mode d'acquisition employé par l'EPFL de la Savoie représente un enjeu majeur pour les collectivités qui sollicitent une intervention pour une acquisition. Sur les 3 années étudiées par Programmes Urbains, seulement 10 préemptions ont été menées via la délégation du Droit de Préemption Urbain. Plusieurs projets de préemption suite à DIA ont fini par être négociés à l'amiable, faisant de l'acquisition amiable le mode d'intervention très largement principal de l'EPFL (92 % des acquisitions).



L'analyse du stock 2015-2018 fait ressortir que dans plus de la moitié des acquisitions, l'EPFL a été sollicité dans le cadre d'une opportunité foncière, à différents stades d'avancement d'une vente. Quelques DIA ont pu être négociées pour ne pas générer de préemption. C'est en lien avec ces interventions dans le cadre d'opportunités d'acquisition que l'EPFL est reconnu pour sa réactivité.

L'action de l'EPFL s'inscrit également fortement dans le cadre de démarche pro-active, à partir d'une sollicitation anticipée et programmée des collectivités.

Les autres raisons sont liées à de la construction de réserves foncières de plus long terme, d'échanges fonciers, de déblocages d'opérations, d'actions ponctuelles de maintien d'une activité (commerce de proximité), ou pour être partie prenante d'une opération privée.

Regard des élus :

L'EPFL de la Savoie regroupe des compétences techniques d'expertise foncière et des talents de négociateurs, connus et reconnus, qui permettent de s'en remettre complètement à ses services pour arriver à une négociation foncière à l'amiable.

L'intervention de l'EPFL permet de dépassionner et de dépolitiser les discussions, et d'éviter aux élus d'intervenir dans les dossiers où il y a trop de passif entre la collectivité et les propriétaires fonciers.

Une stratégie foncière, c'est un peu d'opportunité et un peu de pro-activité. Mais c'est dans l'acquisition à l'opportunité que l'EPFL démontre vraiment son utilité et sa réactivité.

Quoi qu'il en soit, l'intervention de l'EPFL peut permettre de prendre des décisions d'acquisitions rapidement en laissant le temps à la collectivité de l'inscrire dans son budget.

Et pour aller plus loin :

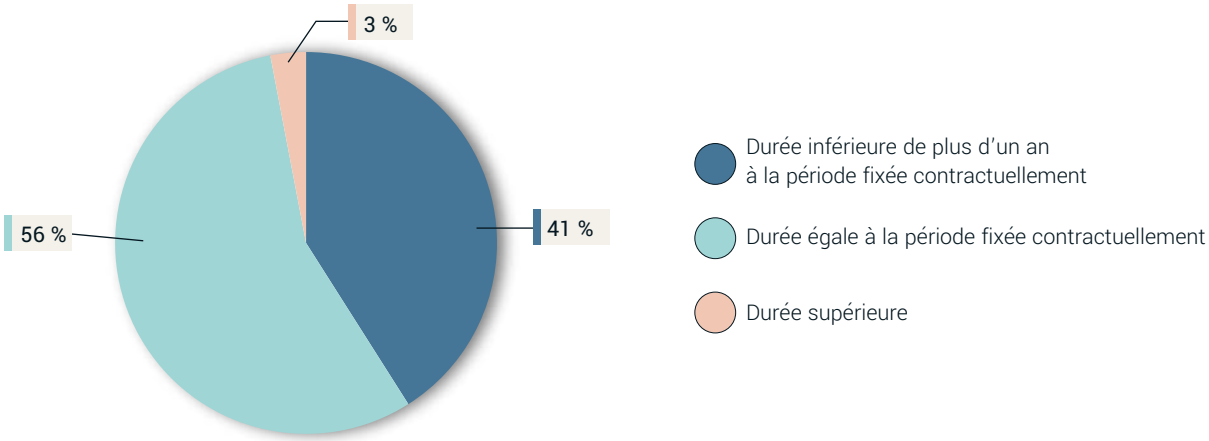
Inciter les élus à s'inscrire dans une démarche pro-active, par un fléchage en amont du foncier stratégique.

Proposer des temps de formation aux conseils municipaux ou communautaires sur les enjeux du foncier, ou accompagner les élus référents pour leur permettre de relayer et d'expliquer un projet d'acquisition, y compris à l'occasion de changement d'équipes municipales.

DURÉES DE PORTAGE EFFECTIVES

Les durées de portage sollicitées par les collectivités sont généralement suffisamment longues pour répondre à leurs besoins ; ainsi, 97 % des portages n'ont pas dépassé la période fixée contractuellement.
Concernant les portages en cours, 46 % des demandes portent sur des périodes supérieures à 6 ans.

Ces demandes répondent à une tendance à la précaution qui ne se justifie pas au regard des durées réelles constatées, et pèse pourtant sur le fonctionnement de l'EPFL puisqu'elles génèrent un allongement des immobilisations.



Regard des élus :

Si les élus ont le souci d'honorer les contrats qu'ils signent (et donc de racheter dans les temps), une fois de plus c'est la souplesse d'intervention et l'adaptation de l'EPFL aux situations données qui est vantée et qui doit perdurer. La durée de portage doit s'adapter aux projets des communes ;
Sur les opérations complexes et dans des secteurs détendus, il y a nécessité d'avoir des portages longs, pour prendre le temps des études de faisabilité et de la définition du bon programme. A l'inverse, des projets bien définis peuvent se faire très rapidement ;
Dans tous les cas, la durée de portage ne doit pas être un élément bloquant pour une acquisition foncière stratégique.

Des questionnements :

Dans le contexte de baisse continue des taux bancaires, le taux de portage de l'EPFL pourrait être de nouveau mis en question ?
L'intervention de l'EPFL est très pertinente sur des durées de portage jusqu'à 6 ans, mais au-delà, la question se pose : pourquoi faire appel à l'EPFL s'il faut emprunter pour racheter (outre les compétences de négociations reconnues) ?
Ne faut-il pas créer une foncière pour des portages longs ?

GESTION DES BIENS ET MODES DE RÉTROCESSION

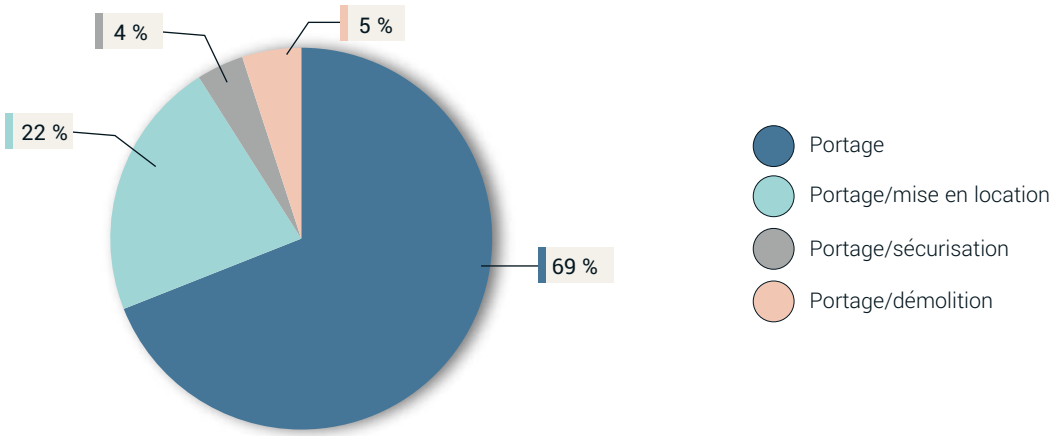
GESTION DES BIENS

À la mission première de l'EPFL, la négociation et le portage des biens, s'ajoute de plus en plus des compétences spécifiques en terme de gestion de biens avec la croissance du volume de biens en stock et les interventions de plus en plus orientées vers le tissu urbain bâti.

L'EPFL de la Savoie assure ainsi le maintien ou la mise en location sur le temps du portage, ou encore la mise en œuvre de travaux préalables (1/4 des cas).

La location des biens est organisée dans l'attente de la mise en œuvre d'un projet (avec la mise en place de bail précaire si nécessaire) ou pour permettre de tester ou pérenniser une activité. Cette location concerne aussi bien des établissements commerciaux, industriels que des logements ou de terrains ruraux.

L'EPFL a également fait évoluer ses compétences en interne pour étudier et conduire des opérations de sécurisation, de déconstruction, en passant par les travaux de dépollution des sites.



Regard des élus :

Ces compétences doivent continuer de se renforcer et ne pas aller plus loin sur l'ingénierie de la faisabilité ou du montage de projet pour laquelle il existe des prestataires spécialisés, publics ou privés ;

L'efficacité de l'EPFL tient pour partie à la clarté et au cadre défini de ses missions d'intervention. Il faut veiller à ce que cela n'alourdisse pas le fonctionnement de la structure, au risque de perdre en réactivité ;

Les petites communes restent plus en demande d'ingénierie que les communes plus importantes dotées de services.

Et pour aller plus loin :

L'ensemble des organismes partenaires doit ensuite travailler en complémentarité (AGATE, SAS…). Sur ce point, la lisibilité des rôles n'est pas encore très claire pour tous ;

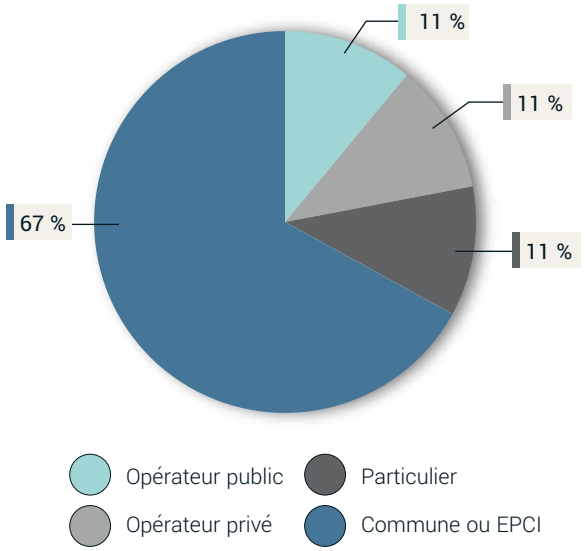
Si l'EPFL développait un service d'accompagnement aux nombreuses et coûteuses démarches de régularisation du foncier que les collectivités doivent mener, ce serait un plus pour elles.

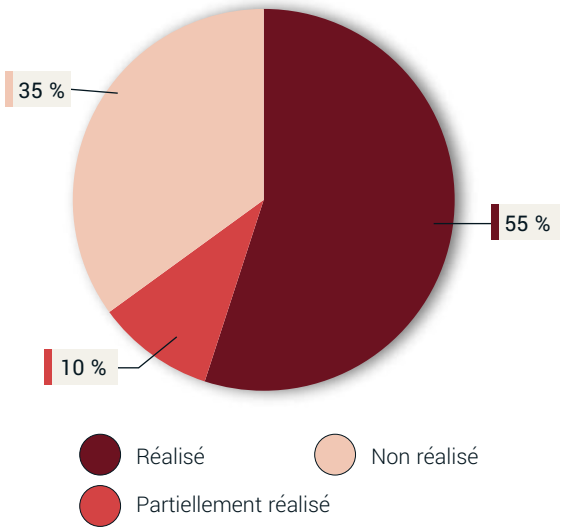
L'APRÈS PORTAGE

Parmi les opérations destinées à la réalisation de logements (hors réserves foncières) et d'activités économiques, 2/3 sont rétrocédées aux collectivités. 1/3 des tènements sont rétrocédés directement à des opérateurs publics ou privés, sur demande de la collectivité qui a sollicité le portage.

45 % de portage n'ont pas abouti sur des projets en raison :

- de la mise en attente par la collectivité pour certains tènements
- d'une faisabilité complexe pour 27 % des tènements (absence d'opérateur, bilan d'opération déficitaire…)
- du changement de projet politique pour 15 % des tènements
- des études en cours et non terminées pour 6 % des tènements





Regard des élus :

Si près de la moitié des projets ne deviennent pas immédiatement opérationnels, c'est un résultat normal : le temps des projets est long, il dure parfois 2 mandats. C'est un travail de fond qui nécessite parfois d'assembler « plusieurs pièces de puzzle » ;

Cette absence de passage à l'opérationnel n'est pas considéré comme un manque d'accompagnement ni d'ingénierie. Les élus jugent que si une collectivité en a besoin, c'est à elle de mobiliser les moyens nécessaires ;

Pourtant, les collectivités et notamment les petites communes ont besoin d'experts. L'EPFL apporte une expertise sur la négociation foncière et peut approfondir ce rôle sur les projets complexes mais il ne faut pas chercher à trop élargir les compétences pour rester performant dans son domaine.

Et pour aller plus loin :

Au moment de la rétrocession, il serait intéressant de faire le point et d'apporter si besoin les conseils opérationnels nécessaires. Et d'aider la collectivité à cibler les prestataires adaptés pour conduire ce genre de mission (faisabilité en amont, mise en œuvre en aval).

ÉVOLUTION DES RESSOURCES

La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est une taxe additionnelle aux quatre contributions directes locales, indispensable pour l'autonomie financière de l'EPFL. Elle est totalement consommée et génère un effet démultiplicateur sur l'action de l'EPFL de la Savoie.

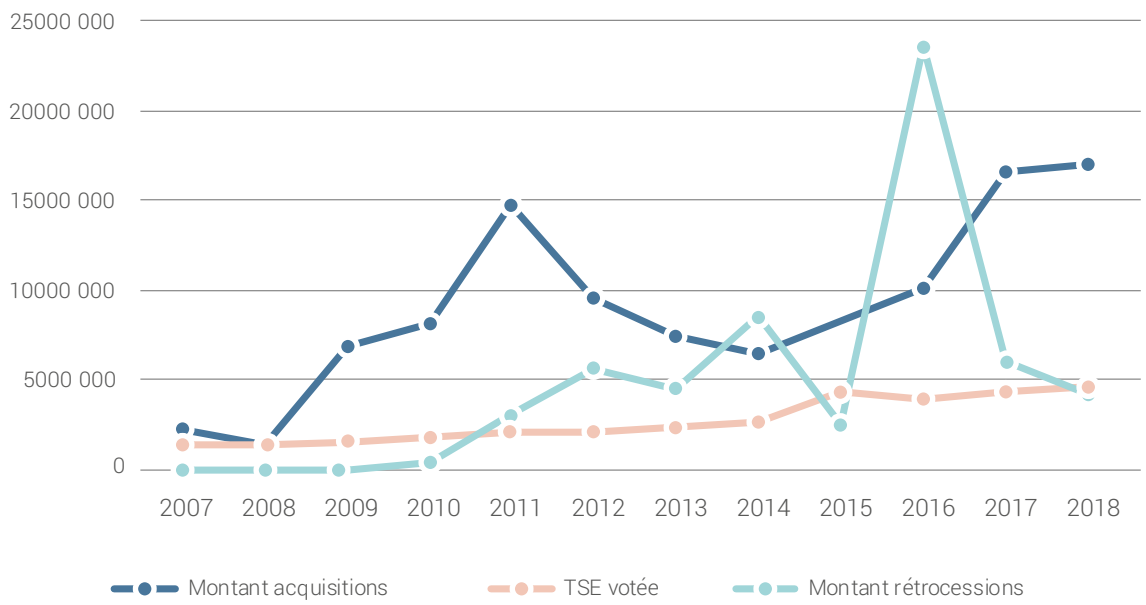
Période 2016/2018	Tènement en stock	Surface	Montant	TSE	Effet démultiplicateur
CA Arlysère	11	7ha38a02ca	3 277 100 €	2 306 529 €	1
CC Canton de la Chambre	3	0ha95a55ca	860 237 €	439 534 €	2
CC Cœur de Maurienne	3	1ha09a77ca	932 100 €	554 366 €	2
Commune isolée de Maurienne	2	0ha22a39ca	3 250 000 €	364 401 €	9
CC Porte de Maurienne	1	0ha27a11ca	177 150 €	162 299 €	1
CC Cœur de Chartreuse	12	9ha15a27ca	2 945 220 €	428 165 €	7
CA Grand Chambéry	40	28ha36a15ca	18 122 880 €	5 442 722 €	3
CA Grand Lac	26	32ha62a69ca	14 097 274 €	2 368 968 €	6
CC Cœur de Savoie	9	9ha47a90ca	3 012 709 €	1 400 823 €	2
Cœur de Tarentaise	2	1ha41a85ca	1 261 548 €	648 658 €	2
Communes isolées de Tarentaise	4	3ha03a71ca	1 992 439 €	1 920 189 €	1
CC Lac d'Aiguebelette	5	3ha36a25ca	1 063 807 €	182 459 €	6
CC Val Guiers	6	1ha36a08ca	1 287 395 €	512 251 €	3
CC Yenne				302 934 €	-
TOTAL	**124**	**98ha72a74ca**	**52 279 861 €**	**17 034 298 €**	**3**

La TSE représente en moyenne 1/3 des investissements sur la période étudiée. Cette proportion diminue depuis 2015 puisque le montant de la TSE n'augmente pas par rapport à l'investissement.

Le produit des rétrocessions couvre 70 % des dépenses sur la durée du PPI. Année par année, il représente environ 30 % des dépenses mais l'année 2016 biaise un peu les calculs avec d'importantes rétrocessions sur la ville de Chambéry.

L'EPFL reste un établissement endetté en attendant d'atteindre un stade de « maturité » avec la stabilisation du périmètre d'interventions et le rythme de roulement plus régulier entre acquisitions et rétrocessions.

Les autres ressources de l'EPFL sont les dotations de l'ancienne Région Rhône-Alpes ainsi que les frais de portage (faibles car facturés à l'acte et considérablement réduits sur le PPI 2016-2020).



HX

DIAGNOSTIC DES DYNAMIQUES LOCALES

DIAGNOSTIC DES DYNAMIQUES LOCALES

Le Programme pluriannuel d'interventions a comme objectif d'adapter les interventions de l'EPFL, pour améliorer constamment sa réponse aux besoins des territoires. Il doit ainsi être à l'écoute des tendances et des dynamiques locales mais aussi des politiques engagées à moyen et long terme sur son territoire d'intervention.

UNE CROISSANCE ÉCONOMIQUE SOUTENUE

L'EPFL intervient dans un territoire moteur porté par sa croissance propre et par la dynamique importante des pôles régionaux voisins. Les bassins d'emplois de Genève et de Lyon ont été très dynamiques au cours des dernières années et ont rayonné sur l'ensemble de leurs territoires limitrophes.

La région Auvergne Rhône-Alpes a ainsi connu, de 2010 à 2018, une croissance de l'emploi salarié privé de 0,87 % par an, créant dans cet intervalle près de 155 000 emplois. Cette dynamique est portée par le Rhône qui a généré la création de 8 200 emplois par an pour une croissance de 1,52 % par an, par la Haute-Savoie, qui a bénéficié de la dynamique genevoise et a créé 2 000 emplois par an (+1,25 %).

Le territoire d'intervention de l'EPFL de la Savoie qui regroupe 145 00 emplois salariés privés (hors emplois publics et indépendants) a également été très attractif, générant 1 200 emplois nouveaux par an et une croissance de 1,21% par an.

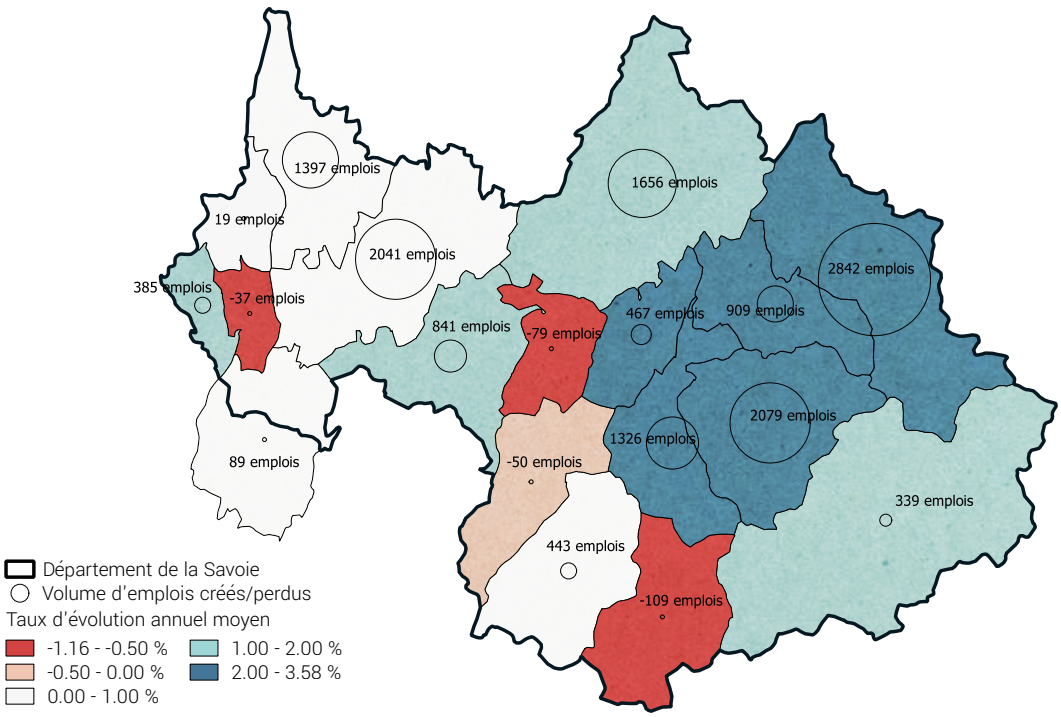
Cette dynamique n'est pas sans conséquence sur le foncier.

Les territoires peuvent créer des emplois en consommant peu de foncier nu. Néanmoins, cette dynamique souhaitable traduit également une pression accrue sur le foncier et l'immobilier.

Cette tendance n'est pas uniforme à l'échelle du territoire d'intervention de l'EPFL de la Savoie. L'entrée de la vallée de la Maurienne et la CC du Lac d'Aiguebelette ont connu une perte d'emplois salariés privés au cours des 8 dernières années. Parallèlement, la CC de Maurienne Galibier a connu une forte croissance de l'emploi salarié privé, comme les communes de trois EPCI de Tarentaise : Cœur de Tarentaise, les Versants d'Aime, et la CC de Haute Tarentaise.

Les gains d'emplois les plus importants sont le fait de la Haute Tarentaise, des agglomérations de Grand Chambéry, Arlysère, Grand Lac et de Cœur de Tarentaise. Bien que cet indicateur prenne en compte l'emploi saisonnier, il traduit également la forte pression foncière exercée dans ces communes les plus génératrices d'emplois.

ÉVOLUTION DE L'EMPLOI SALARIÉ PRIVÉ PAR EPCI DE 2010 À 2018



ACCUEILLIR 2 290 PERSONNES DE PLUS CHAQUE ANNÉE

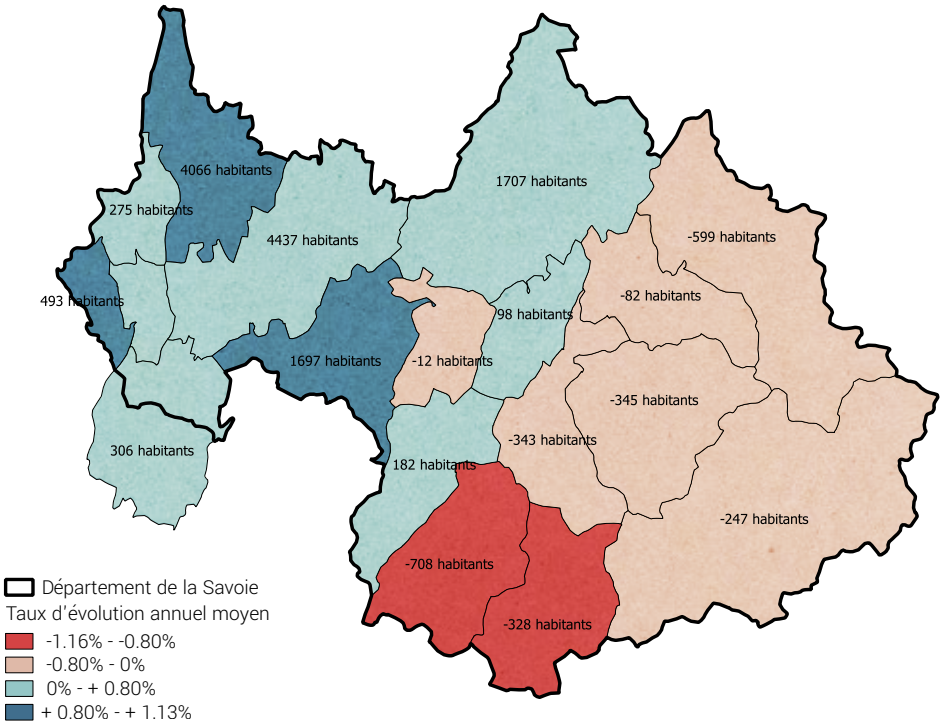
Selon les données INSEE, en 2016, le territoire actuellement couvert par l'EPFL de la Savoie accueillait 417 477 personnes. Le taux de croissance constaté de 2011 à 2016 était de 0,56 %/an, soit une nécessité d'accueillir 2 290 personnes supplémentaires chaque année.

Cette croissance est supérieure à celle observée en France au cours de la même période (0,44 %/an) et légèrement inférieure à celle constatée en Auvergne Rhône-Alpes (+0,73 %/an). A l'image de la dynamique constatée en termes d'emplois, la région bénéficie également de la forte attractivité du Rhône et de la Haute-Savoie.

Les dynamiques sont loin d'être uniformes localement. Hors agglomérations, seuls les EPCI du Canton de la Chambre et des Vallées d'Aigueblanche bénéficient d'une croissance démographique. La décroissance démographique est marquée dans les vallée de Tarentaise et de Maurienne. Dans les agglomérations en Cœur de Savoie et dans l'Avant pays Savoyard, la croissance démographique est importante et renvoie là aussi à des enjeux fonciers exacerbés dans le contexte de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette.

Au-delà de la dimension humaine, ce contexte renvoie à des enjeux fonciers différents de ceux constatés jusqu'alors, avec des problématiques de reconversion de sites, de restructuration de l'habitat et de limitation de la consommation foncière dans les zones en décroissance en misant sur l'exploitation du foncier déjà artificialisé.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR EPCI DE 2011 À 2016



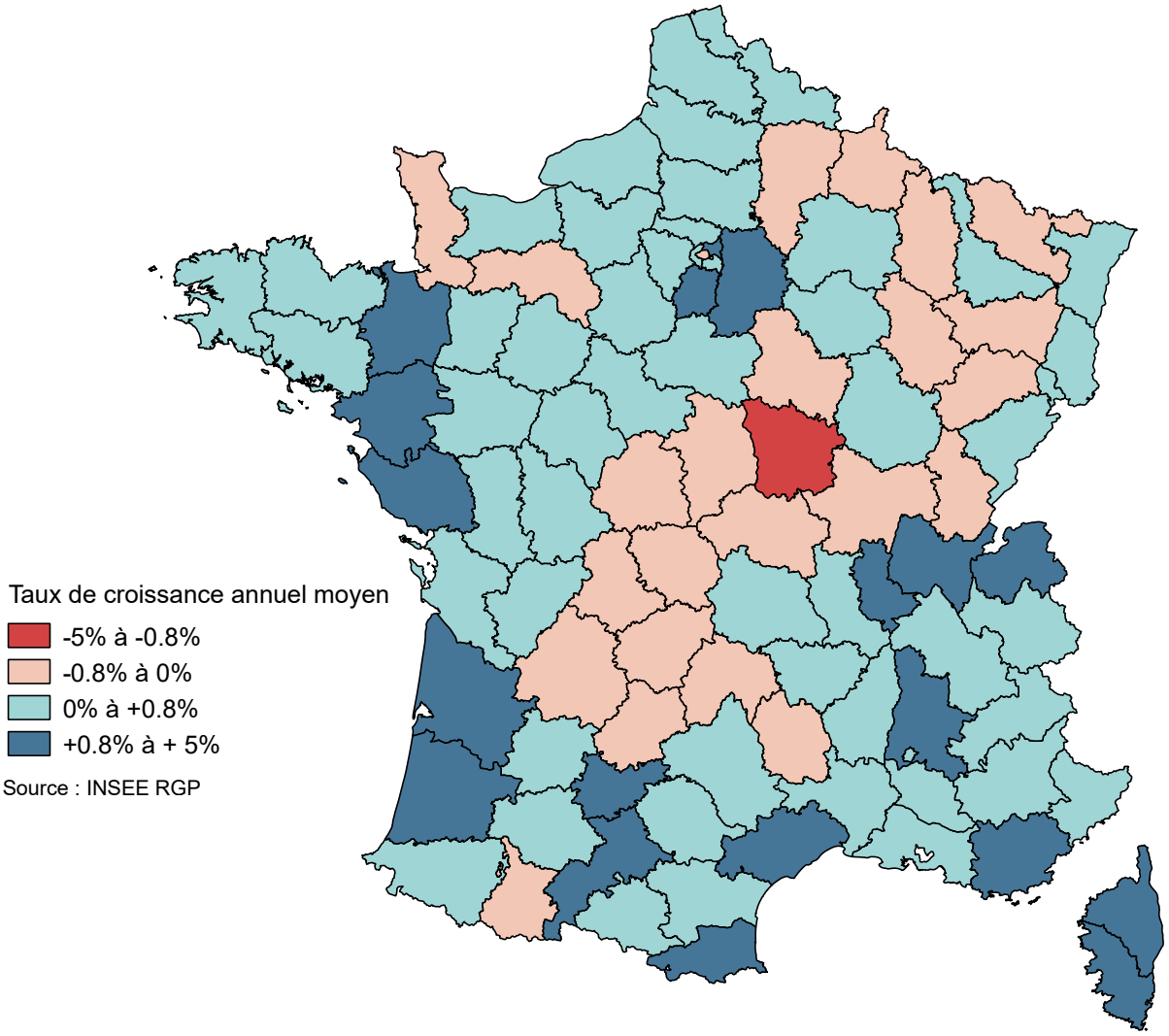
UNE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE MAINTENUE À L'HORIZON 2050

L'INSEE réalise régulièrement des projections de population à long terme afin d'appréhender les évolutions à venir des territoires dans l'objectif d'adapter les politiques locales en fonction de ces tendances pour les anticiper ou les infléchir.

A l'horizon 2050, l'INSEE prévoit un taux de croissance de la population en France de l'ordre de 0,30 % par an, soit un taux en net repli avec les tendances actuelles. Cette prospective est liée aux constats actuels de vieillissement de la population et de baisse tendancielle de la natalité.

Tous les départements ne sont pas soumis aux mêmes évolutions. Ainsi, l'INSEE prévoit une stagnation ou une baisse de la démographie pour l'Ile de France, les Alpes Maritimes ou les Bouches du Rhône. Parallèlement, la région Auvergne Rhône-Alpes conserverait une croissance de l'ordre de 0,53 % par an et la Savoie une croissance s'élevant à 0,45 % par an. Cette croissance, légèrement moindre à celle enregistrée actuellement, génèrerait néanmoins une augmentation de la population moyenne de 2 000 personnes par an pour atteindre 500 000 habitants en Savoie en 2020.

ÉVOLUTION DE LA POPULATION PAR DÉPARTEMENT DE 2011 À 2016



UN ESPACE CONTRAINT QUI EXACERBE LES TENSIONS FONCIÈRES

La Savoie est un territoire montagneux où l'urbanisation est très rapidement contrainte par la topographie. Depuis plusieurs années, les différents usages du foncier entre espaces naturels, espaces agricoles, économie et habitat sont en nette concurrence et contribuent à accroitre les tensions foncières et la croissance des prix dans de nombreux secteurs. Au cours du précédent PPI, cette réalité s'est traduite par une multiplication des interventions de l'EPFL en accompagnement des collectivités dans des logiques de renouvellement urbain. Aujourd'hui, l'objectif de Zéro Artificialisation Nette va encore accroitre cette problématique.

LE MARCHÉ DES TERRAINS POUR L'ARTIFICIALISATION

Trois secteurs segmentent ce marché : les zones urbaines, les stations de montagne et les zones périurbaines ou rurales.

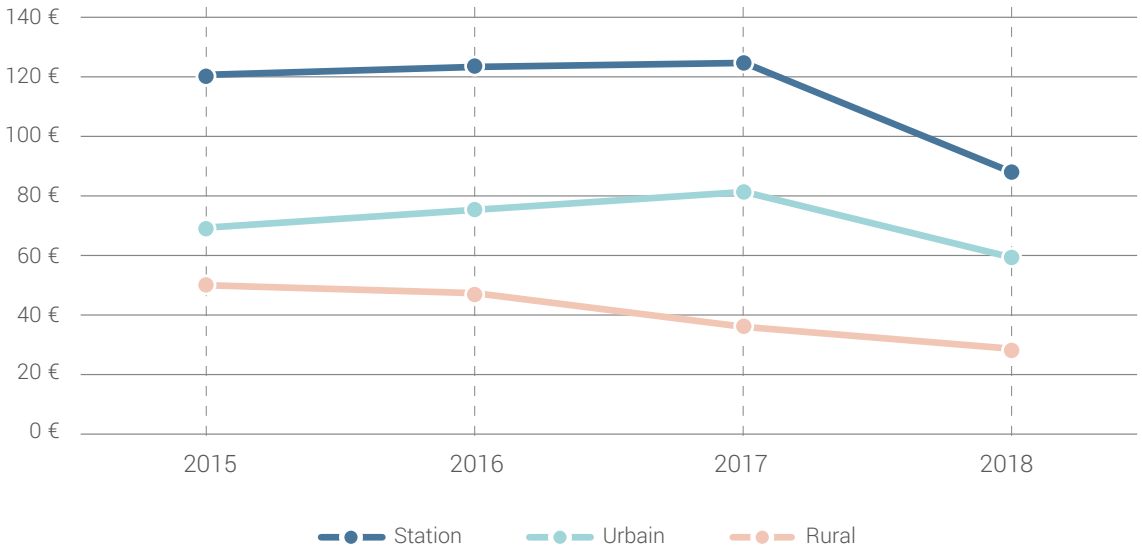
C'est dans les stations que les tensions sont les plus vives : les disponibilités sont très réduites, les enjeux financiers élevés et les possibilités de renouvellement encore limitées, du fait de la présence de nombreuses copropriétés complexes et de bâtiments relativement récents dont l'offre arrive encore à répondre aux besoins. Ici, les prix moyens ou médians n'ont pas réellement de sens, le nombre de transactions étant trop faible et les ventes d'exception faisant rapidement monter les prix, qui vont facilement à plus de 800 €/m² dans les stations de Tarentaise.

Dans les communes urbaines, le prix moyen à 74 €/m² est plus réaliste. Il dissimule néanmoins des réalités très différentes d'une commune à l'autre, avec des prix moyens fréquemment à plus de 150 € du m² dans les communes les plus attractives et près de 50 €/m² dans les plus petites communes urbaines.

Dans les communes périurbaines et rurales, les tensions augmentent rapidement avec la proximité et la facilité d'accès aux aires urbaines attractives. Le prix moyen à 40 €/m² ne traduit pas la diversité des situations. L'enjeu dans ces communes est de maitriser la consommation d'une ressource foncière dont la rareté ne se traduit pas visuellement.

Le repli des prix constaté en 2018 ne traduit pas une tendance longue ; les premières transactions de 2019 sont plus proches des niveaux constatés en 2017.

PRIX DE VENTE DES TERRAINS (€/M²)



LE MARCHÉ DES APPARTEMENTS ANCIENS

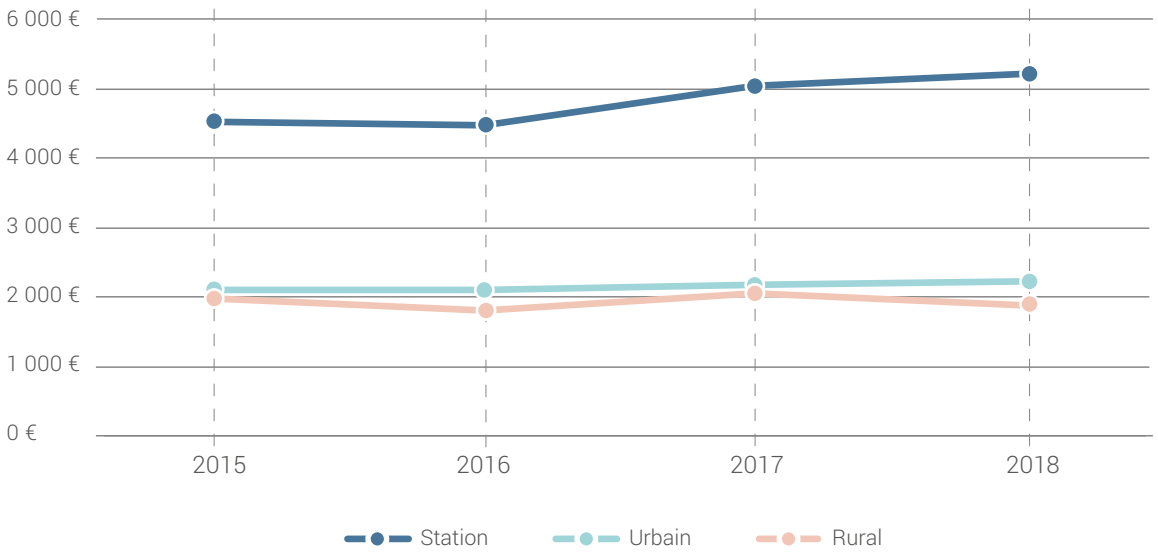
Les ventes d'appartements anciens sont très naturellement plus rares dans les communes périurbaines ou rurales. Les prix fluctuent plus facilement autour de 1 900 €/m², évoluant à la hausse ou à la baisse avec la proximité de pôles d'attractivité ou en fonction de l'état du bien.

Dans les communes urbaines, le prix moyen est à 2 200 €/m² avec des prix autour de 2 100 €/m² à Chambéry et 2 600 €/m² à Aix les Bains. Les prix suivent une tendance à la hausse au cours des dernières années.

En stations, les prix demeurent très élevés, régulièrement proches des 5 000 €/m² bien que des écarts importants persistent selon les stations et leurs localisations.

L'évolution sur plusieurs années présente des prix régulièrement élevés dans les stations, alors qu'ils ont tendance à augmenter en secteur urbain et à stagner à un niveau relativement bas en zone rurale.

PRIX DE VENTE DES APPARTEMENTS (€/M²)



LE MARCHÉ DES MAISONS ANCIENNES

C'est le marché le plus dynamique dans les zones rurales et périurbaines. Il est en revanche assez peu fourni dans les stations.

Les prix sont relativement stables sur les trois secteurs observés, autour de 520 000 € en moyenne en station, en légère progression autour de 275 000 € dans les zones urbaines et relativement stable dans les zones rurales avec des prix proches des 196 000 € par maison.

Les ventes de terrains, de maisons ou d'appartements traduisent des tensions élevées dans les stations avec des prix qui rendent difficile l'intervention directe des collectivités pour influencer l'évolution du marché.

En zone rurale, l'enjeu demeure la consommation d'espace et la régulation du marché afin de raisonner la volonté d'accès à la maison individuelle.

En zone urbaine, la progression des prix sur les ventes d'appartement anciens pourrait contribuer à améliorer l'équilibre des stratégies de reconstruction de la ville sur la ville.

L'ENJEU FONCIER DANS LES POLITIQUES NATIONALES ET TERRITORIALES

L'ENJEU FONCIER DANS LES POLITIQUES NATIONALES ET TERRITORIALES

PLAN BIODIVERSITÉ ET OBJECTIF ZÉRO ARTIFICIALISATION NETTE

BIODIVERSITÉ.
TOUS VIVANTS !

L'Etat s'est engagé depuis le 4 juillet 2018 dans un Plan biodiversité afin de renforcer l'action de la France pour la préservation de la biodiversité et mobiliser des leviers pour la restaurer. Dans ce cadre, et afin de réduire l'artificialisation des sols, l'Etat affiche un objectif ambitieux de « Zéro Artificialisation Nette » en 2050.

L'objectif « Zéro Artificialisation Nette » implique de limiter la consommation d'espaces, et de favoriser la renaturation et le recyclage du foncier. Il répond à la mise en œuvre d'un urbanisme raisonné, adapté à la réalité du territoire, respectueux de la préservation des espaces naturels et agricoles mais visant également à répondre aux besoins de développement des territoires.

L'Etat définira, en concertation avec les collectivités territoriales, les modalités et outils de mise en œuvre mais aussi les calendriers d'intégration d'objectifs chiffrés dans les documents d'urbanisme (PLU(i) et SCoT) en lien avec les objectifs du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

SCHÉMA RÉGIONAL D'AMÉNAGEMENT DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ET D'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES (SRADDET)

Le SRADDET est un document prescriptif qui s'impose aux SCoT dès leur élaboration ou dès la révision qui suit l'approbation du SRADDET. Ceux-ci doivent prendre en compte les objectifs du SRADDET, ce qui suppose de ne pas s'écarter des orientations fondamentales du document, être compatibles avec les règles générales du fascicule, ce qui implique de respecter l'esprit de la règle prévue par le document de rang supérieur.

Sur la question du foncier et de l'usage de cette ressource, le SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes constate au cours de la période récente une extension continue de l'étalement urbain, mais à un rythme moins soutenu que précédemment.

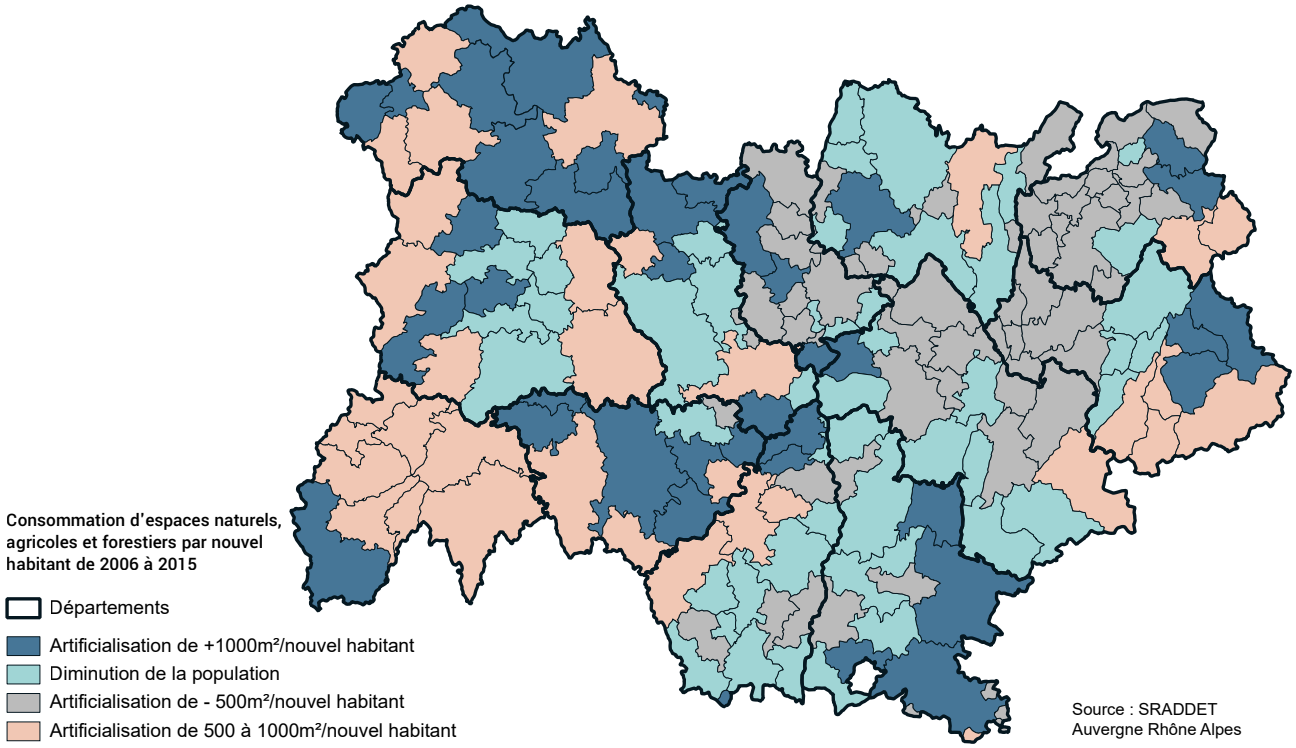
L'artificialisation des sols, majoritairement réalisée aux dépens des terres agricoles, affecte aussi bien les grands espaces agglomérés, à la démographie croissante, que les secteurs à la démographie plus stable voire en diminution.

Afin de préserver la ressource foncière, le SRADDET de la région Auvergne Rhône-Alpes identifie parmi ses 10 objectifs stratégiques et ses 62 objectifs opérationnels, 8 objectifs qui visent spécifiquement à optimiser l'usage du foncier :

- Maîtriser l'étalement urbain et prendre en compte la Trame Verte et Bleue dans les documents d'urbanisme et les projets d'aménagement,
- Mettre en œuvre des démarches de préservation et de restauration de la Trame Verte et Bleue,
- Rechercher l'équilibre entre les espaces artificialisés et les espaces naturels, agricoles et forestiers dans et autour des espaces urbanisés,
- Privilégier le recyclage du foncier à la consommation de nouveaux espaces,
- Anticiper à l'échelle des SCoT la mobilisation de fonciers de compensation à fort potentiel environnemental,
- Préserver et valoriser les potentiels fonciers pour assurer une activité agricole et sylvicole viable, soucieuse de la qualité des sols, de la biodiversité et résiliente face aux impacts du changement climatique,
- Limiter le développement de surfaces commerciales en périphérie des villes en priorisant leurs implantations en centre-ville et en favorisant la densification des surfaces commerciales existantes,
- Faire de la résorption de la vacance locative résidentielle et touristique une priorité avant d'engager la production d'une offre supplémentaire.

La Région
Auvergne-Rhône-Alpes

RESSOURCE FONCIÈRE CONSOMMÉE PAR NOUVEL HABITANT



Le SRADDET affiche 43 règles afin d'atteindre les objectifs fixés préalablement.

10 visent plus particulièrement la question foncière :

- **RÈGLE N°04** Gestion économe et approche intégrée de la ressource foncière
- **RÈGLE N°05** Densification et optimisation du foncier économique existant
- **RÈGLE N°06** Encadrement de l'urbanisme commercial
- **RÈGLE N°07** Préservation du foncier agricole et forestier
- **RÈGLE N°16** Préservation du foncier des pôles d'échanges d'intérêt régional
- **RÈGLE N°18** Préservation du foncier embranché fer et/ou bord à voie d'eau pour la logistique et le transport de marchandises
- **RÈGLE N°35** Préservation des continuités écologiques
- **RÈGLE N°37** Préservation des corridors écologiques
- **RÈGLE N°39** Préservation des milieux agricoles et forestiers supports de biodiversité
- **RÈGLE N°40** Préservation de la biodiversité ordinaire

Les questions de préservation des ressources foncières, de recyclage foncier et de gestion partagée de la ressource sont donc au centre des priorités d'intervention de la région Auvergne Rhône-Alpes.

La question de la production de logements est également prise en compte dans le cadre de la règle 3 et renvoie aux niveaux de polarité identifiés dans le cadre du SRADDET qui s'imposent aux objectifs affichés dans les SCoT et dans les documents d'urbanisme.

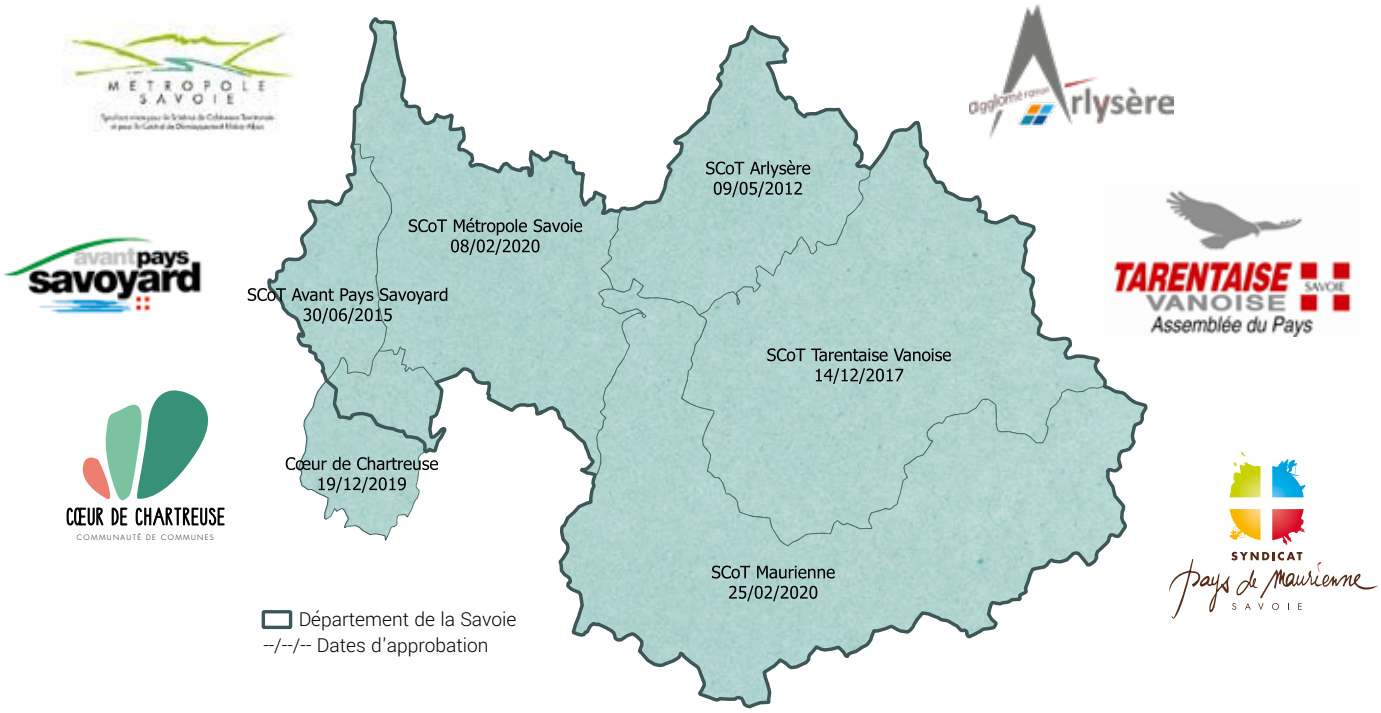
La mise en œuvre des objectifs devra prioriser :

- la réhabilitation des logements dégradés et la reconversion des friches,
- la résorption de la vacance et le traitement de l'habitat indigne,
- enfin, après traitement des autres modalités, la production de logements neufs (en priorité par densification des espaces déjà urbanisés et renouvellement urbain).

ADÉQUATION AVEC LES ORIENTATIONS DES SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIAUX (SCOT)

Le territoire couvert par l'EPFL est structuré par 6 SCoT ou PLUiH valant SCoT approuvés ou en cours d'élaboration. Ceux-ci affichent des orientations effectives sur de nombreux domaines d'intervention de l'EPFL de la Savoie. La date d'approbation des SCoT et l'ancienneté d'adhésion des collectivités à l'EPFL offrent des points de vue parfois divergents. Néanmoins, dans le cadre des rencontres des structures porteuses de SCoT avec le bureau d'études Programmes Urbains, chaque territoire de SCoT a fait ressortir l'importance de l'adéquation à avoir entre les projets sur lesquels l'EPFL est sollicité par les collectivités et les objectifs et orientations du document cadre.

SCHÉMAS DE COHÉRENCE TERRITORIAUX



À la lecture des 6 schémas de cohérence territoriale effectifs ou en projet, un certain nombre d'enjeux prioritaires croisés émergent de ces documents :

RENFORCER LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET LA REQUALIFICATION DU BÂTI

Les projets de renouvellement urbain et de requalification des centres sont des dossiers de longue haleine, plus complexes à engager pour les collectivités. L'EPFL de la Savoie intervient d'ores et déjà en accompagnement des collectivités sur ces dossiers. Ceux-ci pourraient être amenés à se renforcer.

ACCOMPAGNER L'ÉVOLUTION DES FORMES D'HABITER

La volonté affichée par les SCoT est de faire évoluer le type d'habitat, de s'éloigner du modèle de la maison individuelle en contribuant à la production d'une offre plus variée et moins consommatrice d'espace. L'optimisation du foncier sur la question de l'habitat est un enjeu majeur afin de préserver cette ressource.

SOUTENIR L'HABITAT PERMANENT ET CRÉER DES LOGEMENTS SAISONNIERS

Pour les territoires de montagne, fortement soumis à l'activité touristique et à la concurrence entre logements permanents, logements saisonniers et touristiques, l'appui de l'EPFL de la Savoie permet aux collectivités de contenir l'évolution des prix, pour rendre le logement accessible à des prix abordables, et permettre la création d'une offre complémentaire en logements locatifs sociaux ou en logements saisonniers.

DENSIFIER ET OPTIMISER LE FONCIER DES ZAE

Concernant le développement économique, les besoins en terme d'extension des ZAE sont toujours présents, mais plus limités. Les besoins évoluent ainsi vers des interventions en densification, optimisation des ressources présentes ou en restructuration complète des zones existantes.

CONFORTER LES CENTRALITÉS ET MAINTENIR LE COMMERCE DE PROXIMITÉ

La question du renforcement des centralités et du maintien des commerces de proximité est un enjeu majeur des SCoT du territoire d'intervention de l'EPFL. L'EPFL joue déjà un rôle en ce sens et sera certainement amené à intervenir sur la question des commerces de proximité. Ainsi, à titre d'exemple, le PLUi H de Cœur de Chartreuse incite les communes à se doter d'un droit de préemption sur les cellules commerciales.

PRÉSERVER LES EXPLOITATIONS AGRICOLES ET SOUTENIR LES PROJETS AGRICOLES PÉRIURBAINS

L'enjeu agricole demeure essentiel au sein des SCoT, et notamment vis-à-vis de la question du maraichage pour préserver l'autonomie alimentaire locale. L'EPFL pourrait être sollicité afin d'acquérir des tènements agricoles pour développer des projets d'installation ou maintenir des exploitations existantes en coordination avec la SAFER.

ACCOMPAGNER LES COMPENSATIONS AGRICOLES ET NATURELLES

En lien avec la définition et la préservation des corridors écologiques, mais aussi pour compenser des projets d'extension de l'artificialisation sur des espaces agricoles et naturels, comme le projet Lyon Turin, l'EPFL pourrait être amené à porter des tènements de cette nature.

PRÉSERVER LES LITS MARCHANDS

La question du maintien des lits marchands est au centre des préoccupations des territoires touristiques face à la recrudescence de lits froids. Dans les secteurs plus urbains, la question de la préservation des lits marchands se pose vis-à-vis de la forte demande en habitat permanent.

ACCOMPAGNER LA RECONVERSION DES FRICHES ÉCONOMIQUES ET TOURISTIQUES

La question des friches est un enjeu important. C'est le cas concernant les sites économiques délaissés dans des secteurs hors marché, mais également, au regard des centres de vacances créés dans les années 1960/70 et qui répondent de moins en moins aux attentes des pratiquants actuels, en terme d'offre de service et/ou de localisation.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES DANS LEURS PROJETS STRUCTURANTS

Enfin d'autres projets qui répondent aux objectifs plus spécifiques des collectivités territoriales pourraient conduire celles-ci à solliciter l'EPFL de la Savoie, afin qu'il les accompagne dans les négociations et les portages permettant à ces projets de se concrétiser.

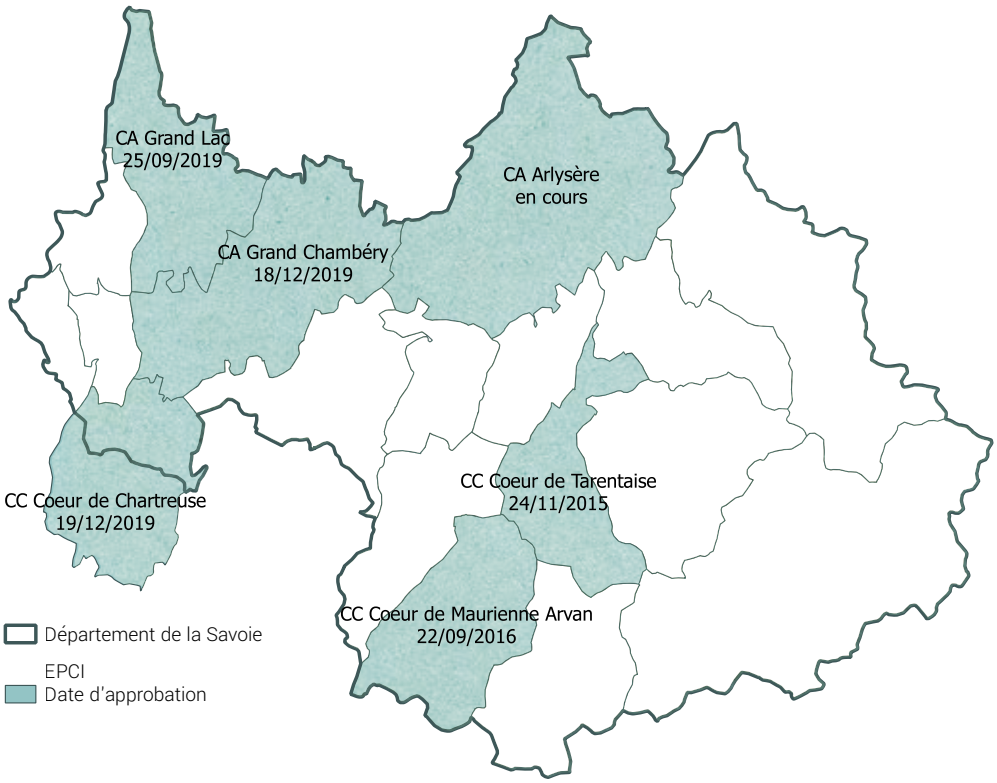
- les projets d'haltes ferroviaires au sein de Métropole Savoie
- les projets d'ascenseurs de vallée en montagne
- les projets de liaisons cyclables en site propre
- des acquisitions foncières liées au devenir du patrimoine (ex : des fortifications en Maurienne) avec un potentiel de développement touristique nécessitant en amont une maîtrise foncière.
- Enfin, à long terme, un enjeu de maîtrise du foncier mobilisé par le Lyon Turin Ferroviaire qui, pour le moment, appartient à TELT mais qui pourrait être libéré, à terme.

LES POLITIQUES LOGEMENTS TERRITORIALES

L'EPFL de la Savoie a été créé en considération des enjeux liés au développement de l'habitat. Depuis cette date, cette question est demeurée majeure au sein des différents PPI qui se sont succédés. Il convient de ce fait de suivre spécifiquement la politique des territoires et de l'Etat au regard de l'habitat.

Localement, la réalisation de PLH ou de PLUi disposant d'un volet habitat apporte un éclairage spécifique sur les priorités d'interventions dans ces territoires.

PLUI H ET PROGRAMME LOCAUX DE L'HABITAT DES EPCI



PLUI HD DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND CHAMBÉRY

Le PLUI HD de Grand Chambéry, approuvé le 18 décembre 2019 prévoit la création de 1 233 logements par an jusqu'en 2030, prenant en compte les besoins de la population actuelle et un taux de croissance de l'ordre de 1,3 % par an.

Les principales orientations de la Communauté d'Agglomération concernant sa politique logements se présentent en trois points :

- Proposer une offre de logements diversifiée qui accompagne l'attractivité du territoire et permet aux ménages de réaliser leur parcours résidentiel,
- Améliorer la qualité des parcs privés et publics pour maintenir leur attractivité et engager un développement soutenable du territoire,
- Répondre aux besoins des publics spécifiques pour favoriser la mixité générationnelle et sociale.

Ces orientations indiquent également la nécessité de renforcer le partenariat avec l'EPFL de la Savoie, de mettre en place une stratégie foncière intercommunale et de maîtriser les prix du foncier et de l'immobilier.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE GRAND LAC

Le PLH 2019-2025, adopté le 25 septembre 2019, prévoit la création de 5 673 logements sur la durée du PLH soit 946 logements par an au cours des 6 prochaines années.

Les principales orientations de la Communauté d'Agglomération concernant sa politique logement sont synthétisées en 5 points :

- Accompagner le parcours résidentiel des habitants et l'accueil de nouveaux ménages grâce au développement d'une offre accessible et adaptée,
- Favoriser une production de logements raisonnée dans une logique de maîtrise de la consommation foncière,
- Agir sur le parc existant (réhabilitation, rénovation urbaine et lutte contre la vacance),
- Répondre aux besoins des publics spécifiques,
- Piloter la mise en œuvre du PLH et l'observation de l'habitat et du foncier.

La communauté d'agglomération entend poursuivre les conventionnements avec l'EPFL en assurant une communication régulière sur le rôle de l'EPFL auprès des communes. Elle souhaite également informer les communes sur la nécessité d'anticiper les coûts et l'endettement dans le portage de longue durée en anticipant la fin du portage.

Enfin, la communauté d'agglomération désire favoriser l'appropriation et le recours des communes à l'outil MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir) porté par l'EPFL de la Savoie.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION D'ARLYSÈRE

Le PLH de l'agglomération d'Arlysère est en cours d'élaboration. Les précédents PLH réalisés sur les communes des EPCI de Haute Combe de Savoie, de la Communauté de la Région d'Albertville, et du Beaufortain, envisageaient la création de 513 logements par an.

Les principales orientations étaient résumées en 5 points :

- Renforcer l'attractivité et valoriser le parc existant, adapter les logements au vieillissement,
- Mobiliser le parc vacant,
- Accompagner les collectivités et les projets de logements,
- Orienter la production neuve de logements en cohérence avec les objectifs du SCOT mais aussi en tenant compte de la réalité des besoins en logements du territoire,
- Poursuivre et améliorer la prise en compte des besoins des publics spécifiques.

L'EPFL accompagne la communauté d'agglomération d'Arlysère dans la mise en œuvre du volet foncier du PLH qui devrait être adopté au cours de l'année 2020.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CŒUR DE MAURIENNE ARVAN

Le PLH de Cœur de Maurienne, adopté le 22 septembre 2016, a été modifié avec l'intégration des communes du secteur de l'Arvan. Il envisage la création de 50 logements par an sur la durée du PLH en renouvellement urbain ou sur du foncier nu et la reprise de 20 logements vacants par an sur cette même période.

Les principales orientations du PLH sont :

- Retrouver une croissance démographique en lien avec l'économie locale et les atouts touristiques du territoire,
- Organiser la réponse aux besoins du grand chantier,
- Poursuivre l'engagement en faveur d'une réponse adaptée aux ménages fragilisés,
- Une gouvernance animée et adaptée au bassin d'habitat.

Parmi les actions, la communauté de communes envisage de se donner les moyens de l'action foncière, en s'appuyant sur l'EPFL de la Savoie, en réalisant une veille active, une analyse des gisements fonciers, et une analyse régulière des marchés.

PLH DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CŒUR DE TARENTAISE

Le PLH de la communauté de communes de Cœur de Tarentaise a été adopté le 24 novembre 2015. Il se donne comme objectif la production de 54 logements par an pour l'habitat permanent et la mobilisation complémentaire de 10 logements par an dans le parc existant.

Les principales orientations se présentent en 4 points :

- Soutenir l'attractivité du territoire : améliorer, requalifier et diversifier l'offre de logements,
- Mettre en œuvre des outils et des stratégies foncières en faveur des objectifs habitat du PLH,
- Développer des solutions adaptées aux besoins spécifiques,
- Animer et suivre la mise en œuvre du PLH.

La communauté de communes de Cœur de Tarentaise identifie clairement le foncier comme étant situé au cœur des enjeux de l'habitat. Elle envisage d'agir, en travaillant avec l'EPFL de la Savoie et en invitant les communes à mettre en œuvre de véritables stratégies foncières, avec l'appui de la communauté de communes.

PLUI H VALANT SCoT DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CŒUR DE CHARTREUSE

Le Plan d'Orientation et d'Action du PLUI H de la communauté de communes de Cœur de Chartreuse envisage la création de 647 logements nouveaux sur la période 2020/2025, soit près de 103 logements par an.

Les principales actions du POA sont regroupées en 4 points :

- Améliorer la réponse aux besoins des publics spécifiques en matière de logement et d'hébergement,
- Favoriser la réhabilitation du parc privé,
- Encourager la production de logements diversifiés et de qualité,
- Proposer une offre locative sociale de qualité.

La communauté de communes souhaite mettre en place une stratégie foncière afin de faciliter la production de logements. Elle envisage également de s'appuyer sur l'EPFL pour traiter les îlots peu qualitatifs ou déqualifiés.

PDH DE LA SAVOIE 2019-2025

Instauré par l'article 68 de la loi portant Engagement National pour le Logement du 13/07/2006, le plan départemental de l'habitat (PDH) a pour objectif d'assurer la cohérence entre les politiques habitat menées dans les territoires couverts par un programme local de l'habitat et celles conduites sur le reste du département, dans l'objectif de lutter contre les inégalités et les déséquilibres territoriaux en matière de logement.

Le PDH 2019/2025 actuellement en vigueur en Savoie est effectif depuis juillet 2019. À cette date, le besoin en logements à l'échelle de l'ensemble de la Savoie était estimé à 3 060 logements par an.

À l'issue du diagnostic préalable, le PDH de la Savoie identifie des enjeux spécifiques et transversaux qui traduisent les principales préoccupations à l'œuvre sur la question de l'habitat dans les territoires :

Enjeux transversaux

- Encourager la densification des formes urbaines pour limiter la consommation d'espace,
- Diversifier le parc de logement et fluidifier les parcours résidentiels,
- Améliorer le parc de logement en termes de réhabilitation et de rénovation énergétique,
- Développer l'offre de logements destinés aux faibles revenus,
- Adapter, améliorer et compléter les offres de logement pour les personnes âgées et anticiper une demande qui se renforce.

Enjeux spécifiques à certains territoires

- Répondre aux besoins spécifiques des publics non permanents (saisonniers, salariés de grands chantiers) dans les bassins de Maurienne, Tarentaise et d'Arlysère,
- Consolider le développement de l'offre locative sociale (Grand Chambéry, Grand Lac, Cœur de Chartreuse, Arlysère et Tarentaise).

Le PPI de l'EPFL de la Savoie prend en compte l'ensemble des enjeux des volets habitat des PLUi H, des PLH et du PDH dans le cadre de son axe d'intervention sur le logement. Il accompagne également les collectivités dans l'ambition fréquemment affichée de se doter d'une politique foncière ou d'accompagner les communes en ce sens. L'expertise de l'EPFL, la mise en œuvre de Plans d'Action Foncière ou la mise à disposition du MCMA à l'ensemble des collectivités adhérentes entrent dans cette logique.

L'ACTION FONCIÈRE DES ADHÉRENTS

Les besoins sont évidemment variés d'une commune à l'autre ou d'un EPCI à l'autre, selon leurs tailles, les techniciens présents, et la sensibilité à la question foncière des élus en poste. Néanmoins avec l'appui des entretiens réalisés par Programmes Urbains et par le pôle Développement de l'EPFL, un cadre général peut être défini afin d'appréhender leurs stratégies d'action foncière et les principales attentes des collectivités vis-à-vis de l'EPFL de la Savoie.

LES PRIORITÉS D'INTERVENTIONS

- Les besoins des collectivités ont évolué rapidement au cours des dernières années. Ainsi, le renouvellement urbain, devient prégnant, avec un rôle important de la collectivité pour initier les démarches, et éviter les points de blocage,
- De la même façon, les questions de la densification et de la restructuration des ZAE, sont de plus en plus fréquemment abordées et génèrent une évolution des besoins en terme d'expertise foncière et de moyens à mettre en œuvre pour répondre aux besoins des entreprises,
- La question du maintien des commerces de proximité n'est pas abordée de la même façon dans toutes les communes. Cependant, une attente demeure sur cette question,
- Concernant les questions environnementales et agricoles, les principaux enjeux sont de permettre la mise en place de compensations, préserver les exploitations agricoles et améliorer l'autonomie alimentaire territoriale,
- La question des lits froids et des logements saisonniers sont également des sujets abordés par les collectivités et de façon récurrentes dans les collectivités de montagne,
- Enfin, sur l'ensemble des équipements structurants portés par les collectivités, l'EPFL est susceptible de les accompagner afin d'accélérer la mise en œuvre de ces projets, ou de faciliter le portage de façon transitoire.

LES OUTILS MOBILISÉS

Au-delà de la sollicitation de l'EPFL qui est à juste titre perçu comme un outil au service des projets locaux de développement, les collectivités ont clairement identifié les outils pouvant leur permettre de maîtriser plus facilement le foncier, et donc le développement de leurs territoires.

Spontanément, c'est la réactivité face aux opportunités qui apparait comme essentielle aux yeux des élus, afin que la collectivité puisse se positionner lors de la vente d'un bien identifié comme stratégique pour la commune :

• La négociation amiable

La négociation amiable est une démarche largement pratiquée par l'EPFL et par les collectivités adhérentes. C'est un moyen qui peut être mis en œuvre directement par les collectivités, mais passer par un tiers, peut permettre de décrisper certaines tensions et de réduire la charge émotionnelle lors de la vente d'un bien.

• DPU : Droit de préemption Urbain

Le DPU peut être mis en place dans les zones U et AU par la collectivité titulaire de la compétence urbanisme. Il peut être délégué et lui permet de recevoir les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner), d'être informé de la vente d'un bien et de se positionner de façon prioritaire pour acquérir ce bien.

• DPU Renforcé : Droit de Préemption Urbain Renforcé

Le DPU renforcé élargit le champ d'intervention du DPU simple notamment à la vente de lots de copropriétés et de locaux. Il ne peut cependant pas être instauré sur l'intégralité des zones U et AU mais seulement sur une portion d'entre elles.

C'est ensuite la notion d'anticipation qui s'impose comme primordiale à toute action foncière. La mise en place d'une stratégie, construite, partagée et anticipée, permet à la collectivité de maitriser avec plus de clarté l'avancement des différents projets qui structurent l'évolution de son territoire.

• Plan Local d'Urbanisme (PLU)

A ce titre, le PLU est le premier outil de mise en œuvre d'une stratégie foncière. Sa construction en concertation et la réflexion qui l'accompagnent permettent de disposer d'un véritable outil pour définir la stratégie foncière communale.

• Emplacement Réservé

Les emplacements réservés sont inscrits dans le document graphique des PLU . Il permet à la collectivité de placer, dans le futur, un projet d'intérêt général sur le terrain concerné. Le terrain devient inconstructible, et le propriétaire peut ainsi mettre en demeure la collectivité d'acquérir le bien. L'emplacement réservé est mis en place lors de l'élaboration ou de la révision du document d'urbanisme.

• Les Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Ce sont des pièces obligatoires des PLU qui permettent de cadrer les projets urbains souhaités par les élus. Elles visent à définir les intentions d'aménagement sur un secteur donné, quelle qu'en soit l'échelle (îlot, quartier, commune, groupe de communes, territoire intercommunal…).
Les aménagements prévus sur ces secteurs doivent être compatibles avec les orientations définies dans le PLU.

C'est ainsi un outil de négociation et de co-construction pour que le projet, qui peut être porté par un organisme privé, réponde aux attentes des élus locaux.

• Volet foncier du PLH

Les enjeux fonciers sont naturellement présents dans les PLH, mais la traduction de ces enjeux en une réelle stratégie foncière a souvent fait défaut. Afin de renforcer ces aspects, l'article 102 de la loi égalité et citoyenneté du 27 janvier 2017 a clarifié les obligations concernant le volet foncier du PLH. L'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) indique désormais que les orientations du PLH et les actions correspondantes devront prévoir et traduire une véritable stratégie foncière et que le diagnostic du PLH devra désormais comporter une analyse des marchés fonciers, de l'offre foncière et de son utilisation, de la mutabilité des terrains et de leur capacité à accueillir des logements.

• Plan d'Action Foncière

En dehors des temps de construction des PLU ou des PLH, les collectivités peuvent conduire la mise en œuvre d'un Plan d'Action Foncière, véritable outil permettant de cadrer sur tous les domaines d'interventions des collectivités, les ressources, gisements fonciers, projets et stratégies d'acquisition à mettre en œuvre.

• Déclaration d'Utilité Publique (DUP)

Evoqué par les élus ou les techniciens, l'expropriation est loin d'être l'outil le populaire. C'est cependant un dispositif qui se révèle souvent être indispensable à l'aboutissement de projets majeurs ou structurants pour les collectivités.

L'EPFL de la Savoie est à même d'accompagner les collectivités territoriales adhérentes sur la conduite de tous ces points. Les élus rencontrés ont également insisté sur plusieurs points qui caractérisent l'apport de l'EPFL :

- Réactivité lors de l'indentification d'une opportunité
- Capacité de négociation pour favoriser une transaction amiable
- Expertise juridique de l'EPFL

PRIORITÉS ET MODALITÉS D'INTERVENTION

PRIORITÉS ET MODALITÉS D'INTERVENTION

ÉQUILIBRE FINANCIER DU PPI

BUDGET PRÉVISIONNEL D'INVESTISSEMENT

Le PPI 2020/2024 s'inscrit dans la lignée des précédents PPI. Il prend ainsi en compte la montée en puissance des demandes de portage issues des collectivités adhérentes.

Celui-ci est établi annuellement afin d'apporter une lisibilité plus importante sur les besoins en financement globaux.

Axes d'intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2020/2024
Logement Revitalisation des centres-bourgs	7 M€	8 M€	9 M€	10 M€	12 M€	**46 M€**
Développement économique et touristique	4 M€	5 M€	6 M€	7 M€	8 M€	**30 M€**
Equipements publics	1.6 M€	1.8 M€	2 M€	2.2 M€	2.4 M€	**10 M€**
Espaces naturels et agricoles	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	**1 M€**
Lyon Turin	0.4 M€	0.4 M€	0.4 M€	0.4 M€	0.4 M€	**2 M€**
Réserves foncières	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	0.2 M€	**1 M€**
Total	**13.4 M€**	**15.6 M€**	**17.8 M€**	**20 M€**	**23.2 M€**	**90 M€**

RECETTES PRÉVISIONNELLES

Les rétrocessions sont évaluées en fonction des portages en cours et de la durée de portage inscrite dans la convention passée entre la collectivité et l'EPFL. Il est également important de tenir compte de la sortie de portage anticipée d'une part non négligeable des dossiers actuels, à l'image de l'usage constaté au cours du dernier PPI.

La TSE est estimée selon une légère progression de son montant total, tenant uniquement compte de la croissance de la base fiscale sur laquelle elle est établie.

Le recours à l'emprunt est indispensable, de façon transitoire, afin de permettre à l'EPFL de la Savoie de répondre aux demandes de portages enregistrées par ses adhérents.

Axes d'intervention	2020	2021	2022	2023	2024	2020/2024
Rétrocessions	7.1 M€	7.7 M€	7.2 M€	7.6 M€	8.5 M€	**38.1 M€**
TSE	4.8 M€	4.9 M€	5 M€	5.1 M€	5.2 M€	**25 M€**
Emprunts	1.2 M€	2.65 M€	5.1 M€	6.75 M€	8.9 M€	**24.6 M€**
Frais de portage	0.3 M€	0.35 M€	0.5 M€	0.55 M€	0.6 M€	**2.3 M€**

AXES D'INTERVENTION

À la lecture du bilan du précédent PPI et des dynamiques à l'œuvre au sein des territoires, l'EPFL de la Savoie a défini 7 axes d'intervention prioritaires afin de cadrer les interventions et les portages réalisés pour les collectivités adhérentes. Ces axes d'intervention prolongent l'action des précédents PPI, avec une priorité donnée à l'habitat et des besoins qui évoluent sur les autres points et nécessitent ainsi un ajustement de la définition de ces axes.

Au-delà de ces 7 axes d'intervention, c'est avant tout avec l'ambition d'une artificialisation nette qui tend vers le zéro absolu que l'EPFL de la Savoie positionne son intervention. C'est également dans cette logique que l'EPFL se positionne pour favoriser la résorption des friches économiques, afin de libérer du foncier artificialisé pour alimenter de nouveaux projets.

SOUTENIR LA CRÉATION DE LOGEMENTS

Depuis la création de l'EPFL en 2005, le logement est l'axe d'intervention prioritaire de l'EPFL de la Savoie. C'est également le premier point qui justifie la création d'un EPFL au sens de l'article L324-1 du code de l'urbanisme.

L'ambition de l'EPFL de la Savoie est d'aider les collectivités à répondre à tous les besoins en logements. La problématique du logement est une priorité dans un contexte d'attractivité élevée comme c'est le cas en Savoie.

Dans les conditions actuelles de l'urbanisation, cette attractivité, associée au phénomène de décohabitation, au renouvellement progressif du parc de logements et aux évolutions du mode d'habiter, se traduit par un besoin en logements très prégnant.

Ces besoins en logements ne sont pas uniformes sur l'ensemble du territoire, entre des attentes quasi exclusives en terme de renouvellement urbain sur les secteurs les plus tendus ou des besoins de densification, d'évolution forte des modes d'habiter dans les territoires excentrés.

Ces constats induisent des modes d'intervention différents pour l'EPFL mais ils traduisent également une augmentation de la pression foncière et immobilière renforcée par les objectifs nationaux de réduction de la consommation foncière.

L'effort en faveur du logement, considérable sur les précédents programmes pluriannuels d'intervention de l'EPFL de la Savoie, devra donc être maintenu pour la période 2020/2024.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre du PPI 2020/2024 sur l'axe logement se résument en 4 points :

- Faciliter le renouvellement urbain,
- Favoriser la densification des espaces urbains existants,
- Contribuer à la mixité sociale de l'habitat,
- Satisfaire les nouveaux besoins en logements.

CONTRIBUER À LA REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

L'EPFL de la Savoie est engagé, depuis sa création, dans des interventions d'ensemble pour accompagner les collectivités locales dans le maintien de l'attractivité de leurs centralités.

Ce sujet est de plus en plus présent dans les problématiques des collectivités. Face à la concurrence des établissements commerciaux installés en périphérie des centres urbains, à proximité des principales voies d'accès, il est essentiel de s'assurer de la pérennité des commerces de proximité afin de préserver l'attractivité et la vie des centres bourgs.

Cette problématique est devenue encore plus prégnante avec le positionnement de l'Etat sur ce thème via les Programmes Actions Cœur de Ville, ou Revitalisation Centres Bourgs.

L'EPFL de la Savoie a ainsi comme volonté d'accompagner les collectivités dans leurs projets de restructuration et de revitalisation de leurs centres-bourgs.

L'EPFL de la Savoie intervient pour faciliter l'installation de commerces, préserver la dernière enseigne d'une commune et faciliter l'installation de nouveaux exploitants. Il a également contribué à l'attractivité de ces centres en intervenant sur le bâti ancien dégradé, pour accompagner la collectivité dans les programmes de rénovation, dans la création de places de stationnement ou dans la requalification de circulations, d'îlots ou de lieux de vie.

Dans le cadre du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020/2024, l'EPFL de la Savoie va maintenir son soutien aux collectivités pour les aider à traiter cette problématique.

Les principaux objectifs poursuivis en accompagnement de la revitalisation des centres bourgs se présentent en 3 points :

- Accompagner le renforcement des centralités des villes, des bourgs et des quartiers,
- Contribuer à la modernisation et à la requalification des centres anciens,
- Maintenir les services et commerces de proximité

ACCOMPAGNER LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE ET L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

L'appui aux développements économiques et touristiques était le second axe d'intervention de l'EPFL de la Savoie au cours du dernier PPI.

Accueillir des entreprises et fixer localement les emplois sont des nécessités pour tous les territoires. Les collectivités doivent pouvoir proposer du foncier à vocation économique, afin d'accompagner les entreprises dans l'installation et la croissance de leur activité.

Répondre à cet objectif en préservant la ressource foncière nécessite d'intervenir de façon toujours plus raisonnée pour proposer de nouvelles surfaces dédiées au développement économique. La priorité est désormais de soutenir les processus de recyclage foncier d'espaces économiques qui nécessitent d'être optimisés afin de répondre aux besoins d'un plus grand nombre d'entreprises.

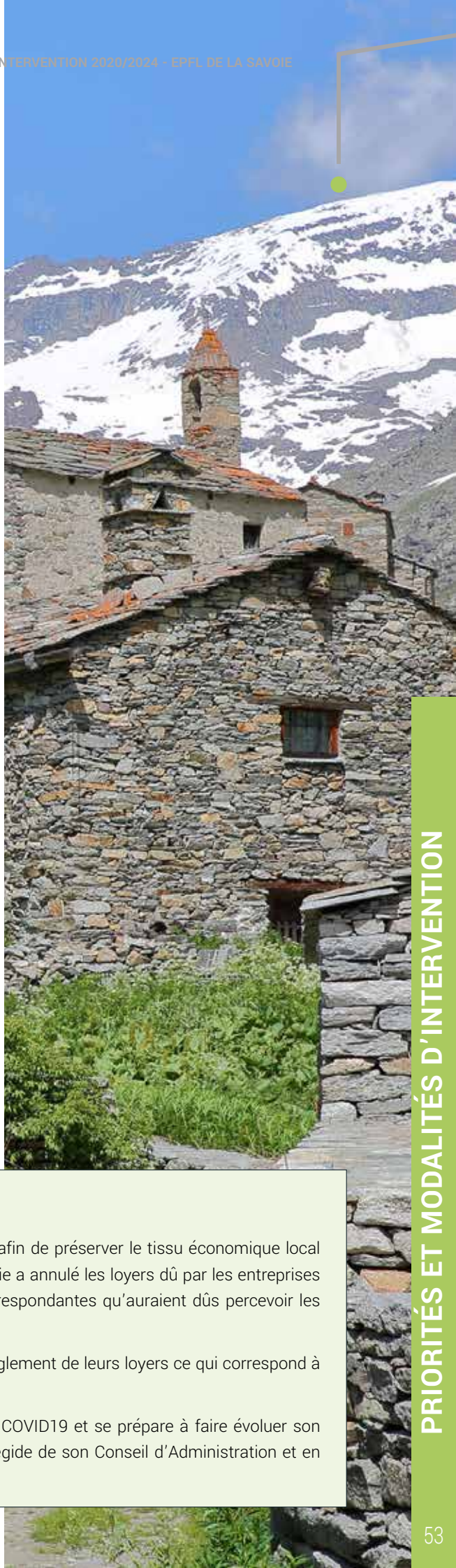
Parallèlement, le tourisme est l'une des activités économiques majeures du département. La structuration de cette filière fait des collectivités un maillon essentiel pour le maintien et le développement de l'activité touristique. L'EPFL de la Savoie a engagé, dès 2013, une réflexion sur son positionnement et son action dans le cadre de la rénovation des lits touristiques.

L'érosion des lits commercialisés comme la fragilité de certains établissements au moment du renouvellement des exploitants implique une stratégie globale de la part des collectivités afin de préserver le potentiel économique des sites touristiques.

Dans le cadre du PPI 2020/2024, l'EPFL de la Savoie s'inscrit pleinement dans la mise en œuvre de cette stratégie en accompagnement des collectivités adhérentes.

Les principaux objectifs qui répondent à cet axe d'intervention sont :

- Contribuer à maintenir l'attractivité économique des collectivités de Savoie,
- Accompagner à la restructuration du foncier à vocation économique,
- Soutenir la requalification de l'offre touristique des territoires adhérents,
- Éviter l'émiettement de l'offre d'hébergements marchands.
- Reconvertir les friches économiques et industrielles.



Soutenir l'économie face aux conséquences de la crise sanitaire

Dès le mois de mars 2020, l'EPFL de la Savoie s'est résolument engagé afin de préserver le tissu économique local et les commerces de proximité. Dès le début de la crise, l'EPFL de la Savoie a annulé les loyers dû par les entreprises locataires de son parc immobilier tout en maintenant les ressources correspondantes qu'auraient dûs percevoir les collectivités concernées par ces contrats.

Ainsi de mars à juin 2020, l'EPFL de la Savoie a exonéré 8 locataires du règlement de leurs loyers ce qui correspond à une enveloppe de plus de 20 000 € HT.

L'EPFL de la Savoie reste attentif à l'évolution de la crise générée par le COVID19 et se prépare à faire évoluer son dispositif afin d'apporter un soutien renforcé à l'économie locale, sous l'égide de son Conseil d'Administration et en lien direct avec les collectivités territoriales adhérentes.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LEURS PROJETS D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Cet axe d'intervention est l'objet d'une sollicitation importante des collectivités. Au cours du dernier PPI, 7.5 M€ ont été investis dans ce domaine en seulement trois ans.

L'accroissement de la population et les évolutions sociétales engendrent de nouveaux besoins de services. Toutes les collectivités et tous les EPCI sont potentiellement concernés par la mise à niveau de leurs équipements, la création de services ou au réaménagement des espaces publics.

Sur ce thème, les interventions de l'EPFL de la Savoie sont fréquentes et très variées. Il a pu acquérir des terrains ou des bâtiments en vue de la réalisation ou l'extension de crèches, de maisons de retraites, d'écoles, de salles polyvalentes, de cimetières, de bâtiments municipaux ou encore de stations de traitement des eaux usées, ou plus largement porter des parcelles nécessaires au réaménagement d'espaces publics en général (réalisation de places, de cheminements piétons, d'aires de stationnement, aires de grands passages…).

Les attentes des collectivités adhérentes demeurent importantes dans un contexte budgétaire pourtant de plus en plus contraignant. Cette situation contribue d'autant plus à justifier l'intervention de l'EPFL de la Savoie dans l'objectif de rationaliser les coûts d'investissement.

Au cours du PPI 2020/2024, cet axe d'intervention demeure l'un des principaux axes sur lesquels l'EPFL de la Savoie prévoit d'intervenir.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cet axe d'intervention sont au nombre de trois :

- Soutenir les projets d'intérêt collectif portés par les collectivités,
- Accompagner les collectivités dans le maintien d'une offre de services et d'équipements adaptés aux besoins des utilisateurs,
- Contribuer à l'extension des équipements dans le tissu urbain existant.

CONTRIBUER AU MAINTIEN DE L'AGRICULTURE ET À LA PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS

L'article L324-1 indique clairement que les EPFL sont amenés à intervenir à titre subsidiaire pour la préservation des espaces agricoles et naturels.

En matière d'espaces agricoles, l'EPFL de la Savoie intervient, à la demande de ses adhérents, pour la pérennisation de l'activité agricole (viabilité des exploitations, installation de nouveaux exploitants…). Ces interventions se font systématiquement en bonne intelligence avec l'antenne départementale de la SAFER.

En ce qui concerne les espaces naturels, l'EPFL de la Savoie intervient également pour les collectivités adhérentes, dans l'objectif de préserver ces espaces (continuités écologiques, trames vertes et bleues), en coopération avec les autres organismes chargés de la préservation de ces espaces, et également au travers de conventions.

La charte foncière agricole de la Savoie signée par l'EPFL témoigne de l'intérêt pour ces espaces et de l'action volontariste qui devrait y être menée en vue de leur préservation.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre du PPI 2020/2024 sur cet axe d'intervention se résument en 4 points :

- Préserver les espaces naturels sensibles, les corridors écologiques et les trames vertes et bleues,
- Accompagner les collectivités pour assurer la pérennité des exploitations agricoles,
- Contribuer à la compensation foncière agricole et environnementale,
- Accompagner les collectivités dans la volonté de maintenir ou développer la nature en ville.

ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS POUR LA CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES D'OPPORTUNITÉ

L'anticipation est l'un des meilleurs moyens d'agir pour le développement d'un territoire. A ce titre, à l'occasion d'une vente ou d'une succession, la collectivité peut être amenée à se positionner pour l'acquisition d'un bien.

La réalisation d'une veille foncière, par la collectivité ou par l'EPFL de la Savoie (via le transfert des DIA) pour le compte de ses membres, est stratégique afin de saisir les opportunités qui peuvent se présenter aux collectivités.

Ainsi, cette logique d'intervention s'inscrit pleinement dans les axes prioritaires portés par l'EPFL de la Savoie. L'EPFL peut ainsi être amené à se positionner pour l'acquisition de terrains ou d'immeubles identifiés par la collectivité comme stratégiques pour le développement du territoire, mais pour lesquels la destination future n'est pas encore arrêtée.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cet axe d'intervention sont :

- Favoriser la maîtrise foncière publique sur les terrains stratégiques pour la collectivité,
- Permettre aux collectivités d'anticiper leur développement grâce à la maîtrise rapide des opportunités foncières,
- Accompagner les collectivités dans l'anticipation et dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières.

ACCOMPAGNER LA RÉALISATION DU LYON TURIN FERROVIAIRE (LTF)

Le projet du Lyon Turin Ferroviaire est d'une importance capitale pour le développement du département de la Savoie. Nécessairement consommateur d'espace, même si de nombreuses sections sont souterraines, l'implantation de la ligne aura toutefois des incidences locales.

La convention largement concertée entre l'EPFL de la Savoie, le Département, Lyon Turin Ferroviaire et la SAFER prévoit de cadrer les interventions de chacun au cours de la réalisation du chantier de construction du Lyon Turin.

L'objectif est de maitriser du foncier en anticipation, afin de compenser les propriétaires impactés par la réalisation de ce grand ouvrage.

Les objectifs poursuivis dans le cadre de cet axe d'intervention sont :

- Accompagner l'Etat et le Département pour indemniser les propriétaires et occupants impactés,
- Répondre aux demandes des collectivités adhérentes concernées par ce projet ferroviaire.

MODALITÉS D'INTERVENTION ET DE PORTAGE

DEMANDES DE PORTAGE

Les demandes de portage peuvent être adressées à l'EPFL de la Savoie par toutes les collectivités (communes, EPCI, Etat, Département et Région) adhérentes à l'établissement et souhaitant réaliser des acquisitions foncières ou immobilières dans le cadre d'un projet, en lien avec les priorités d'intervention de l'établissement.

Après présentation du projet à l'équipe technique, qui étudie les meilleures solutions pour atteindre l'objectif de la collectivité, le projet est présenté au Conseil d'Administration de l'EPFL de la Savoie. Ce dernier se réunit près de 5 à 6 fois par an afin de permettre à l'équipe de l'EPFL d'être suffisamment réactive lorsque une demande de portage est présentée dans des délais contraints (dans le cadre de la notification d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner par exemple).

Le Conseil vérifie notamment que le projet en question correspond aux priorités d'intervention de l'EPFL fixées dans son « Programme Pluriannuel d'Intervention » (PPI). Il s'assure de l'opportunité de l'opération et que le projet ne porte pas une atteinte excessive au budget de la collectivité demandeuse.

TAUX DE PORTAGE GLOBAL À 2 % HT PAR AN

Dans le cadre du PPI 2020/2024, l'EPFL de la Savoie a décidé de fixer un taux unique sur l'ensemble des axes d'intervention à hauteur de 2 % HT par an. Celui-ci couvre les frais financiers de l'EPFL, l'expertise sollicitée dans le cadre de la négociation, et le service apporté au cours du portage en terme de gestion du bien acquis.

TAUX MINORÉ À 1 % HT PAR AN

Un taux de portage minoré, fixé à 1% HT par an, peut être adopté par le Conseil d'Administration sur les thèmes considérés comme prioritaires. Ce taux est attribué à l'appréciation du Conseil d'Administration, après présentation du projet par le demandeur d'opérations novatrices, vertueuses ou répondant à l'objectif Zéro Artificialisation Nette porté par l'Etat.

Les thèmes prioritaires sont :

- La création de logements sociaux,
- La revitalisation des centres-bourgs,
- La restructuration urbaine,
- La requalification et la densification des ZAE,
- La reconversion des friches économiques.

MODALITÉS DE REMBOURSEMENT ET DURÉES DE PORTAGE

La durée de portage et les modalités de remboursement sont modulées selon les axes d'intervention via les seuils maximums indiqués dans le tableau suivant :

Axes d'intervention	Durées de portages		Modalités de remboursement du capital	Frais de portage
• LOGEMENT • REVITALISATION DES CENTRES-BOURGS • DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE ET ÉCONOMIQUE	jusqu'à 8 ans[1] maximum	jusqu'à 6 ans	4 % d'avance en capital/an et paiement du solde au terme du portage, ou annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT/an versement au terme du portage
		supérieures à 6 ans	annuités constantes jusqu'à la fin du portage	
• ÉQUIPEMENTS PUBLICS • RÉSERVES FONCIÈRES	jusqu'à 6 ans[1] maximum		annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT/an versement au terme du portage
• ESPACES AGRICOLES ET NATURELS	jusqu'à 18 ans[1] maximum		annuités constantes jusqu'à la fin du portage	2 % HT/an versement au terme du portage
• PROJET LYON TURIN	jusqu'à 15 ans[1] maximum et remboursement selon les modalités de la convention État EPFL Département SAFER			

[1] Les durées de portage sont validées par le Conseil d'Administration (CA) de l'EPFL de la Savoie. Les prolongations de portage ne sont possibles qu'avec l'aval du CA de l'EPFL de la Savoie et génèrent une majoration du taux de portage à 5 % sur la durée de la prolongation.

SIGNATURES DE CONVENTIONS DE PORTAGE

Une fois le principe d'une intervention par l'EPFL validé, les engagements respectifs entre la collectivité et l'EPFL sont formalisés dans une convention d'intervention et de portage foncier. La convention précise les engagements respectifs des cocontractants et présente notamment :

- La nature de l'opération (logement, revitalisation centres-bourgs,...),
- La durée du portage,
- Les modalités de paiement (avances en capital et paiement à terme ou par annuités).

CONDITIONS DE PROLONGATION DU PORTAGE

Les durées de portages et modalités de remboursement ont été définies pour répondre au mieux aux besoins des collectivités qui sollicitent un portage afin de leur permettre d'être réactives, de mobiliser les fonds si nécessaire et de mettre en œuvre leurs projets dans des délais raisonnables.

Dans ce cadre, et à l'image des portages réalisés au cours du PPI précédent, une prolongation de portage ne peut être qu'exceptionnelle et sera accordée après accord du Conseil d'Administration, à un taux de 5 % par an afin de permettre à l'EPFL de mobiliser les fonds nécessaires pour répondre aux demandes de portages des autres collectivités adhérentes.

SUIVI DES CONVENTIONS DE PORTAGE PASSÉES AVEC CHAQUE COLLECTIVITÉ

Au-delà de la gestion du bien, indispensable au cours du portage afin d'en garantir son meilleur devenir, l'EPFL de la Savoie assure un suivi de la convention et un accompagnement de la collectivité pendant le portage. L'objectif poursuivi est d'accompagner la collectivité pour prendre en compte l'ensemble des échéances inhérentes au dossier de portage, que ce soit pour le bon avancement du projet ou pour simplement prendre en compte les différentes échéances financières dans son budget.

ACTION FONCIÈRE

Dans le cadre de ses missions prévues par l'article L321.1 et suivants, l'EPFL met en œuvre toutes ses compétences et peut être conduit à solliciter des dispositifs spécifiques afin de répondre à la mission qui lui a été assignée.

CONSEILS AVANT ACQUISITION

Lors du dépôt d'une demande de portage et afin de permettre à la collectivité de faire le meilleur choix, l'EPFL de la Savoie étudie avec la collectivité la meilleure stratégie d'acquisition à adopter :

- Nature du projet et de son échéancier,
- Analyse des DIA / opportunité d'exercer le DPU,
- Évaluation des biens,
- Évaluation de l'opportunité d'une acquisition par la collectivité,
- Stratégie d'acquisition à privilégier.

IDENTIFICATION DES PROPRIÉTAIRES, RECONSTITUTION DES SUCCESSIONS

L'EPFL de la Savoie se charge de mener à bien les missions d'identification des propriétaires des terrains identifiés par les collectivités. Cette démarche, souvent rapide via la sollicitation des services de la publicité foncière peut devenir très complexe dans le cadre de successions non réglées. L'EPFL peut ainsi faire appel à des généalogistes afin de résoudre ces démarches d'acquisition.

ÉVALUATION DES BIENS

La diffusion large des données sur les transactions foncières, par l'ouverture des données DVF (Demande de Valeur Foncière), pourrait laisser croire que l'évaluation du bien devient évidente. Bien au contraire, même si l'estimation d'un bien commun, stéréotypé, peut-être facilitée, néanmoins l'EPFL de la Savoie est amené à intervenir sur des biens anciens, qui disposent tous de spécificités propres.

Ainsi, le travail avec les services du Domaine, consulté pour l'évaluation des biens d'une valeur supérieure à 180 000 €, l'étude du marché, et le dialogue avec le propriétaire du bien sont des éléments systématiquement travaillés par l'EPFL afin d'avancer plus rapidement vers une estimation partagée et réaliste.

NÉGOCIATION AMIABLE

La négociation amiable est largement privilégiée parmi les différentes stratégies d'acquisition mises en œuvre par l'EPFL. A ce jour, plus de 95 % des acquisitions réalisées par l'EPFL depuis sa création ont été le fruit d'une négociation amiable permettant de satisfaire le vendeur et l'acquéreur final du bien.

Cette démarche peut être effectuée directement par les collectivités, mais dépersonnaliser la négociation, expert en ce domaine, permet de générer une interface et peut permettre aux élus de gagner un temps précieux pour l'aboutissement de leurs projets.

Négociation pour autrui

L'EPFL de la Savoie a développé un réel savoir-faire en matière de négociation foncière. À ce titre, des collectivités adhérentes ont demandé à bénéficier de ce service sans faire de demande de portage sur le bien négocié.

Ainsi, à la demande d'une collectivité adhérente et après validation par le Conseil d'Administration de l'EPFL de la Savoie, l'établissement est à même de négocier et de recueillir les promesses de vente auprès des propriétaires privés pour le compte de la collectivité sur le bien ou le secteur ciblé par cette dernière.

Ce service apporté aux seules collectivités adhérentes à l'EPFL de la Savoie, conformément à la délibération n° 08/2019 du 5 février 2019, est proposé à un tarif indiqué sur le site internet de l'EPFL de la Savoie et ne peut être mis en œuvre qu'en fonction des disponibilités existantes dans le plan de charge de l'équipe foncière.

MISE EN ŒUVRE DU DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN (DPU) POUR LE COMPTE DES COLLECTIVITÉS

Le DPU peut être mis en place dans les zones U et AU par la collectivité titulaire de la compétence urbanisme. Il permet à la collectivité de recevoir les DIA (Déclaration d'Intention d'Aliéner) afin de se positionner rapidement de façon à acquérir le bien concerné.

L'EPFL de la Savoie peut recevoir la délégation du DPU par la collectivité titulaire de ce droit. Ainsi il pourra être à même, à la demande de la collectivité, de se porter acquéreur du bien mis en vente.

Organisation d'ateliers techniques

L'EPFL organise des ateliers thématiques à destination des élus et techniciens afin de les informer des dernières évolutions législatives et techniques. Les thèmes évoluent en fonction de l'actualité et des besoins identifiés, bien que des thèmes récurrents reviennent régulièrement.

3 ateliers ont été organisés en 2019. Ceux-ci seront reconduits en 2020 et élargis à des sujets complémentaires, notamment sur les « biens vacants et sans maître ».

« Les fondamentaux du (DPU) » fait partie des sujets fortement sollicités dans le cadre des ateliers et qui présentent une audience importante. Chacun de ces ateliers est organisé avec le recours à un spécialiste du sujet, afin d'apporter la meilleure transcription des enjeux du sujet étudié pour les collectivités locales.

DOSSIER DE DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

L'expropriation est loin d'être l'outil le plus prisé que ce soit chez les élus ou leurs administrés, c'est également pour cette raison que l'EPFL de la Savoie ne fait appel à ce dispositif qu'en dernier recours et à la demande de la collectivité adhérente. C'est cependant un outil qui permet d'acquérir, sans l'accord des propriétaires et titulaires de droits concernés, les biens nécessaires à la réalisation de projets d'intérêt général déclarés d'utilité publique. Le montant des indemnités est alors fixé par le Juge selon des règles spécifiques. La DUP permet également au propriétaire du bien concerné de bénéficier d'indemnités de remploi et/ou éventuellement d'exonérations fiscales.

ACCOMPAGNEMENT POUR LES DÉMARCHES D'ACQUISITION DES BIENS VACANTS ET SANS MAÎTRE

Les biens sans maître sont parfois fréquents dans le territoire de certaines communes et peuvent représenter un enjeu d'aménagement ou de sécurité. Les biens sont considérés comme étant sans maître lorsqu'un immeuble fait partie d'une succession ouverte depuis plus de 30 ans, et qu'aucun héritier ne s'est manifesté; lorsqu'un bien est sans propriétaire connu, et que les taxes foncières ne sont pas acquittées depuis plus de 3 ans.

Dans ces différentes situations, l'EPFL est en mesure de guider la collectivité afin qu'elle puisse devenir propriétaire des biens concernés.

GESTION DES ACTES JURIDIQUES

Afin de finaliser l'acquisition des biens, l'EPFL de la Savoie assure également la gestion de l'ensemble des actes juridiques avec les notaires, au moment de l'acquisition comme de la vente ; mais également du calcul d'indemnités d'éviction et de la résiliation des baux le cas échéant.

Ce service permet aux collectivités de sécuriser leurs droits dans le cadre de la transmission de la propriété mais également de réaliser un gain de temps important dans la gestion de ces procédures administratives.

GESTION DU PATRIMOINE

L'EPFL propose, pendant la période de portage, un véritable service de gestion du patrimoine afin d'éviter aux collectivités de s'en préoccuper.

Les biens gérés par l'EPFL sont d'une très grande diversité et répartis sur l'ensemble du territoire savoyard. Cela va du terrain nu à vocation agricole jusqu'au bâtiment industriel en passant par des bureaux, des commerces et des logements.

Ce service se décline en différentes modalités de gestions des biens afin de répondre au mieux aux attentes des collectivités adhérentes.

Malgré les nombreuses sollicitations, l'EPFL n'intervient jamais sur des biens dont il n'est pas propriétaire. Dans sa mission d'expertise, il pourra cependant proposer une mission de conseil et d'assistance en amont d'une demande de portage afin d'aider la collectivité à prendre une décision sur le devenir d'un bien. Cette mission sera effectuée en fonction d'un tarif qui sera défini par le Conseil d'Administration de l'EPFL de la Savoie.

Organisation d'ateliers techniques

Dans le cadre des ateliers thématiques à destination des élus et techniciens organisés par l'EPFL de la Savoie, « La question de l'amiante pour les collectivités » est un des sujets identifiés comme à enjeu majeur pour les collectivités locales.

L'EPFL a organisé des ateliers sur ce thème, il continuera d'informer et d'alerter ses adhérents sur ce sujet au cours du PPI 2020/2024.

GESTION COURANTE DES PROPRIÉTÉS BÂTIES

Concernant les propriétés bâties, le Pôle Patrimoine de l'EPFL réalise lui-même les états des lieux d'entrée et de sortie, la vérification annuelle des attestations d'assurances, de ramonage ou d'entretien de chaudières, la facturation et l'encaissement des loyers et la gestion technique quotidienne.

Les loyers sont intégralement reversés à la collectivité. Les travaux de mise en sécurité obligatoires (électricité, gaz, etc…) et d'accessibilité sont systématiquement réalisés avant la location du bien.

AFFICHAGES SUR LES PROPRIÉTÉS GÉRÉES PAR L'EPFL DE LA SAVOIE

Afin de garantir le bon usage des biens portés, et ainsi permettre à la collectivité de maîtriser le devenir de son projet dans toutes les conditions juridiques, administratives et techniques légales, l'EPFL de la Savoie s'engage à disposer un panneau sur chaque propriété bâtie ou non bâtie en portage par l'EPFL de la Savoie.

L'affichage prévu identifiera clairement le propriétaire et le gestionnaire du bien mais aussi ses coordonnées, afin de permettre à toute personne de contacter ce dernier si nécessaire.

Seuls les biens bâtis ou non bâtis faisant l'objet d'une convention de mise à disposition ou d'un bail ne seront pas soumis à cet affichage.

Partenariat avec le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)

Les incendies représentent moins de 7% des interventions des sapeurs-pompiers. Ce faible pourcentage révèle néanmoins des situations très complexes. C'est notamment pour cette raison que 70 % du temps de formation est consacré à ce domaine.

Le partenariat entre le SDIS et l'EPFL de la Savoie permet aux sapeurs-pompiers du bassin opérationnel de Chambéry / Chartreuse, professionnels comme volontaires, de pouvoir bénéficier d'une vraie plus-value en matière d'aguerrissement et de perfectionnement des agents.

Grâce à la convention signée le 15 novembre 2017 avec l'EPFL de la Savoie, le SDIS bénéficie de bâtiments voués à la destruction pour réaliser des mises en situation opérationnelles, et au final former et parfaire les connaissances des sapeurs-pompiers.

SIGNATURE DE BAUX PRÉCAIRES OU CLASSIQUES

Afin de gérer l'utilisation du bien au cours du portage, l'EPFL de la Savoie peut proposer la signature de baux précaires pour la durée du portage. Ceux-ci peuvent concerner des parcelles bâties ou non, à usages divers (stockage , logement, activités tertiaires ou économiques…). L'EPFL de la Savoie peut également être amené à signer des baux classiques lorsque la situation l'exige (baux commerciaux, professionnels, habitation).

CONVENTION DE MISE À DISPOSITION

A la demande spécifique de la collectivité, l'EPFL peut être amené à lui confier la gestion du bien dont elle a sollicité le portage via une convention de mise à disposition. La collectivité devient alors responsable de l'occupation du bien, de sa sécurisation et des éventuels travaux engagés.

RELATION CONTINUE AVEC LA COLLECTIVITÉ

Dans l'objectif de ne pas déconnecter le bien et sa gestion de la collectivité qui en a demandé le portage, l'EPFL de la Savoie assure en permanence la bonne information de la collectivité concernant les aléas de gestion, la mise en œuvre de travaux, et le choix des établissements qui procéderont à ces travaux.

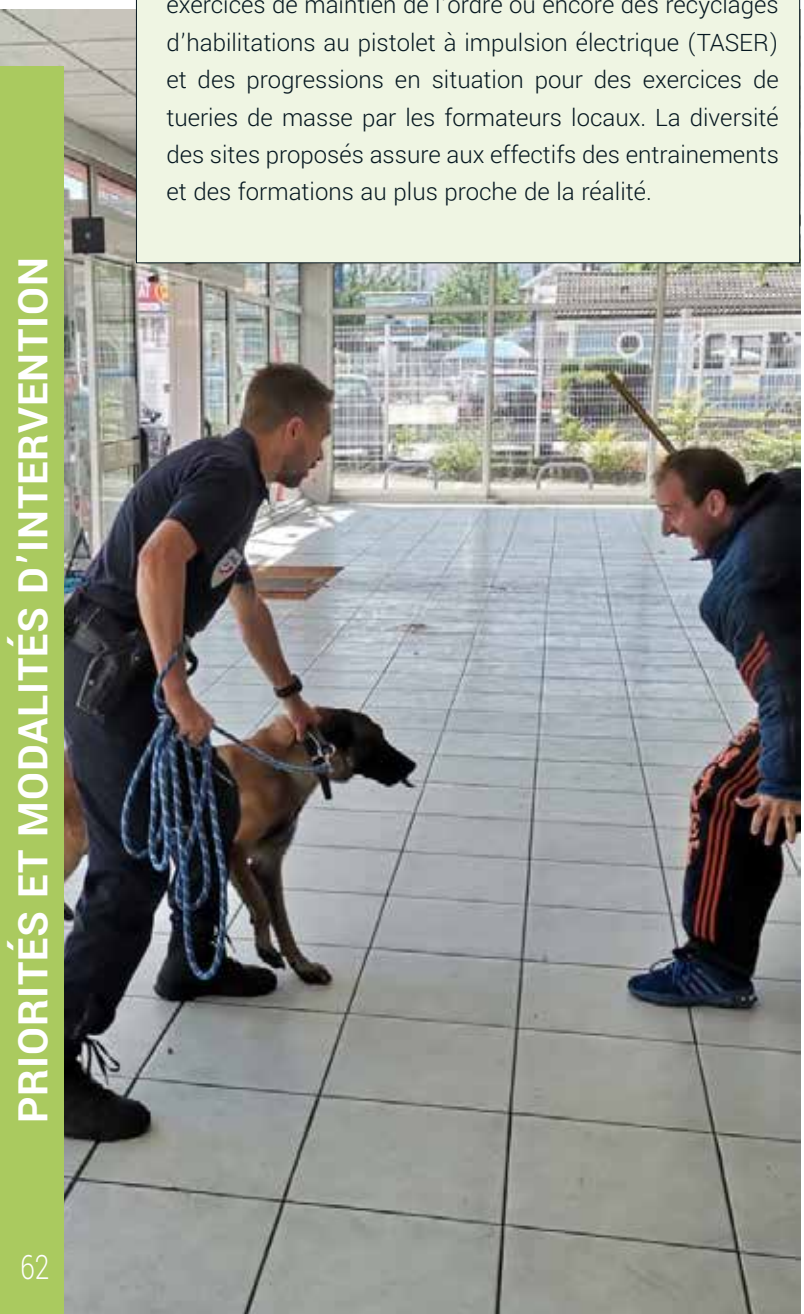
SÉCURISATION DES BIENS

Le meilleur mode de sécurisation d'un bien demeure sa mise en location et son occupation totale ou partielle qui, en plus d'apporter cette sécurité, permet à la collectivité de transformer une charge financière en ressource. Dans les cas où l'état du bien n'est pas compatible avec une mise en location, l'EPFL fait sécuriser le bâtiment (condamnation des ouvertures, portes blindées, dispositifs d'alarme et de surveillance, etc…) pour éviter les occupations illicites.

Partenariat avec la Police

L'EPFL a engagé, le 27 mai 2019, une collaboration avec la Direction Départementale de la Sécurité Publique de la Savoie (DDSP). La convention signée prévoit la mise à disposition temporaire par l'EPFL à la DDSP de bâtiments leur permettant de reproduire, à des fins d'entrainement, des situations auxquelles les fonctionnaires de police sont confrontés dans l'exercice de leur métier.

L'utilisation des biens fonciers mis à disposition permet des interventions de la brigade cynophile, des exercices de maintien de l'ordre ou encore des recyclages d'habilitations au pistolet à impulsion électrique (TASER) et des progressions en situation pour des exercices de tueries de masse par les formateurs locaux. La diversité des sites proposés assure aux effectifs des entrainements et des formations au plus proche de la réalité.



TRAVAUX DE DÉSAMIANTAGE, DÉPOLLUTION ET DÉCONSTRUCTION

Lorsque l'état du bien le nécessite, et dans le cadre du projet porté par la collectivité, l'EPFL est en mesure de piloter la réalisation des diagnostics règlementaires préalables à une démolition. Il lance également les appels d'offre et assure la maîtrise d'ouvrage des différents travaux envisagés :

- Dépollution
- Renaturation
- Désamiantage
- Déconstruction

Engagement pour favoriser le recyclage des matériaux et l'émergence de l'économie circulaire

L'EPFL a souhaité engager une large réflexion, en partenariat avec de nombreuses structures, aux premiers rangs desquelles l'agglomération Grand-Chambéry, la CAPEB et la Fédération BTP Savoie ; les structures de l'économie sociale et solidaire (ESS) : Chantiers Valoristes, Trialp et Emmaüs, Blandine et Xavier Patriarche du cabinet Kayak Architecture.

L'objectif est de considérer différemment les bâtiments à démolir en essayant d'en extraire les matériaux et équipements qui pourraient être réutilisés ou réemployés et donc de passer du statut de déchets à celui de ressources, dans un contexte où il est utile de rappeler que le secteur du BTP est, de très loin, le plus gros producteur de déchets en France.

Pour cela l'EPFL s'appuie sur les structures professionnelles que sont la CAPEB et la Fédération BTP Savoie afin de recenser les entreprises potentiellement réutilisatrices intéressées par la démarche. Les acteurs de l'ESS sont également étroitement associés.

Ainsi, l'EPFL effectue, sur ses bâtiments à démolir, un diagnostic ressources lui permettant d'identifier et de caractériser des éléments réutilisables. Ces informations sont alors communiquées aux entreprises intéressées, afin que l'EPFL organise leur intervention sur le site pour le retrait des matériaux.

INGÉNIERIE ET EXPERTISE AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

En complément du portage foncier, premier mode d'intervention des EPFL, et de la gestion du patrimoine qui en découle, l'EPFL de la Savoie met au service des collectivités l'ensemble de son expertise afin d'accompagner au mieux les collectivités adhérentes dans la mise en œuvre de leurs stratégies foncières.

ACCOMPAGNEMENT ET EXPERTISE SUR LE PATRIMOINE BÂTI

L'EPFL de la Savoie n'intervient jamais sur des biens dont il n'est pas propriétaire. Il peut néanmoins proposer une mission de conseil et d'assistance afin d'aider les collectivités adhérentes :

- Pour la rédaction des documents contractuels :
  - Consultations diverses,
  - Réalisation de dossiers d'appel d'offres, etc...
- Pilotage d'opérations de déconstruction via une convention de co-maîtrise d'ouvrage, dans le cas spécifique d'une copropriété entre l'EPFL de la Savoie et la collectivité,
- Pilotage d'études « d'aide à la décision » pouvant porter sur des questions de dépollution, désamiantage et déconstruction. Ces études s'inscrivent notamment dans le cadre de la requalification des friches économiques.

Résorption des friches

L'EPFL de la Savoie est un acteur reconnu travaillant sur la problématique des friches depuis 2014. C'est un interlocuteur privilégié au sein de la démarche ID Friches initiée et pilotée par la Région Auvergne Rhône-Alpes depuis 2015 et auprès des structures animant cette démarche :

- **Le CERF :** Centre d'Echanges et de Ressources Foncières
- **INDURA :** Cluster accélérant les processus d'innovation en faveur des infrastructures
- **AXELERA :** Pôle de compétitivité dans le domaine de la chimie et de l'environnement

IDfriches
Auvergne-Rhône-Alpes

L'EPFL a participé à de nombreux groupes de travail (compensation environnementale, gestion des friches, innovation dans les marchés publics), à des jurys (projets innovants, gestion intégrée des sites pollués) et aux journées d'échanges (Forum ID friches, Chimie et sites et sols pollués, usage alternatif et transitoire des friches) afin non seulement de partager son expertise mais aussi de monter continuellement en compétences. L'objectif de l'implication de l'EPFL au sein de cette filière, est de proposer aux collectivités adhérentes les meilleures solutions pour intervenir efficacement sur la question épineuse des friches économiques.

ACCOMPAGNEMENT DES COLLECTIVITÉS DANS LA MISE EN ŒUVRE DES PLU(I) ET PLH

Les PLU ou et les PLH sont des documents stratégiques afin de confronter les différents enjeux qui touchent au foncier au sein des territoires. A ce titre, l'EPFL de la Savoie accompagne les collectivités lors de la réalisation de ces documents et dans la réflexion stratégique qui les accompagne afin que tous les intervenants disposent des meilleures informations sur la question foncière et ses enjeux.

Observatoire Foncier Partenarial de la Savoie

L'EPFL de la Savoie travaille avec la DDT de la Savoie, l'Agence Alpine des Territoires (Agate) et le Département de la Savoie dans le cadre de l'Observatoire foncier partenarial de la Savoie. L'objectif est d'animer un travail commun, ouvert aux collectivités territoriales, afin d'avancer ensemble vers la préservation des intérêts communs. L'ambition est notamment de mettre à la disposition des collectivités locales des données sur le suivi de la consommation foncière. Il permet également de disposer d''informations sur le foncier agricole et d'apporter in fine aux collectivités locales des éléments de comparaison afin d'apprécier les dernières évolutions, leurs enjeux, et de les prendre en compte dans leurs stratégies foncières.

RÉALISATION D'ÉTUDES STRATÉGIQUES

Parallèlement ou en accompagnement de la réalisation des documents cadres pour les collectivités que sont les PLU et les PLH, l'EPFL de la Savoie apporte son expertise dans la réalisations d'études ad hoc permettant aux collectivités de mettre en œuvre une véritable stratégie foncière à court, moyen et long terme :

- **Plan d'Action Foncière**

Sa conception permet à la collectivité de croiser les enjeux environnementaux, agricoles, économiques et urbains et de disposer d'une stratégie d'action et d'intervention. L'objectif est de saisir les opportunités sur les secteurs à enjeux, de réaliser une veille sur les zones moins stratégiques et de mettre en œuvre une action foncière pour répondre aux besoins immédiats.

- **Étude de gisements fonciers**

L'objectif est d'identifier sur l'ensemble de la commune, ou sur un secteur plus spécifique comme une zone d'activité, les dents creuses, duretés foncières, sous densités et interventions potentielles afin d'optimiser la gestion du foncier et limiter la consommation d'espace.

APPLICATION MCMA, MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR

Dès 2018, l'EFPL de la Savoie, accompagné de la DDT de la Savoie, a mis à la disposition de toutes les collectivités l'application MCMA afin de les accompagner dans la construction de leurs stratégies foncières.

Cet outil, mis à jour régulièrement afin de conserver toute sa pertinence, est proposé gratuitement aux communes, SCoT, syndicats mixtes, intercommunalités et au Département. L'objectif est de permettre aux collectivités d'être plus réactives, en disposant facilement de toutes les données sur le foncier et d'alimenter leurs décisions stratégiques.

MCMA est un outil qui réunit en un seul lieu l'ensemble des données et informations disponibles et actualisées sur une parcelle, un secteur ou un territoire afin d'améliorer la connaissance du marché et les contraintes qui peuvent s'imposer avant toute forme d'intervention.

Plus de 70 utilisateurs bénéficient d'ores et déjà de MCMA. Des sessions de présentation et d'accompagnement sont proposées chaque année sur l'ensemble du territoire. Un « Club Utilisateurs » organisé annuellement permet à l'ensemble des membres d'échanger sur l'usage et les besoins d'évolutions de cet outil pour mieux répondre à leurs attentes.

Groupement pour le développement du MCMA

A ce jour, 5 EPFL en France sont dotés de l'application MCMA. Afin de maintenir un développement permanent de l'application, les EPFL se sont réunis au sein d'un groupement de commande pour mutualiser les développements, mais aussi l'hébergement et la maintenance dans l'objectif de réaliser des économies d'échelles substantielles. Cette application est ainsi en développement constant, avec deux évolutions par an, pour rester en adéquation avec les attentes des adhérents et améliorer l'expérience utilisateur. D'autres EPFL sont intéressés par l'application et pourraient ainsi se joindre au groupement existant.

- EPFL de la Savoie
- EPF de la Haute-Savoie
- EPFL de l'Ain
- EPF SMAF Auvergne
- EPFL Cœur de France

OBSERVATOIRE DES FRICHES ÉCONOMIQUES

L'objectif du dispositif mis en place en 2017 dans le cadre de la filière ID Friches, avec le soutien financier de la Région et de l'ADEME, est de favoriser la mobilisation, la reconversion et la prise en compte des sites en friche dans les projets de développement locaux. Il permet également de sensibiliser les élus aux risques inhérents à ces sites délaissés et d'avancer vers une accélération du recyclage foncier en accord avec l'ambition nationale qui vise zéro artificialisation nette à long terme.

Dans la droite ligne de son action en accompagnement des collectivités, l'EPFL anime l'observatoire des friches et contribue à la recherche de solutions innovantes et à la prise en compte des sites délaissés dans les stratégies locales. Des projets de reconversion ou de réhabilitation existent sur de nombreux sites. Les coûts se révélant plus élevés que pour l'aménagement d'un terrain vierge, il est indispensable de s'appuyer sur des porteurs de projets volontaires et des partenariats forts afin de surmonter ces difficultés.

L'observatoire mis en place par l'EPFL de la Savoie est un outil reconnu comme exemplaire et qui induit de nombreuses sollicitations de la part des structures impliquées dans cette problématique.

Organisation d'ateliers autour de la question des friches

Dans l'objectif de sensibiliser les élus à la reconversion des sites problématiques, et de partager les connaissances acquises, L'EPFL de la Savoie organisera dès 2020 des rencontres et des ateliers techniques sur la question des friches économiques.

Un premier temps sera consacré à la présentation de l'interface mise en ligne afin que les élus et techniciens puissent accéder facilement à l'ensemble des données sur les sites identifiés mais également pour qu'ils communiquent à l'EPFL des informations sur l'identification de sites potentiels ou de pistes de travail.

Un second temps identifiera spécifiquement les dangers inhérents aux sites en friche, du point de vue environnemental, humain mais aussi juridique pour les élus concernés par les sites en friche.

Enfin un troisième temps pourra permettre, à partir de l'analyse d'expériences antérieures, d'identifier les points de blocage, et d'identifier les facteurs de réussite pour reconvertir les sites en friche.

INVESTISSEMENT TOURISME SAVOIE (ITS) : FACILITER LA REMISE EN MARCHÉ DES BIENS TOURISTIQUES

INVESTISSEMENT TOURISME SAVOIE

Dans le cadre d'une expérimentation pour les années 2019-2020, l'EPFL de la Savoie, Auvergne Rhône Alpes Entreprises et Agate ont développé une plateforme pour favoriser l'investissement dans les projets touristiques.

Le dispositif s'appuie sur Géolink, prestataire spécialisé dans l'identification et la mise en relation d'investisseurs touristiques.

Ce projet est issu du constat de difficultés fréquentes pour assurer la transmission des biens touristiques et de l'enjeu de préserver les hébergements marchands face à la pression imposée par le marché des résidences secondaires.

L'objectif est ainsi de faciliter la mise en relation des vendeurs de biens touristiques avec des investisseurs spécialisés. Toute collectivité de Savoie peut solliciter l'inscription d'un bien touristique (avec l'accord du propriétaire vendeur) qu'il soit en vente, en vente de fonds de commerce, en bail à construction ou en Délégation de Service Public.

Ces biens doivent présenter un intérêt significatif pour décliner la politique touristique du territoire (« lits chauds », tourisme multi saisons, clientèles jeunes…) :

- des villages vacances ou des centres de vacances,
- des campings,
- des restaurants, des refuges,
- des hôtels,
- des hostels ou des auberges de jeunesse nouvelle génération,
- des hébergements insolites dans des sites naturels de grande qualité.

ORGANIGRAMME DE L'EPFL DE LA SAVOIE

Philippe Pourchet

Directeur de l'EPFL

Comité de direction

Josette Remy

Responsable du pôle action foncière

Vincent Jullien

Responsable du pôle Patrimoine

Franck Gaudin

Responsable du pôle Développement

Florence Bolley

Assistante de direction et Responsable du pôle administratif

Pierre-Yves Grillet

Chef de projet immobilier touristique

Laurent Malcayran

Chargé de missions foncières

Émeline Dhainaut

Chargée de gestion du patrimoine

Ange Mondoloni

Chargé de mission géomatique web

Amélie Rattin

Assistante de gestion foncière et financière

Evin Dundar

Hôtesse d'accueil secrétaire administrative

Julie Cosnier

Chargée de communication

Esther Potin

Chargée de mission budgétaire et comptable

Évelyne Rouquet

Assistante de gestion foncière

COMMUNICATION ET PARTENARIATS

UNE COMMUNICATION RENFORCÉE

La communication est à la fois un enjeu et un engagement pour l'EPFL de la Savoie. Un enjeu puisque la bonne information des collectivités adhérentes, des élus comme des techniciens, sur l'activité de l'EPFL, les services proposés mais aussi les évolutions législatives et règlementaires, est essentielle à la conduite des stratégies foncières de chacun.

C'est également un engagement pour accroitre la connaissance des services proposés par l'EPFL de la Savoie, notamment à la suite du renouvellement des mandats locaux ; mais également pour tenir chaque adhérent informé en toute transparence des actions et réalisations de l'EPFL de la Savoie.

L'EPFL de la Savoie s'appuie sur plusieurs médias afin de diffuser la bonne information, aux bonnes personnes et au bon moment :

- Animation d'ateliers thématiques, pour diffuser les connaissances au sein des collectivités adhérentes et alerter chacun sur les points de vigilance essentiels,
- Organisation et participation aux évènements majeurs (AG de l'EPFL, Salon des maires, ...) afin que l'équipe soit disponible et accessible pour le plus grand nombre,
- La diffusion de l'application MCMA, pour permettre aux collectivités de s'investir plus facilement dans leurs stratégies foncières,
- Une communication interne renforcée, afin que chaque membre de l'équipe soit le porte-parole de l'ensemble des missions de l'EPFL de la Savoie,
- Un site internet accessible et dynamique qui regroupe à la fois les services proposés, les principales réalisations, les actualités et les délibérations de l'EPFL de la Savoie,
- La diffusion d'actualités via les réseaux sociaux (Twitter, Facebook, Linkedin) pour que chacun dispose rapidement des faits majeurs qui structurent l'activité de l'EPFL de la Savoie.

epfl73.fr

MCMA

Observatoire des friches

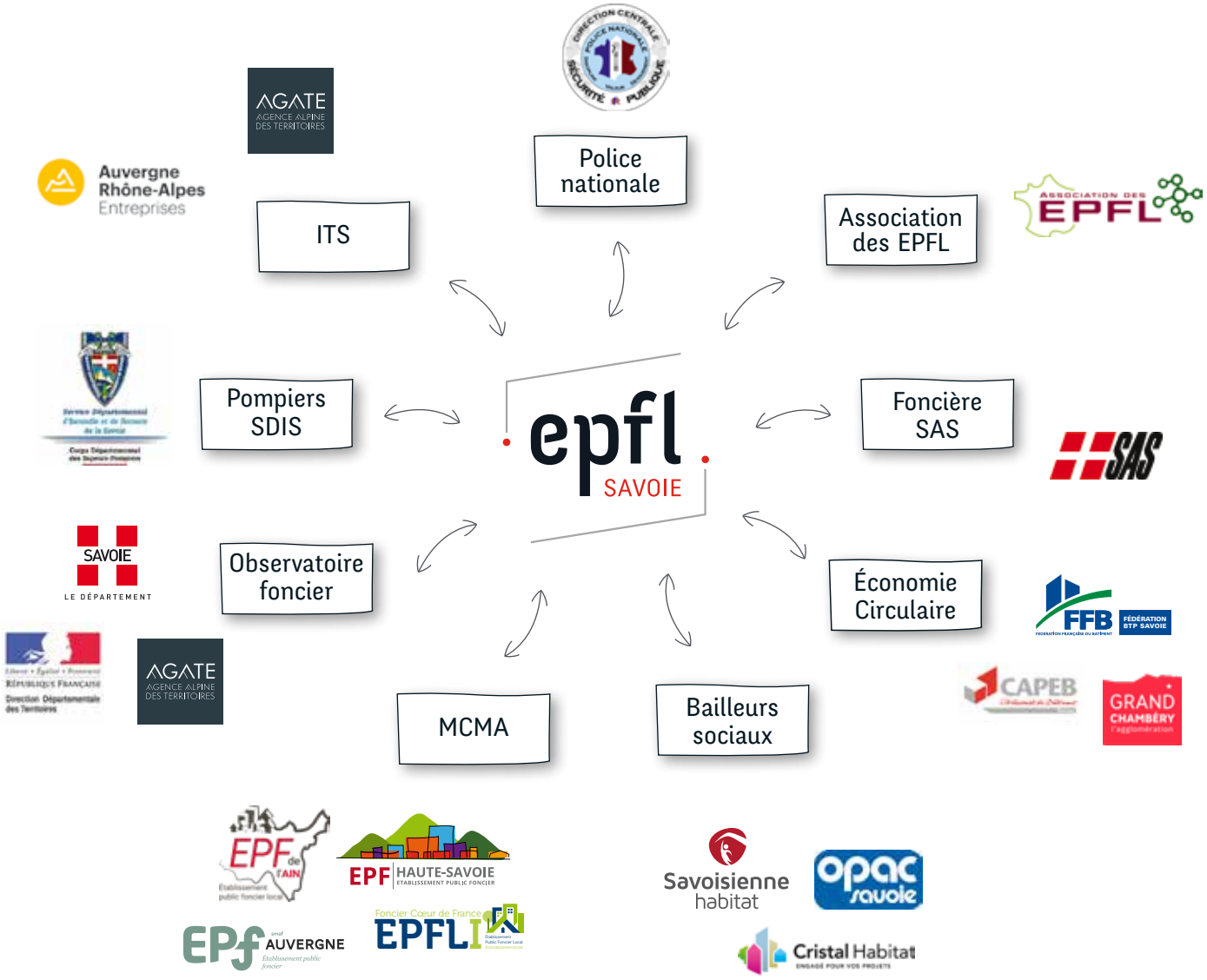
DES PARTENARIATS STRATÉGIQUES

Les partenariats dans lesquels s'implique l'EPFL de la Savoie sont illustrés dans l'ensemble de la présentation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2020/2024 de l'EPFL de la Savoie.

Loin d'être symboliques, ces derniers traduisent l'ancrage local de la structure avec les collectivités et les autres acteurs publics locaux ; c'est aussi l'expression de la recherche permanente de perfectionnement et d'innovation dans laquelle s'inscrit l'EPFL de la Savoie.

L'EPFL travaille également avec la Société d'Aménagement de la Savoie et les Bailleurs sociaux fortement implantés sur le territoire dans le cadre de partenariat visant à optimiser l'action de ces acteurs essentiels au développement du territoire.

En quelques mots, ces partenariats illustrent la volonté de l'EPFL d'aller au-delà de sa mission première pour accompagner les collectivités et les territoires dans la résorption de leurs problématiques et dans l'accomplissement de leurs objectifs.



epfl SAVOIE

25 rue Jean Pellerin
CS 42623
73026 Chambéry Cedex

tél. 04 79 25 23 38
contact@epfl73.fr

www.epfl73.fr

Conception graphique : Agate, Agence Alpine des Territoires • Impression : Kalistene - 04 50 69 01 97 •
Crédits Photos : © EPFL de Savoie ; © PictYourCompany ; © Pixabay ; © Fotolia