



PROGRAMME PLURIANNUEL D'INTERVENTION 2025-2029



Bâtiment Evolution- Siège de l'EPFL de la Savoie

Mot du directeur général de l'EPFL de la Savoie



Philippe Pourchet

Dans un contexte marqué par une crise immobilière profonde, qui fragilise l'accès au logement et pèse sur la dynamique des collectivités territoriales, la mission de l'EPFL de la Savoie n'a jamais été aussi essentielle.

Ces dernières années ont vu s'accumuler les tensions : raréfaction du foncier, hausse des prix, complexité accrue des montages opérationnels, et durcissement des conditions d'accès au crédit. Ces facteurs ralentissent les projets et renforcent les inégalités d'accès au logement et à l'activité. Face à ces défis, l'EPFL de la Savoie doit, plus que jamais, jouer pleinement son rôle d'outil au service des territoires, en apportant des solutions concrètes, durables et adaptées à chaque situation locale.

Le Programme Pluriannuel d'Intervention 2025-2029 s'inscrit dans cette volonté de soutien renouvelé. Il affirme une ambition claire : agir en partenaire des collectivités pour sécuriser et faciliter leurs stratégies foncières, qu'il s'agisse de répondre aux besoins en logements, de soutenir l'activité économique ou de préserver les équilibres territoriaux et environnementaux.

Conscients également des impératifs de gestion rigoureuse et de soutenabilité financière de notre établissement, nous avons élaboré ce programme avec un souci constant d'équilibre. Il s'agit de concilier nos ambitions collectives avec les exigences budgétaires qui garantissent la pérennité et l'efficacité de notre action.

Ce nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention repose sur une approche stratégique et ciblée, fondée sur l'anticipation, la proximité et l'adaptabilité. Il traduit notre volonté d'innover dans nos outils, de renforcer notre ingénierie, et de maintenir une capacité d'intervention forte, dans les territoires les plus tendus comme dans les plus fragiles.

Plus que jamais, l'EPFL de la Savoie est à vos côtés, avec une conviction partagée : le foncier est une clé majeure de l'avenir de nos territoires pour leur préparer un devenir harmonieux et résilient.

Foncierement pour vous



Agglomération Chambérienne et les contreforts du massif de la Chartreuse

Sommaire

01

Le contexte d'élaboration du PPI

7

- Qu'est-ce qu'un EPFL ?
- Le PPI, cadre législatif et réglementaire d'intervention d'un EPFL
- Une démarche coconstruite

02

L'EPFL de la Savoie

13

- Compétences de notre établissement
- Les moyens humains et fonctionnels
- Des missions ancrées dans un réseau partenarial

03

Bilan du PPI 2020-2024

21

- Rappel des objectifs
- Les financements du PPI
- Résultats des actions foncières
- Les principaux points clés

04

Enjeux territoriaux et fonciers

29

05

Les moyens du PPI 2025-2029

43



Massif des Bauges

Le contexte d'élaboration du PPI

01

Qu'est-ce qu'un EPFL ?

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 durable,
- Mettre en place des stratégies foncières afin de mobiliser le foncier, de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain ainsi que la limitation de l'artificialisation des sols, y compris par des actions ou des opérations de renaturation,
- Contribuer à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat,
- Contribuer au développement, au maintien ou à la transformation des activités économiques, notamment pour faciliter les projets d'implantations industrielles,
- Contribuer aux politiques de protection contre les risques technologiques et naturels et d'adaptation des territoires au recul du trait de côte,
- Contribuer, de manière complémentaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles en collaboration avec la SAFER et d'autres organismes spécialisés.

L'article L324-1 définit 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.

Origine des établissements publics fonciers locaux

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).

Ils ont été mis en place pour répondre aux difficultés des collectivités à mener des politiques foncières à long terme, essentielles à leurs missions. Leur rôle, défini par la Loi d'Orientation sur la Ville du 13 juillet 1991, est d'assurer le portage foncier. La loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000 a ensuite simplifié leur création et leur financement pour encourager leur développement.

Vocation des établissements publics fonciers locaux

L'action des EPFL s'articule autour de plusieurs missions complémentaires : Les EPFL négocient, acquièrent et portent des terrains ou bâtiments à la demande des collectivités, avec l'objectif de les rétrocéder selon des conditions définies à l'avance. Cette mission permet aux collectivités de disposer du bien ou de le céder à un tiers au moment opportun pour faciliter leurs projets. Si nécessaire, les EPFL peuvent engager des procédures d'expropriation ou de préemption, mais privilégient toujours la négociation amiable.

Pendant la période de portage, les EPFL assurent la gestion et réalisent, si besoin, les proto-aménagements envisageables au cours du portage du bien.

Grâce à leur expertise, les EPFL conseillent les collectivités sur leurs politiques foncières : définition de stratégies, outils de planification et utilisation des outils d'intervention. Une anticipation efficace – stratégie, zonages réglementaires, outils adaptés – simplifie et sécurise les projets des collectivités et des EPFL.

Les EPFL accompagnent les collectivités dans leurs démarches en amont des projets d'aménagement et dans l'élaboration de leurs stratégies foncières.

L'EPFL de la Savoie

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

Depuis la dernière adhésion le 15 novembre 2021 de la communauté de communes de Maurienne Galibier, l'EPFL de la Savoie intervient sur un territoire composé de 267 communes et 15 EPCI. Trois communes ont pu adhérer à l'EPFL à titre individuel avant que la loi ne permette cette adhésion qu'aux seuls EPCI. Désormais, seuls les EPCI peuvent devenir adhérents en ligne directe à l'EPFL. Ce qui génère automatiquement l'adhésion de toutes ses communes membres.

À la suite de ces adhésions successives des EPCI et des communes, l'EPFL de la Savoie couvre désormais la quasi-totalité de son périmètre de cohérence soit 95% des communes et 96% de la population. L'EPFL de la Savoie propose aujourd'hui ses services à ces 282 collectivités, qui agissent pour près de 434 198 résidents dont 7 communes iséroises membres de l'EPCI de Cœur de Chartreuse.



Bassin chambérien depuis le massif des Bauges

Le PPI, cadre législatif et réglementaire d'intervention d'un EPFL

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

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, ses stratégies et ses modalités d'intervention.

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 1^{er} juillet, au comité régional de l'habitat et de l'hébergement compétent pour la région dans laquelle l'établissement exerce son activité.

Une démarche coconstruite

Le travail d'élaboration du Programme Pluriannuel d'Intervention de l'EPFL de la Savoie a été le fruit de différentes actions à même de résituer l'action de l'EPFL dans son contexte et d'identifier les besoins et attentes des élus des collectivités adhérentes :

- Parangonnage auprès d'autres EPFL
- Bilan et diagnostic du PPI en vigueur (2020/2024)
- Questionnaires en ligne communiqués aux élus et techniciens des communes et EPCI adhérents
- Rencontres avec plusieurs élus de collectivités adhérentes
- Organisation d'ateliers de travail avec les élus du CA et l'équipe technique de l'EPFL

Le parangonnage auprès d'autres EPFL

Le benchmarking s'appuie sur les entretiens réalisés avec les directeurs ou techniciens de 8 EPFL qui ont renouvelé ou amendé leurs PPI récemment (en 2023 et 2024). Chaque EPFL se situe dans un contexte très spécifique que ce soit en termes de marché ou de situation politique. Il ne s'agit donc pas de cerner une tendance ou une direction à suivre, mais de comprendre au regard du contexte actuel et de leurs spécificités locales quelles sont les solutions adoptées par ces EPFL. Ainsi les taux de portage proposés par les EPFL sont tous bien en deçà des taux directeurs pratiqués sur les marchés financiers. Selon les contextes observés localement avec de fortes tensions ou de fortes sollicitations des EPFL, les taux sont plus ou moins élevés. Les modalités de portage observées sont très variables avec des rem-

boursements par annuités constantes ou à terme selon les objets en portage, et des durées plus longues dans des cas très spécifiques.

Les entretiens auprès des adhérents

Près de trente entretiens ont été réalisés par le pôle développement auprès des élus et techniciens adhérents. Ceux-ci sont fortement révélateurs de la perception de l'équipe sur le terrain, des attentes des collectivités en termes de modalités de portage et de communication et confirment la proximité qui existe entre les collectivités locales et l'équipe de l'EPFL. La transparence et l'expertise des personnes rencontrées nous permettent d'identifier des pistes d'amélioration qui donnent à l'EPFL de réelles perspectives d'évolution.

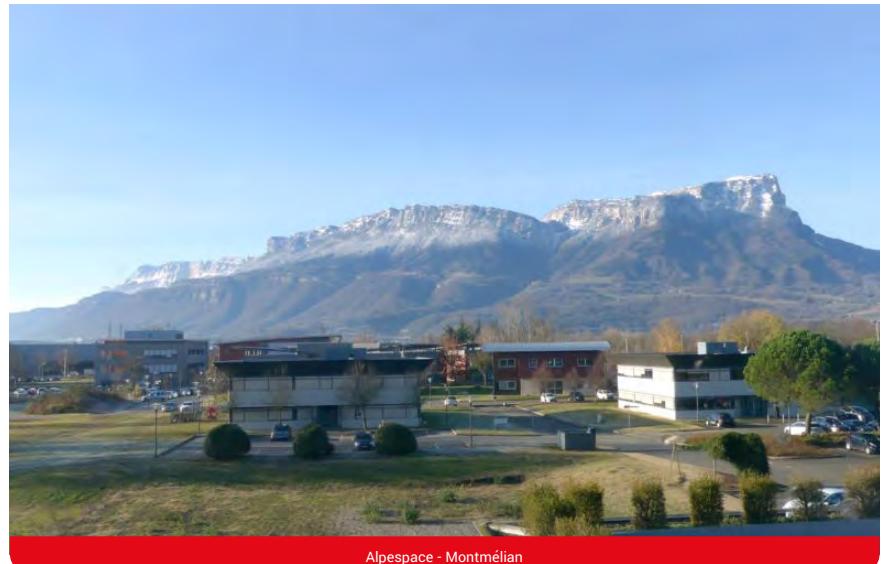
Enquête auprès des collectivités

Des questionnaires ont été envoyés aux collectivités adhérentes, ciblant les maires, les présidents et tous les élus et techniciens concernés par les missions de l'EPFL. Entre le 1er février et le 31 mai 2024, 108 réponses ont été recueillies, dont 37 provenant d'agents, 69 d'élus et 2 de partenaires (SCoT).

Cette enquête est riche d'enseignements concernant les services de l'EPFL mobilisés par les collectivités, les principaux outils ou dispositifs qu'elles exploitent pour porter leurs stratégies foncières, leurs besoins au cours des prochaines années et leurs priorités à terme.

Les ateliers

Dans la continuité des entretiens et de la diffusion de l'enquête aux collectivités, notre établissement a organisé une série de 4 ateliers - entre octobre et décembre 2024 - regroupant les membres du Conseil d'Administration et de l'équipe technique. L'objectif : réfléchir collectivement sur la stratégie et les modalités de mise en œuvre du nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention, en tenant compte des risques pouvant influer sur l'activité de l'EPFL à court, moyen ou long terme, comme la crise immobilière, la crise climatique ou les enjeux de sobriété foncière.



LES PRINCIPAUX ENSEIGNEMENTS

De cette démarche, l'EPFL a tiré des enseignements quant au positionnement et aux stratégies des autres EPFL. Celles-ci sont toutes adaptées aux spécificités des territoires et à l'intensité des tensions foncières qui les animent. Pour la totalité des situations observées, les taux de portage sont inférieurs aux taux pratiqués sur les marchés financiers, les modalités sont très variables et les durées de portage peuvent être plus longues dans des cas particuliers.

Au-delà de la satisfaction au regard des services proposés et rendus par l'EPFL, une partie des élus rencontrés préfère bénéficier de durées de portages plus longues pour certains dossiers, une communication ren-

forcée sur l'EPFL, ses différents projets et ce, notamment au moment des renouvellement des conseils municipaux et communautaires ou lors du lancement des nouveaux PPI.

De ces échanges il ressort également les besoins de sécurisation des projets des collectivités via la réalisation de simulations en amont des acquisitions.

Concernant les différentes priorités en termes d'interventions foncières, le logement demeure la priorité d'intervention devant les équipements publics et le maintien des commerces de proximité. Les questions de revitalisation de centre bourg, d'OPAH, de requalification de friches urbaines et de requalifica-

tion des entrées de ville sont également évoquées pour préciser ces nécessités d'interventions.

Les enjeux qui semblent préoccuper majoritairement les collectivités savoyardes pour les cinq années à venir résident dans l'accès au logement des jeunes ménages, la revitalisation des centres-bourgs et le développement des mobilités douces. L'aménagement des dents creuses, la limitation de l'artificialisation et la préservation du patrimoine bâti apparaissent également comme des sujets cruciaux.



Agglomération chambérienne

EPFL de la Savoie

092

Compétences de notre établissement

L'EPFL de la Savoie est compétent pour acquérir tout bien immobilier, bâti ou non bâti situé dans les communes adhérentes à l'EPFL. Ces acquisitions sont réalisées avec l'aval de la commune ou de l'EPCI selon la nature du projet et au regard du champ de compétence de ces organismes.

Avec l'évolution des modes d'urbaniser, l'EPFL a associé à ce cœur de métier des compétences en termes de gestion de travaux et de gestion locative de biens mais également une capacité à soutenir les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de leurs stratégies foncières.

Les moyens humains et fonctionnels



Gouvernance

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 entièrement composée d'élus locaux. Ceux-ci sont désignés comme représentants par leurs 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 sont également représentés car adhérents à l'EPFL de la Savoie. Au total, 35 élus locaux composent l'Assemblée Générale de notre établissement.

Elle se réunit au minimum deux fois par an, 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

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 et un suppléant.

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

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



Philippe POURCHET, DG et l'équipe du pôle action foncière

Pilotage et évaluation continue

Le pilotage technique de l'EPFL est assuré au niveau technique par la tenue bimensuelle de Comités de Direction qui permettent de traiter les dossiers et d'échanger sur les affaires courantes et le management de l'EPFL. Des réunions interpoles hebdomadaires permettent également d'assurer le suivi des biens en portage pour la gestion des travaux, des mises à disposition ou des locations.

Au niveau politique, deux Assemblées Générales et des Conseils d'Administration bimestriels permettent d'assurer un pilotage réactif afin de répondre rapidement aux demandes de portage ou de rétrocessions issues des collectivités. L'évaluation de l'activité de l'EPFL est notamment permise par la réalisation annuelle d'un rapport d'activité qui présente l'ensemble des interventions et actions de l'EPFL au cours de l'année écoulée.

Présentation des pôles et de leurs missions

L'EPFL de la Savoie est aujourd'hui constitué d'une équipe de 13 personnes réparties en 4 pôles :

Un pôle Action Foncière qui est en charge des missions de négociation et d'acquisition des biens à la demande du Conseil d'Administration. Les acquisitions sont en priorité réalisées à l'amiable (93% 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 accompagner une collectivité dans le cadre d'une procédure d'expropriation.

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 réalise lui-même les états des lieux d'entrée et de sortie, la gestion administrative et technique, la facturation et l'encaissement des loyers qui sont reversés à la collectivité. Le pôle patrimoine sécurise



Organigramme

Direction

Philippe POURCHET

Directeur Général

ph.pourchet@epfl73.fr

06 07 16 84 21

le pôle administratif

Florence BOLLEY

Directrice administrative et financière,
Assistante de direction
f.bolley@epfl73.fr
04 58 34 00 05

Elodie BOLLEY

Assistante de gestion comptable et financière
e.bolley@epfl73.fr
04 85 96 00 09

Julie COSNIER

Chargée de communication
j.cosnier@epfl73.fr
07 57 47 94 62

le pôle action foncière

Josette REMY

Directrice du pôle action foncière
j.remy@epfl73.fr
06 31 13 97 30

Laurent MALCAYRAN

Chargé de missions foncières
l.malcayran@epfl73.fr
06 33 53 43 50

Pierre-Yves GRILLET

Chef de projet immobilier touristique
py.grillet@epfl73.fr
07 84 29 37 10

Evelyne ROUQUET

Assistante de gestion foncière
e.rouquet@epfl73.fr
04 58 34 00 00

le pôle gestion du patrimoine

Vincent JULLIEN

Responsable du pôle patrimoine
v.jullien@epfl73.fr
07 88 55 58 53

Emeline DHAINAUT

Chargée de gestion du patrimoine
e.dhainaut@epfl73.fr
06 48 31 11 49

Evin DUNDAR

Assistante de gestion
e.dundar@epfl73.fr
04 58 34 00 02

le pôle ingénierie et développement

Franck GAUDIN

Responsable du pôle développement
f.gaudin@epfl73.fr
06 73 79 85 04

Nicolas MOUCHEL

Chargé d'étude géomatique
n.mouchel@epfl73.fr
04 58 34 00 08

les bâtiments inoccupés et, si la collectivité le souhaite, pilote les diagnostics réglementaires 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'actions foncières 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 l'application 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 communication, placée directement sous sa responsabilité.

MCMA : MIEUX CONNAÎTRE POUR MIEUX AGIR

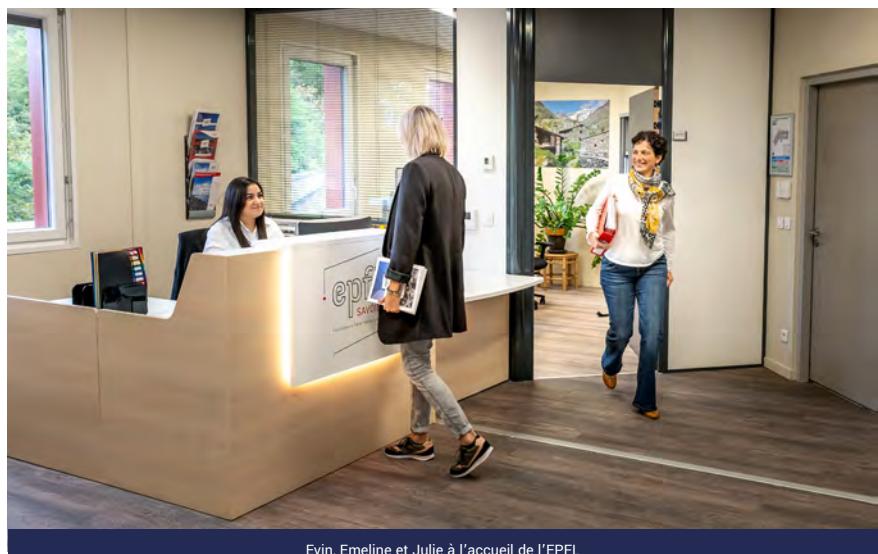
Dès 2018, l'EPFL de la Savoie, accompagné de la DDT de la Savoie, a mis à disposition de toutes les collectivités l'application MCMA afin de les accompagner dans la construction de leurs stratégies foncières.

Cet outil, dont les bases de données sont mises à jour plusieurs fois par an 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 ainsi 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 280 utilisateurs bénéficient d'ores et déjà de MCMA. Des sessions de présentation et d'accompagnement sont proposées chaque année en ligne et 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.



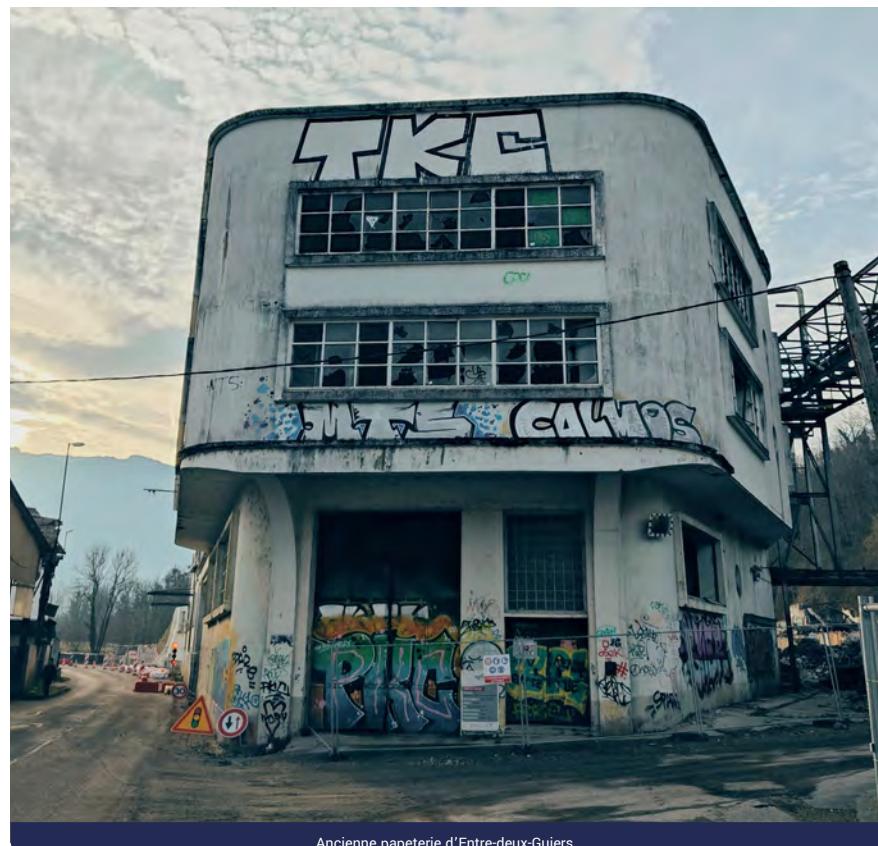
Evin, Emeline et Julie à l'accueil de l'EPFL

Groupement pour le développement du MCMA

À ce jour, cinq EPFL utilisent l'application MCMA. Pour assurer son développement constant, les EPFL ont créé un groupement de commande afin de mutualiser les développements, l'hébergement et la maintenance, permettant ainsi de réaliser des économies d'échelle significatives. L'application bénéficie d'évolution en continu, avec deux mises à jour par an, pour répondre aux attentes des adhérents et améliorer l'expérience utilisateur.

→ **I'outil MCMA**
<https://www.mcma73.fr>

- EPFL de la Savoie,
- EPFL de la Haute-Savoie,
- EPFL de l'Ain,
- EPFL Auvergne,
- EPFL Cœur de France.



Ancienne papeterie d'Entre-deux-Guiers

→ **l'observatoire**
<https://www.observatoiredesfriches73.fr>

L'OBSERVATOIRE DES FRICHES ÉCONOMIQUES DE SAVOIE

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 2050.

Dans la droite ligne de son soutien aux 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.

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 organise régulièrement des rencontres et des ateliers techniques sur la question des friches économiques.

Ces ateliers sont l'occasion de partager des retours d'expérience sur des reconversions de sites, mais également d'évoquer les dangers inhérents aux sites en friche, du point de vue environnemental, humain mais aussi juridique pour les élus concernés.

Des missions ancrées dans un réseau partenarial

Un engagement de longue date avec l'association des EPFL

L'EPFL de la Savoie est membre de l'association des EPFL depuis plus de 15 ans. Cette association regroupe 23 établissements publics fonciers locaux répartis sur l'ensemble du terri-

toire français, fédérant ainsi un réseau d'acteurs engagés dans l'aménagement durable des territoires. En tant que plateforme d'échanges et de mutualisation, l'association joue un rôle clé en permettant à ses membres de partager leurs expériences et leurs

savoir-faire. Ce cadre collaboratif favorise des avancées collectives face aux défis fonciers, urbains et environnementaux auxquels les EPFL sont confrontés.

Depuis quelques années, l'association a également développé des formations collectives, offrant aux équipes des EPFL l'opportunité de renforcer leurs compétences tout en réalisant des économies d'échelle. Ces initiatives contribuent à accroître l'efficacité des établissements et à répondre avec pertinence aux besoins des territoires.

Des partenariats stratégiques

L'EPFL continue de multiplier les partenariats, avec des acteurs publics et privés. Cette stratégie est au cœur de l'implication et de l'action de l'EPFL sur son territoire d'intervention.

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 sur chacun de ses métiers, dans laquelle s'inscrit l'EPFL de la Savoie. 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 foncières et dans l'accomplissement de leurs objectifs.

Ces partenariats se traduisent par des accords bénéfiques pour chacun des parties prenantes :

Exploitation des bâtiments inoccupés pour des exercices et entraînements :

- Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS)
- Police
- Chasseurs Alpins
- Police municipale de Chambéry

Développement conjoint de l'application MCMA mise gratuitement à la disposition des collectivités locales :

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

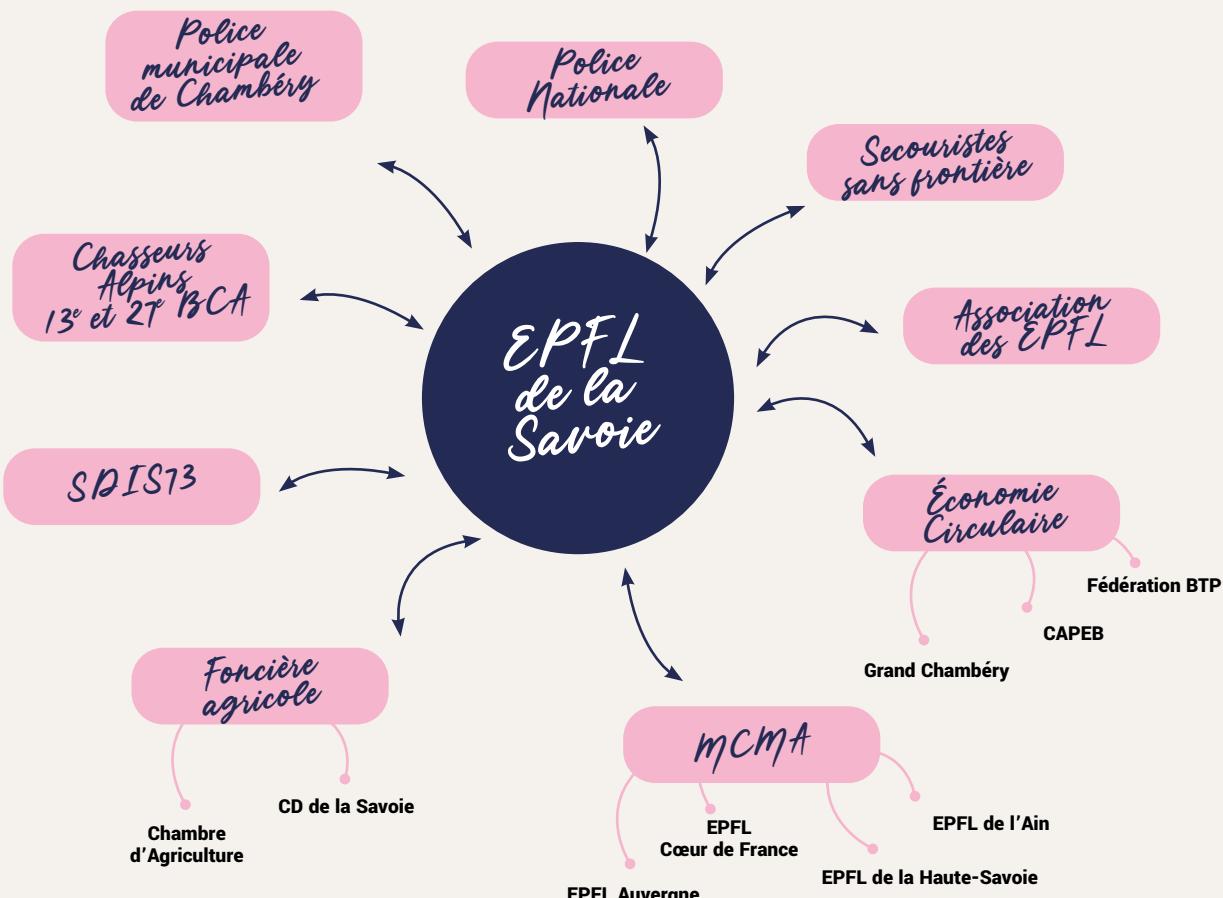
Favoriser le réemploi des matériaux des bâtiments déconstruits (économie circulaire) :

- Grand Chambéry
- CAPEB
- Fédération BTP

Favoriser l'installation de jeunes agriculteurs (foncière agricole) :

- Chambre d'Agriculture
- Conseil Départemental de la Savoie

Ces partenariats existants - comme les prochains - illustrent la volonté de l'EPFL d'aller au-delà de sa mission première pour accompagner les collectivités et les territoires dans l'accomplissement de leurs objectifs.





Centre-ville de Chambéry

Bilan du PPI 2020–2024

03

Rappel des objectifs

Dans le cadre du PPI 2020-2024, l'EPFL s'est donné un objectif d'investissement prévisionnel de 90 M€ sur 5 ans. Ce budget laissant la priorité aux interventions orientées vers le logement ou la revitalisation des centres-bourgs (46 M€), le développement économique et touristique (30 M€) et les équipements publics (10 M€). Les 4 M€ complémentaires se répartissent

entre les espaces agricoles et naturels, les réserves foncières et le chantier Lyon-Turin.

Le taux de portage, fixé à 2% HT par an pour l'ensemble des dossiers, reposait sur des taux d'intérêt très bas et une forte dynamique immobilière, favorisant une rotation rapide du stock foncier.



Cevins

Les financements du PPI

Le PPI 2020-2024 a été marqué par l'impact de la suppression de la taxe d'habitation, l'une des quatre taxes sur lesquelles reposait la TSE (Cotisation foncière des entreprises, taxe foncière sur le bâti et sur le non-bâti). Pour compenser cette perte, l'État a mis en place un mécanisme destiné à maintenir l'équilibre financier des EPFL et préserver leurs capacités d'interven-

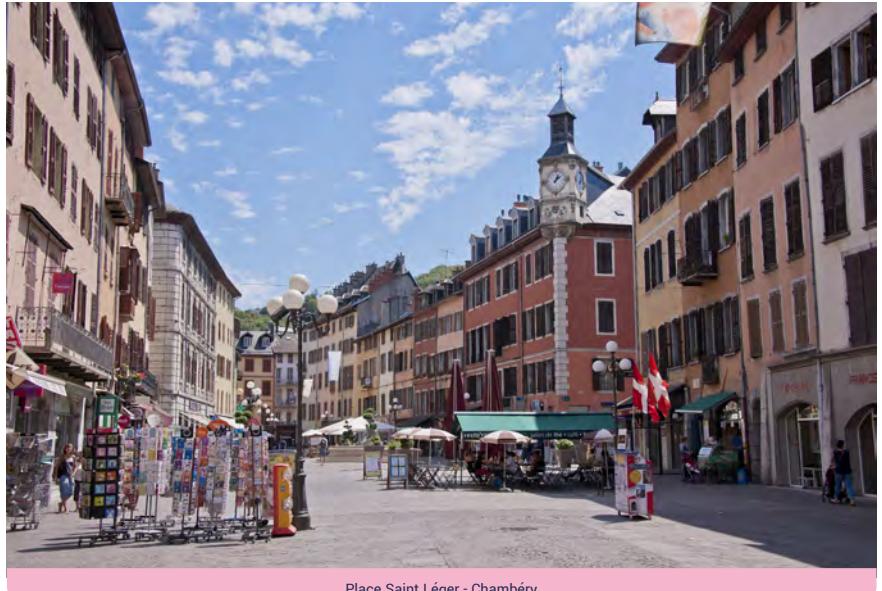
tion. Cependant, cette compensation est fixe et n'évolue pas dans le temps en fonction de l'inflation ou des nouvelles adhésions.

Entre 2020 et 2024, le cumul de la TSE et de la compensation liée à la taxe d'habitation ont enregistré une progression de 3,4% par an. Pour répondre aux demandes croissantes de portage, l'EPFL a contracté 23 M€ d'emprunts durant

cette période, pour compléter l'apport des rétrocessions, qui se sont élevées à 49 M€. Ces ressources ont permis de financer les acquisitions nécessaires pour répondre aux sollicitations des collectivités.

Par ailleurs, l'EPFL a bénéficié de 23,3 M€ d'avance en capital versés pendant la durée du portage, ainsi que de 2,4 M€ de frais de portage perçus à la fin des opérations, contribuant à soutenir son fonctionnement et son activité d'acquisition.

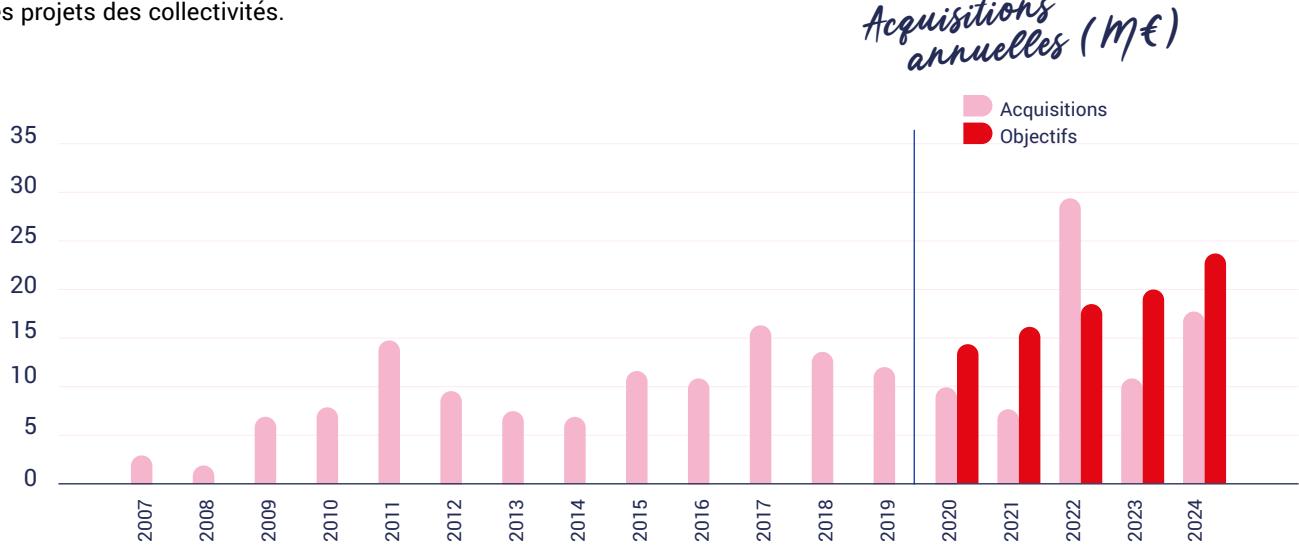
L'effet démultiplieur de la TSE est de 3.06 depuis la création de l'EPFL. Chaque euro de TSE prélevé sur le territoire a permis de mobiliser et d'investir 3.06 € dans les actions de portage.



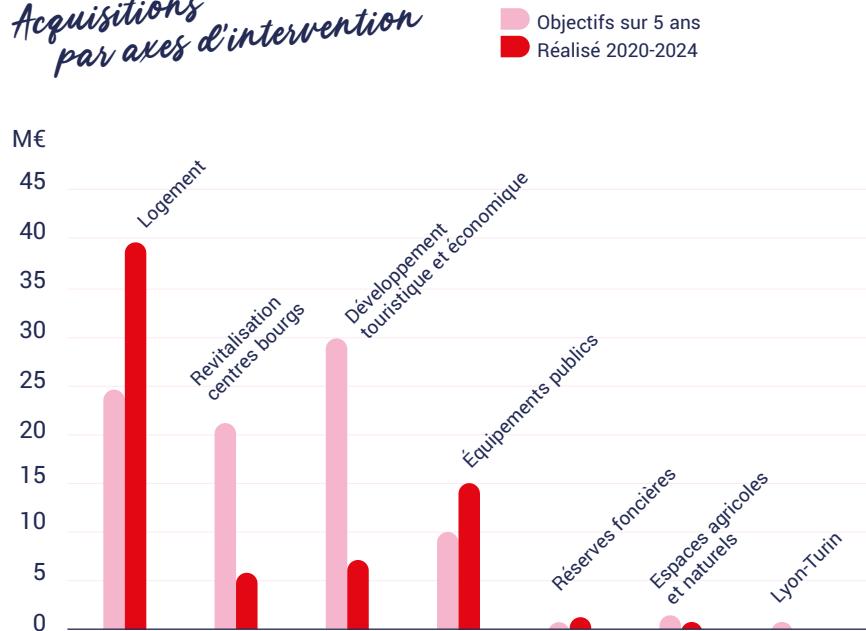
Résultats des actions foncières

Les acquisitions réalisées au cours du PPI ont été inférieures aux prévisions établies lors de son élaboration. Cette situation s'explique notamment par l'impact de la crise liée au Covid, suivie par la crise immobilière, qui ont considérablement freiné l'avancement des projets des collectivités.

L'objectif du PPI était d'atteindre 90M€ d'acquisitions sur 5 ans, avec une montée en puissance progressive chaque année. A fin 2024, les acquisitions étaient de 75 M€ à 83% de l'objectif inscrit au PPI.



Acquisitions par axes d'intervention



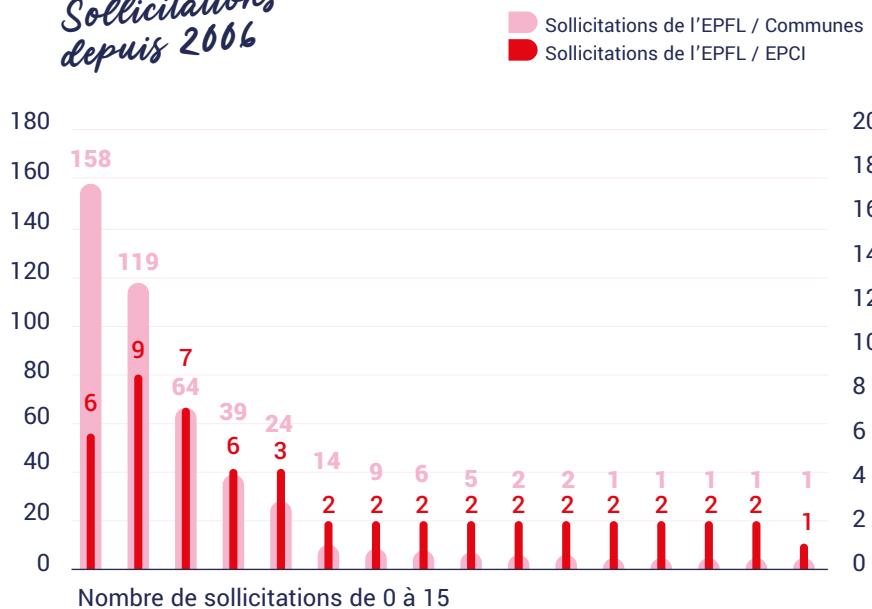
Répartition des interventions par axes d'acquisitions

Au terme du PPI, les acquisitions destinées à la création de logements et d'équipements publics ont dépassé les objectifs fixés à cinq ans dans le PPI 2020/2024. Les réserves foncières suivent également cette tendance, mais de manière plus modérée, et en représentant seulement 2,3% des acquisitions.

L'acquisition de l'ancien hôpital de Bassens a eu un impact significatif à la fois sur les types d'acquisitions réalisées et sur l'atteinte des objectifs budgétaires définis au PPI.

À ce jour, 119 communes adhérentes et 9 EPCI ont fait appel au moins une fois aux services de portage de l'EPFL. Sur cet ensemble, la multiplication des demandes est fréquente puisque 64 communes et 7 EPCI ont sollicité au moins deux fois ce service. A contrario,

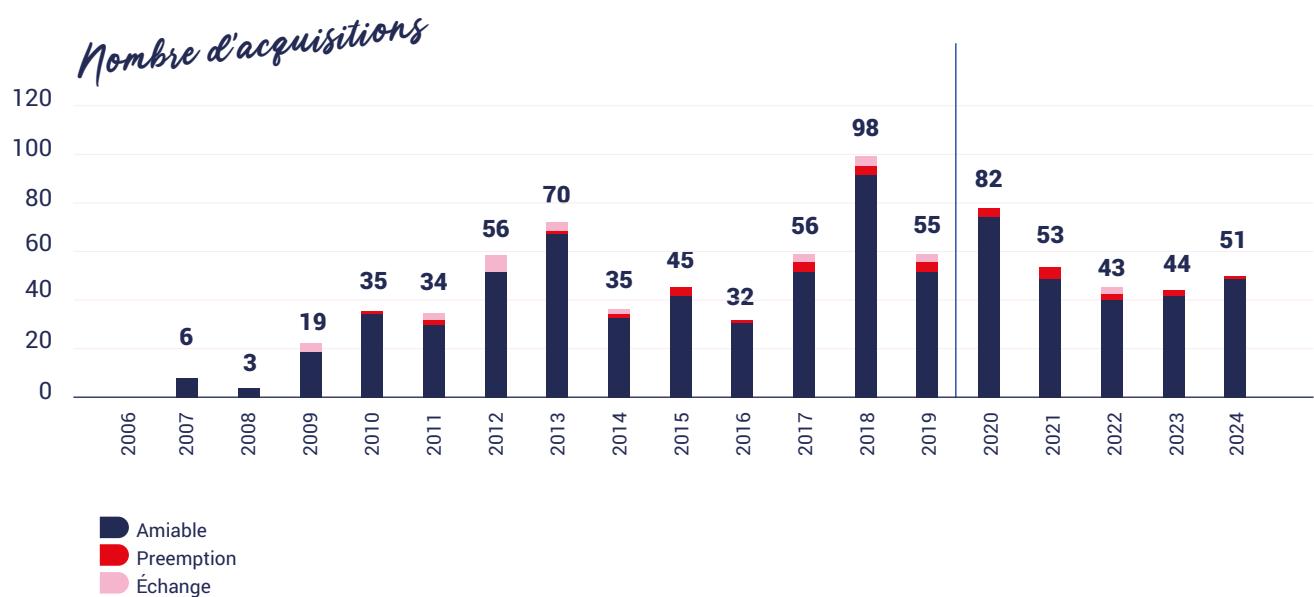
Sollicitations depuis 2006



Nombre et modes d'acquisition

Le nombre d'acquisitions annuelles est en retrait, notamment en lien avec la nature des biens achetés. L'aménagement urbain est de plus en plus orienté vers le renouvellement de la ville sur la ville et donc l'acquisition de biens bâties. L'EPFL est moins sollicité pour l'acquisition de parcelles nues agricoles, généralement morcelées, qui génèrent de fait un plus grand volume d'acquisitions.

Le mode d'acquisition, historiquement dominé par des négociations amiables, laisse désormais davantage de place aux échanges et préemptions. Cependant, avec 93% des acquisitions réalisées à l'amiable, l'EPFL continue de démontrer son expertise dans la résolution de situations parfois complexes.



Durées moyennes réelles de portage

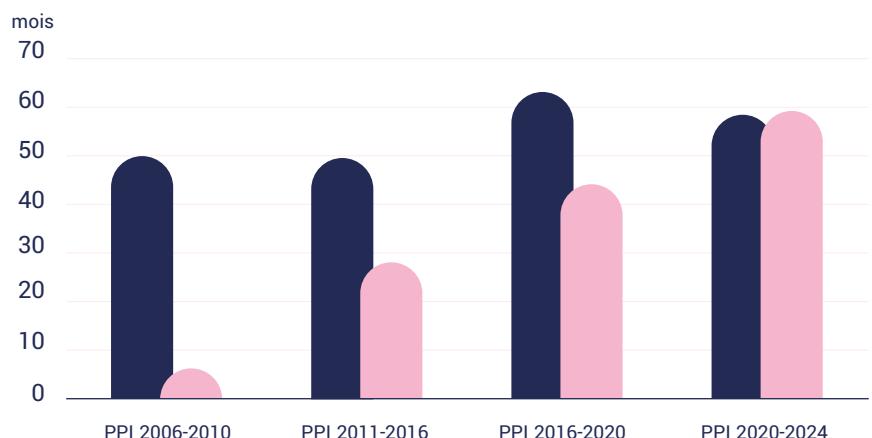
Dans le cadre du PPI 2020-2024, l'EPFL prévoyait des durées maximales de portage spécifiques : 8 ans pour les biens destinés à la création de logements ou d'activités économiques, 6 ans pour les équipements publics, 15 ans pour les acquisitions liées au chantier Lyon-Turin, et 18 ans pour les sites agricoles ou naturels (équivalent d'un bail rural renouvelé une fois).

Cependant, les durées réelles de portage se révèlent bien inférieures à ces limites. Le graphique ci-dessous présente une analyse des durées réelles et conventionnelles de portage des biens acquis et rétrocédés au cours des quatre derniers PPI. À noter que le premier PPI (2006-2010), correspondant à la création de l'EPFL, ne reflète pas une tendance représentative en raison de son caractère fondateur.

Les durées moyennes de portage inscrites dans les conventions ont légèrement augmenté, passant de 50 à 58 mois en moyenne entre le premier et le dernier PPI. En parallèle, les durées réelles de portage des biens rétrocédés ont augmenté régulièrement pour atteindre une moyenne de 58 mois (près de 5 ans) au cours du PPI actuel.

Évolution des durées moyennes de portage

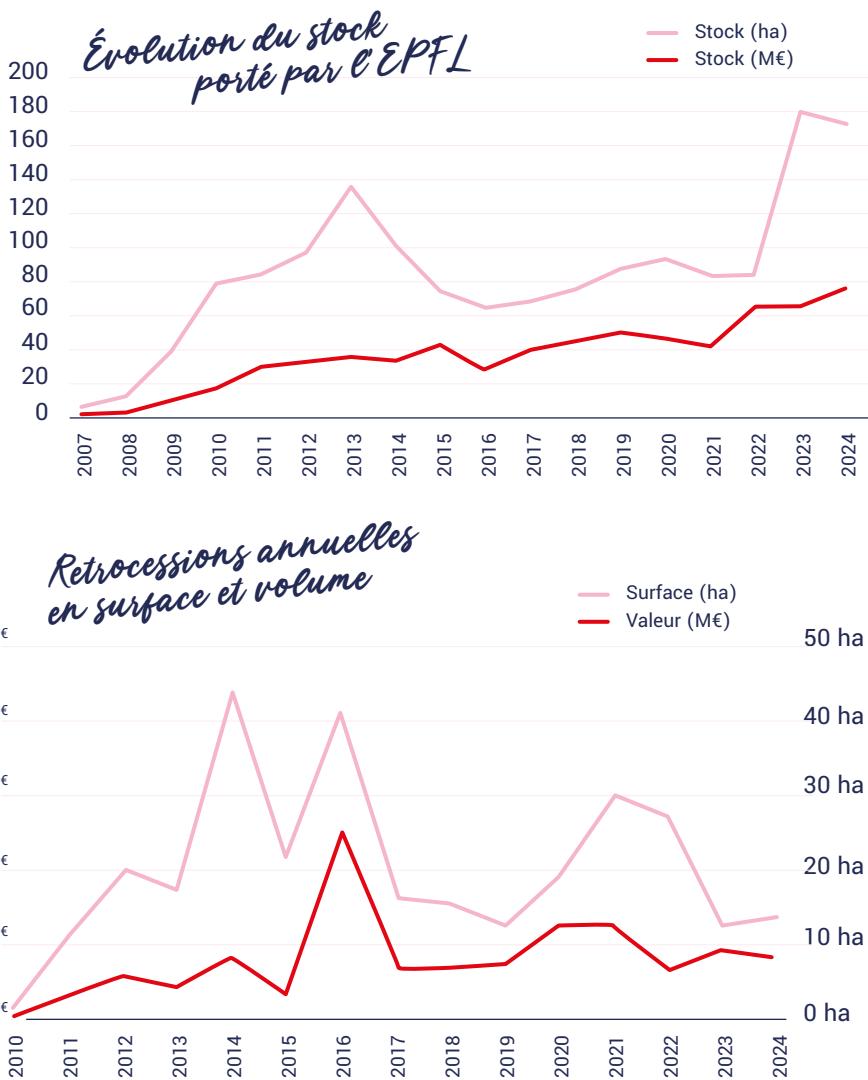
Conventionnelles (dark blue), Réelles (pink)



Stocks de biens en partage

Au terme de l'année 2024, l'EPFL disposait d'un stock de 76,5 M€ de biens, bâtis et non-bâtis, acquis à la demande des collectivités adhérentes. Ce stock s'étale sur une surface de plus de 176 ha et sur près de 150 sites distincts.

Nb. : C'est l'acquisition d'un alpage en 2023 (102 ha) qui a provoqué la forte hausse des surfaces portées par l'EPFL.



À fin décembre 2024, les dossiers en portage étaient en moyenne en stock depuis 3 ans et 7 mois. Près de la moitié d'entre eux étant portés depuis moins de 3 ans. Cette dynamique de rotation rapide du stock se reflète également dans les surfaces et valeurs portées : 74% des surfaces et 71% des montants financiers sont en portage depuis moins de 3 ans. À l'inverse, 8% des surfaces et 6% des montants sont immobilisés depuis plus de 6 ans, principalement des espaces agricoles, naturels ou des réserves foncières à long terme.

Selon les conventions signées et toujours en cours à fin 2024, la durée moyenne de portage restante pour les biens en stock est de 4 ans. Ainsi, 35% des surfaces et 76% des montants devraient être rétrocédés au cours des 5 prochaines années.

Toutefois, ces estimations reposent sur les durées inscrites dans les conventions, et, comme observé, la plupart des portages prennent fin avant leur échéance conventionnelle.

Les rétrocessions

Au cours des 5 années du PPI 2020/2024, les rétrocessions atteignaient un volume annuel moyen de 9,8 M€. Ce volume était en moyenne de 9,9 M€ au cours du précédent PPI.

Les principaux points clés

Au terme de ce quatrième PPI, il est essentiel de dresser un bilan global de l'action de l'EPFL. Bien que l'objectif de 90 M€ d'acquisitions n'ait pas été atteint, les aléas qui ont marqué cette période (crises sanitaires et économiques) rendent difficile une évaluation pertinente de cet écart.

Ce PPI se distingue par le poids d'acquisitions d'envergure dans le budget de l'EPFL. Des opérations majeures, telles que l'acquisition du CHS de Bassens, de l'ancien hôtel à Tignes, des immeubles de Montgallan à Moûtiers, ou encore des projets de renouvellement urbain à Entrelacs, Challes-les-Eaux, Barby, Chambéry, ainsi que des interventions pour le foncier économique à Yenne, Valloire ou La Ravoire, qui ont fortement marqué cette période.

Toutefois, ces grandes opérations ne doivent pas occulter la **multitude de petites interventions**, souvent moins visibles mais tout aussi stratégiques pour les communes et EPCI concernés. Ces projets ont rythmé l'activité de l'EPFL sur l'ensemble de ses axes d'intervention.



Bâtiment Évolution à Chambéry

La durée moyenne de portage, qui était inférieure à 4 ans lors du précédent PPI, est désormais proche de 5 ans. Cette évolution s'explique en partie par l'impact de la crise sanitaire et le report des élections municipales, bien que leur effet précis reste difficile à quantifier. Par ailleurs, l'augmentation des interventions sur des biens complexes et bâties pousse l'EPFL à renforcer sa stratégie d'accompagnement pour ce type d'acquisitions et de portage.

Sur les 222 acquisitions réalisées entre 2020 et 2023, 13 ont été le fruit de préemptions, soit 6% des opérations, contre seulement 3% auparavant. Bien que ce chiffre reste modeste, il traduit une évolution notable. Les préemptions, présentant un risque juridique accru, nécessitent de la part de l'EPFL un encadrement rigoureux et un accompagnement renforcé des communes pour garantir la réussite de ces procédures.

Le **contexte financier** a profondément évolué au cours de ce PPI. La suppression de la taxe d'habitation, l'un des quatre piliers de la TSE, remplacée pour partie par une compensation gouvernementale fixe, ainsi que la hausse de l'inflation et des coûts d'emprunt, ont significativement affecté l'équilibre économique de l'EPFL.

Enfin, les demandes de portage adressées à l'EPFL concernent de plus en plus des **projets à vocations multiples** (logement + économie, équipements publics + logements, etc.). Dans ce contexte, distinguer les modalités de portage en fonction de la vocation des biens devient de moins en moins pertinent.

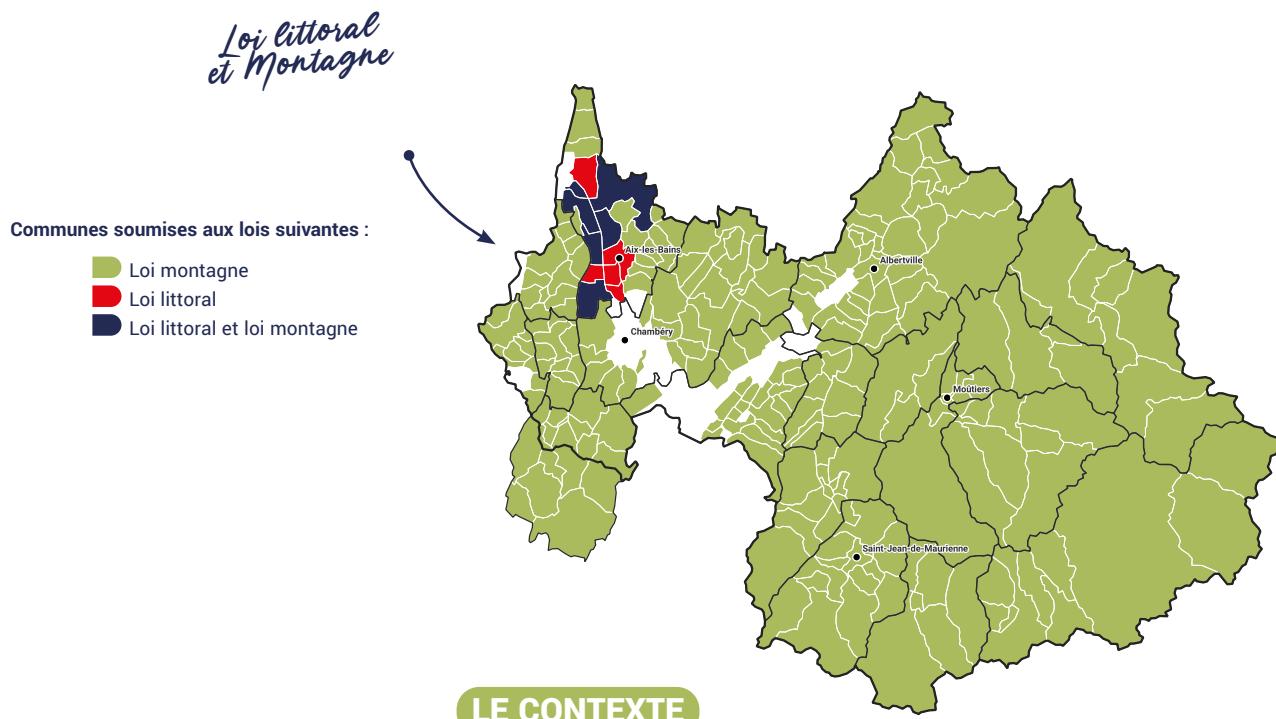
L'ensemble de ces évolutions incite l'EPFL à adapter ses pratiques pour mieux répondre à ces enjeux croissants de transversalité.



Ville de Moutiers

Enjeux territoriaux et fonciers

04



LE CONTEXTE TERRITORIAL

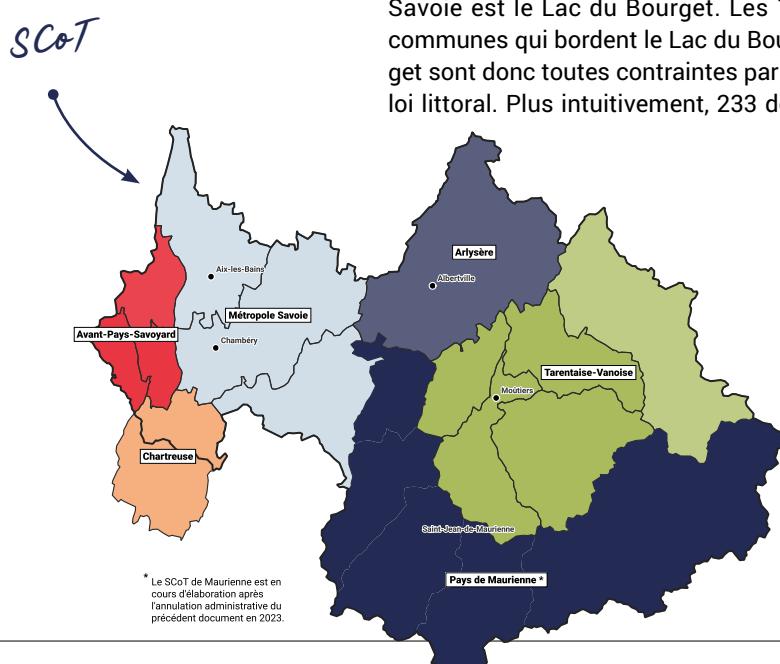
Loi littoral et loi montagne

Ces textes donnent un cadre législatif spécifiques aux territoires concernés par la loi montagne du 9 janvier 1985 (renforcée par la loi montagne 2 de 2016) et la loi littoral du 3 janvier 1986.

Le seul lac soumis à la loi littoral en Savoie est le Lac du Bourget. Les 11 communes qui bordent le Lac du Bourget sont donc toutes contraintes par la loi littoral. Plus intuitivement, 233 des

273 communes savoyardes sont soumises à la loi montagne sur l'ensemble de leur périmètre.

6 communes doivent respecter les règles d'urbanisme de ces deux lois (Entrelacs, Le Bourget-du-Lac, Brison-Saint-Innocent, La Chapelle-du-Mont-du-Chat, Conjux, Saint-Pierre-de-Curtille).

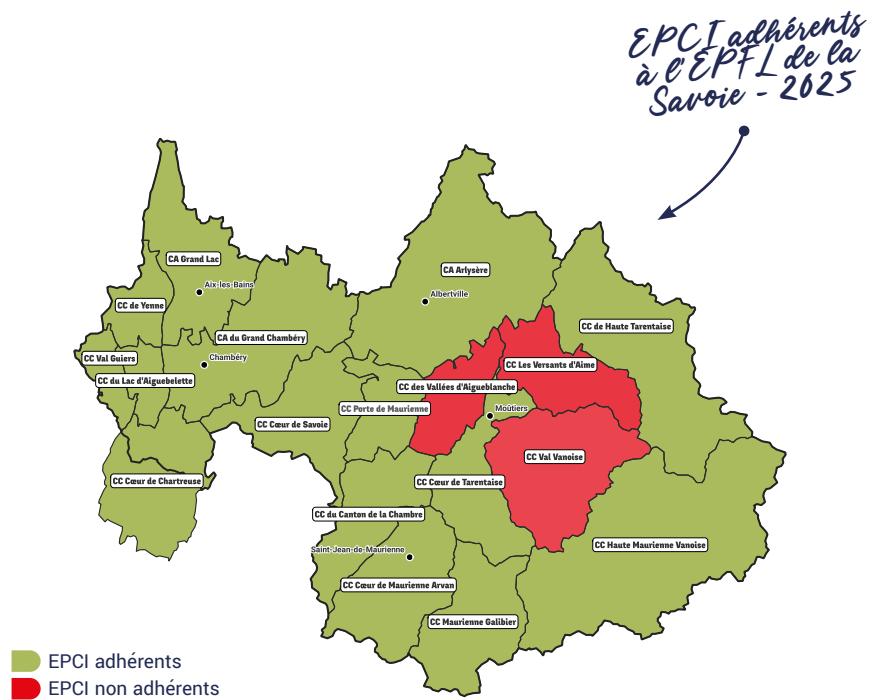


6 Schémas de Cohérence Territorial (SCOT) distincts

Début 2025, cinq SCOT sont en vigueur sur le territoire dont un PLUiH valant SCOT en Cœur de Chartreuse. Le sixième SCOT, celui de Maurienne a été annulé par le tribunal administratif de Grenoble en mai 2023. Le Syndicat Mixte de Maurienne, les communes et les EPCI travaillent actuellement sur la construction des volets qui ont été annulés pour aller vers un document approuvé au 1er semestre 2025. A noter que les SCOT doivent prendre en compte les dispositions de la loi Climat et Résilience avant le 22 février 2027.

Communautés de commune et d'agglomération

Depuis les fusions d'EPCI issues de la loi NOTRe, et effectives au 1^{er} janvier 2017, le territoire savoyard est désormais couvert par 18 EPCI. Ces intercommunalités, regroupant entre 5 400 et 140 000 habitants, reflètent la diversité géographique, démographique et économique de la Savoie. À ce jour, les trois communautés d'agglomération et 12 communautés de communes sur l'ensemble des 18 EPCI du territoire de cohérence de l'EPFL sont adhérents à notre établissement.

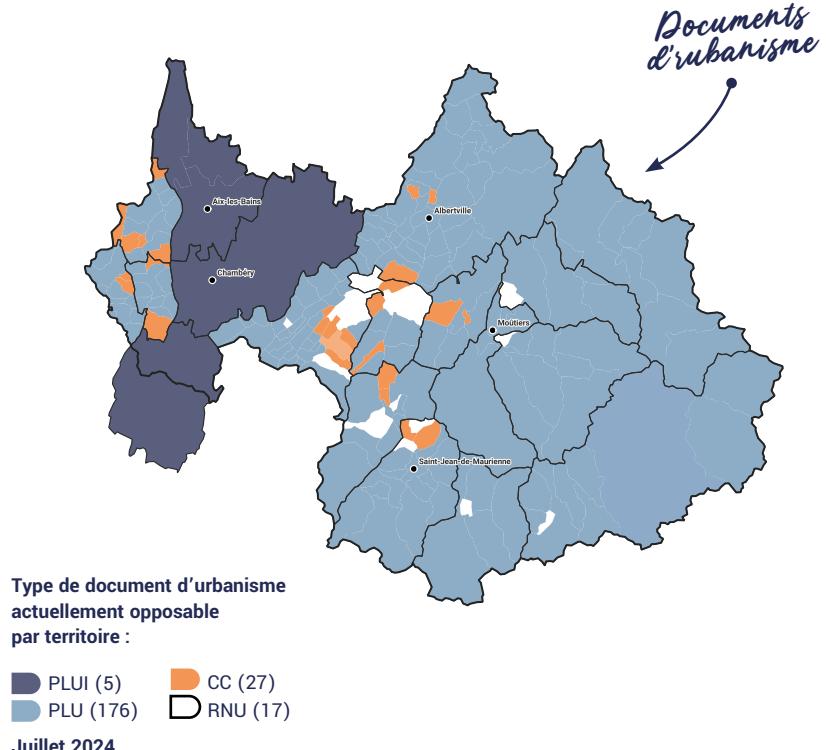


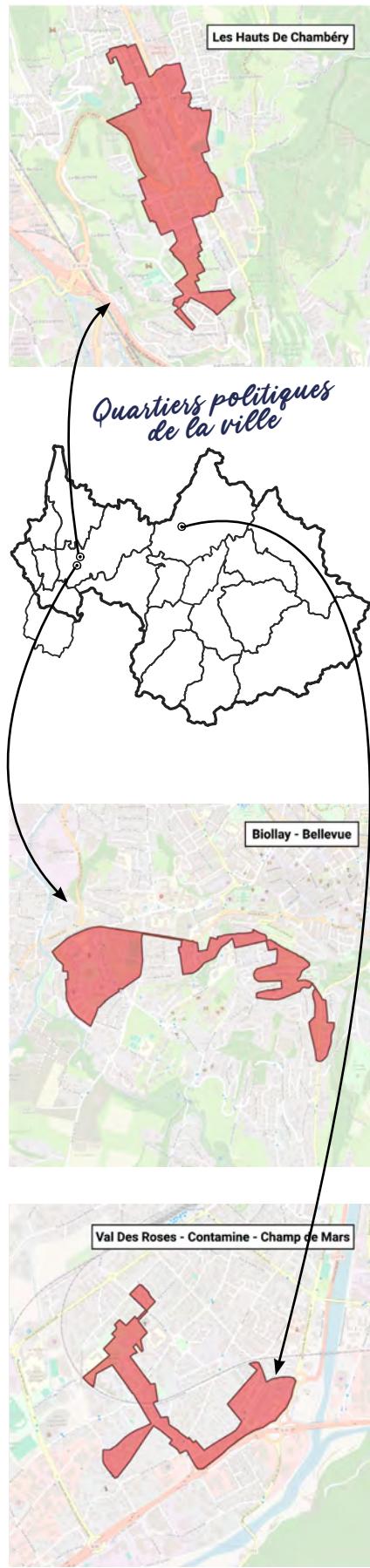
Les documents d'urbanisme en vigueur

À ce jour, le territoire est couvert par 5 PLU intercommunaux (qui couvrent 83 communes), 176 PLU et 27 cartes communales. 16 communes sont au RNU, dont une partiellement, à la suite de la fusion de 3 communes. A noter que certaines communes au RNU sont en cours d'élaboration d'un PLU.

Seuls 10 000 des 454 000 habitants du territoire ne sont pas couverts par un document d'urbanisme local. Document cependant essentiel aux collectivités pour établir plus aisément une stratégie foncière.

Parmi les documents d'urbanisme locaux en vigueur, 45 datent de plus de 10 ans et 62 ont été approuvés ou modifiés depuis les dernières élections municipales, en juin 2021.





Les quartiers politiques de la ville (QPV)

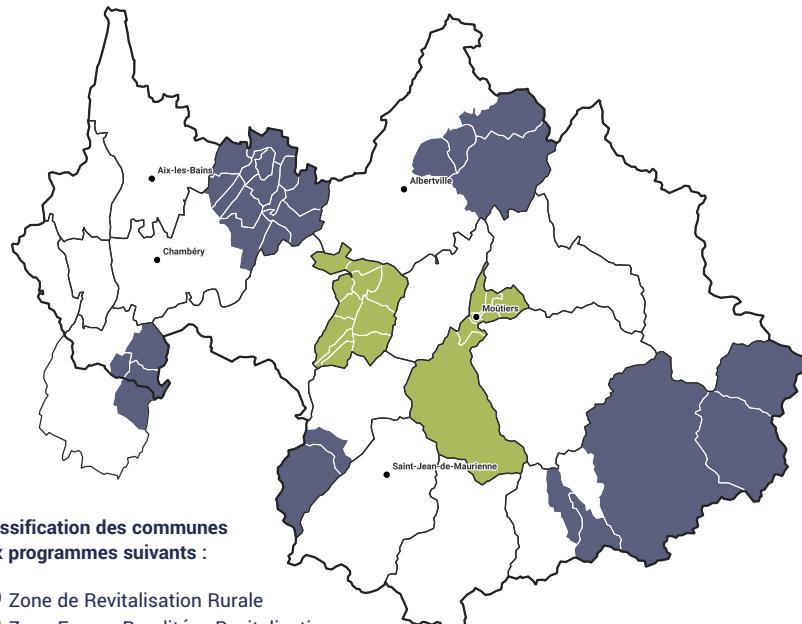
Les quartiers politiques de la ville sont des secteurs de projets dans lesquels l'EPFL peut être amené à intervenir pour favoriser la maîtrise publique sur des projets de construction de logements. Seuls les quartiers politiques de la ville de Chambéry et d'Albertville ont été maintenus à la suite du dernier décret de décembre 2023. Dans ces quartiers et dans une zone périphérique de 300m, la promotion immobilière privée bénéficie d'un taux de TVA réduit à 10%, en vue d'améliorer la mixité sociale mais aussi pour moderniser et revaloriser ces quartiers.

Zones de revitalisation rurale (ZRR) et Zones France ruralité revitalisation (ZFRR)

Le zonage France ruralités revitalisation (ZFRR) a été mis en place le 1^{er} juillet 2024 pour soutenir les territoires ruraux fragiles. Les entreprises qui s'implantent sur ces zones peuvent bénéficier d'exonérations fiscales et sociales. La plupart des communes classées précédemment en zone de revitalisation rurale (ZRR) intègrent ce nouveau zonage (ZFRR). Néanmoins, les communes qui ne sont pas reclassées en FRR continuent de bénéficier des exonérations prévues en ZRR.

Les communes des EPCI de Cœur de Tarentaise et de Porte de Maurienne ont été classées dans ce nouveau dispositif. Les autres communes précédemment classées en ZRR (Bauges, Chartreuse, Beaufortain et Haute Maurienne) restent dans ce dispositif. Dans ces secteurs, l'EPFL peut être amené à accompagner les projets des collectivités qui visent à redynamiser leur économie locale.

ZRR / FRR



Les programmes Petites Villes de Demain (PWD) et Action Cœur de Ville (ACV)

Le Programme Petites Villes de Demain vise à améliorer la qualité de vie des habitants des petites communes et des territoires alentours, en accompagnant les collectivités dans leurs projets et en engageant la transition écologique. Le programme a pour objectif de **renforcer les moyens des communes concernées pour bâtir leurs projets de territoire**.

Le programme a été lancé le 1^{er} octobre 2020 et est piloté par l'Agence Nationale de la Cohésion des Territoires (ANCT). Il bénéficie de partenaires financeurs (Banque des territoires, Anah, Cerema, Ademe), et de l'appui d'un large collectif comprenant notamment l'Association des Petites Villes de France (APVF). En Savoie, 15 communes sont concernées par le programme PVD.

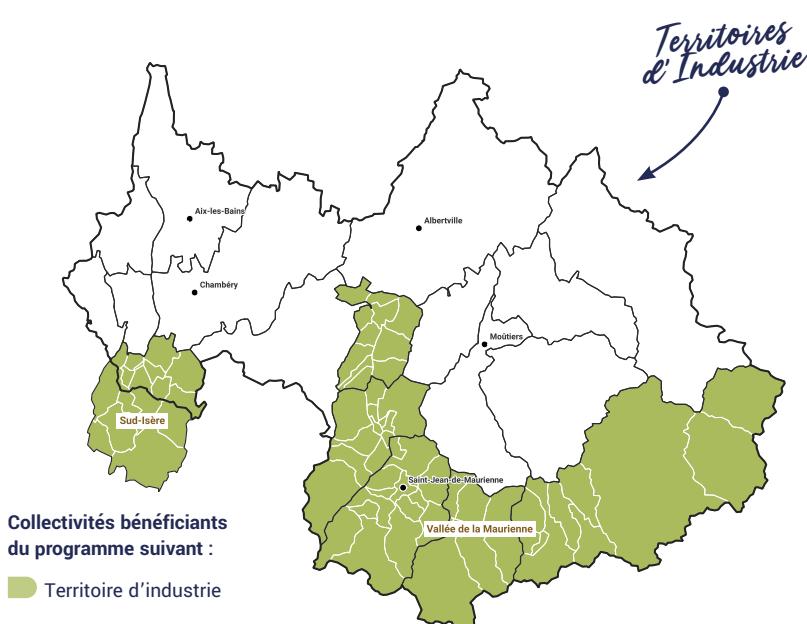
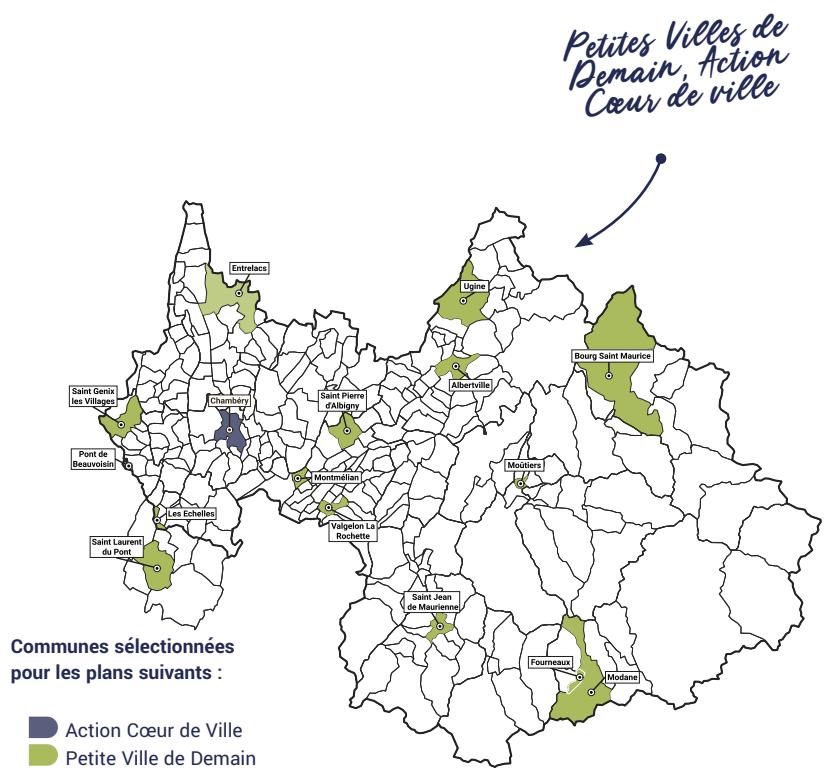
Le programme Action Cœur de Ville (ACV) poursuit des objectifs similaires, en ciblant les principales centralités métropolitaines. Chambéry est inscrite dans ce programme.

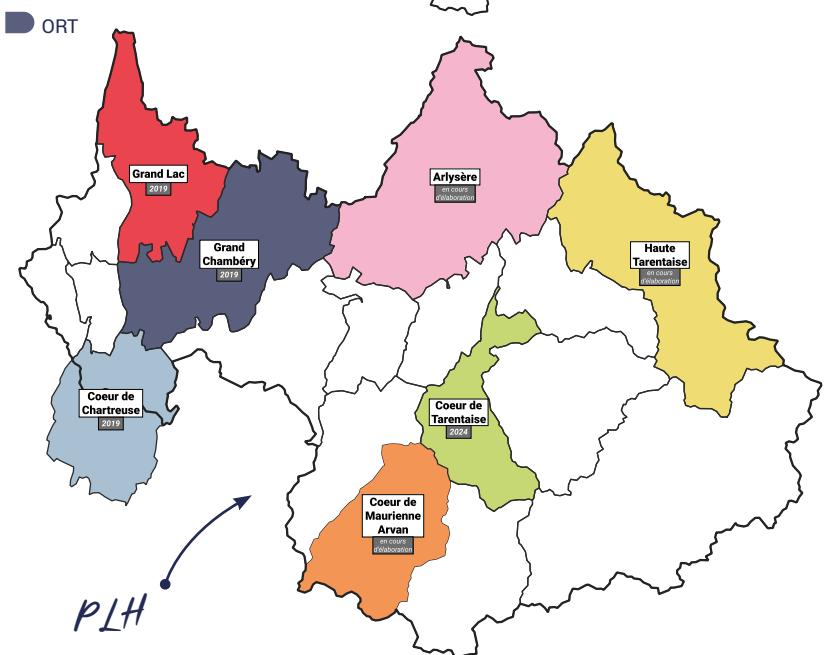
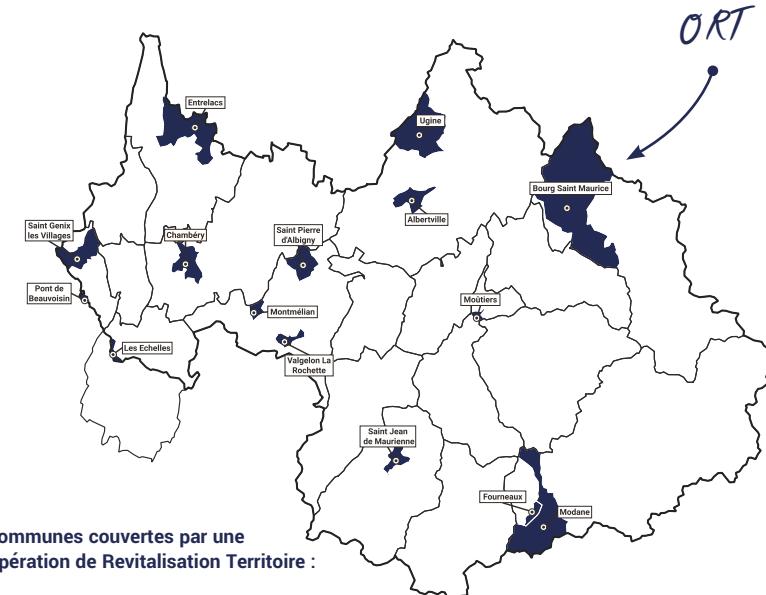
Dans le cadre de ces programmes l'EPFL peut être amené à accompagner les projets des collectivités qui visent à renforcer leurs centres bourgs.

Le programme Territoires d'industrie

Le programme territoire d'industrie a été reconduit jusqu'en 2027. Les territoires concernés s'engagent en faveur de la réindustrialisation du pays à travers la mise en œuvre de plans d'actions portés par les élus, les industriels et l'Etat.

Deux territoires savoyards sont concernés par ce programme : L'ensemble de la vallée de la Maurienne et la communauté de communes de Cœur de Chartreuse. Dans ces territoires comme sur le reste de son périmètre d'intervention, l'EPFL intervient pour favoriser et accélérer le recyclage du foncier économique.





Les Opérations de Revitalisation des Territoires (ORT)

L'opération de revitalisation de territoire est un outil visant à requalifier un espace déjà urbanisé, dont elle facilite la rénovation du parc de logements, de locaux commerciaux et artisanaux, et plus globalement le tissu urbain, pour créer un cadre de vie propice au développement du territoire. 19 communes savoyardes incluent une ORT dans leurs territoires. Ici aussi l'EPFL peut être amené à jouer un rôle moteur dans l'accompagnement des communes et dans la mise en œuvre des projets qui structurent ces ORT.

Programme Local de l'Habitat (PLH)

Le programme local de l'habitat (PLH) est un document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques. Il représente un outil essentiel pour un EPCI dans sa définition de la politique habitat, et de ce fait dans l'assise de sa stratégie foncière sur cette thématique. Les PLH comprennent des volets fonciers à même d'identifier les disponibilités permettant la mise en œuvre des opérations de construction envisagées dans le cadre du programme. L'EPFL est un partenaire naturel des collectivités pour l'élaboration et la mise en œuvre de leurs PLH.

QUATRE PLH SONT ACTUELLEMENT EN VIGUEUR EN SAVOIE

- PLUi HD Grand Chambéry
- PLH Grand Lac
- PLUiH Cœur de Chartreuse
- PLH Cœur de Tarentaise

TROIS PLH SONT EN COURS D'ÉLABORATION

- PLH Arlysère
- PLH Haute Tarentaise
- PLH Cœur de Maurienne Arvan

DIAGNOSTIC DES DYNAMIQUES TERRITORIALES

Une croissance démographique en léger ralentissement

Avec 442 000 habitants, la Savoie enregistre un léger ralentissement du taux de croissance de la population de 2015 à 2021 (+0.55%) au regard de la période 2006-2015 (+0.67%). Ce ralentissement est partagé à l'échelle nationale et par les départements voisins, il répond à une tendance longue identifiée par l'INSEE qui anticipe une stagnation de la population française à l'horizon 2040.

Localement entre 2015 et 2021, les vallées et les massifs ont vu leur population décroître, alors que les EPCI du Sillon Alpin constataient une croissance moins rapide que dans les années antérieures.

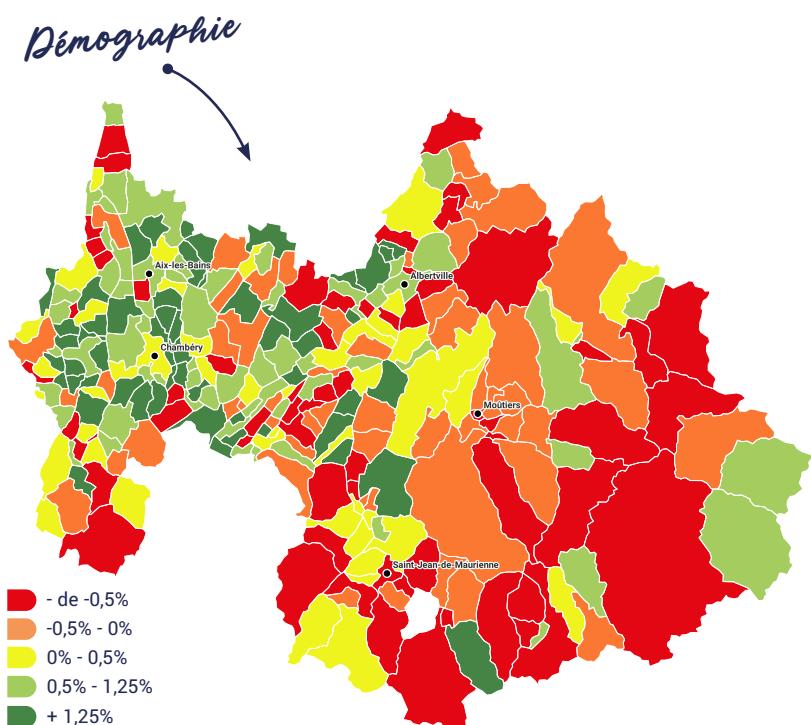
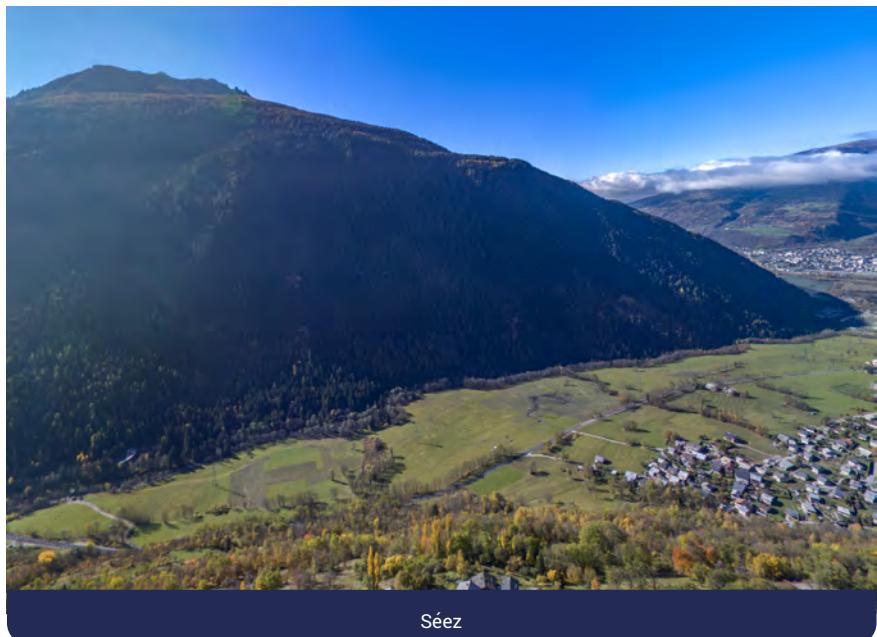
En 2021 les 3 communautés d'agglomération de Savoie regroupent 67% de la population. La Tarentaise 11,4% et la Maurienne 9,6%.

L'évolution de la démographie est une composante importante de la demande en logements, elle est donc clairement significative de l'évolution de l'activité de l'EPFL.

Croissance dynamique de l'emploi salarié privé

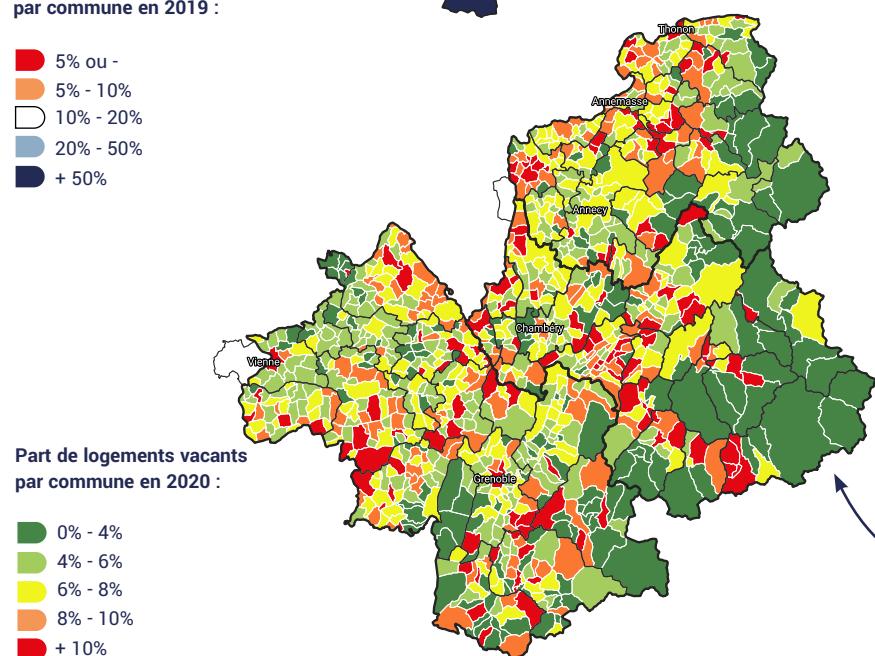
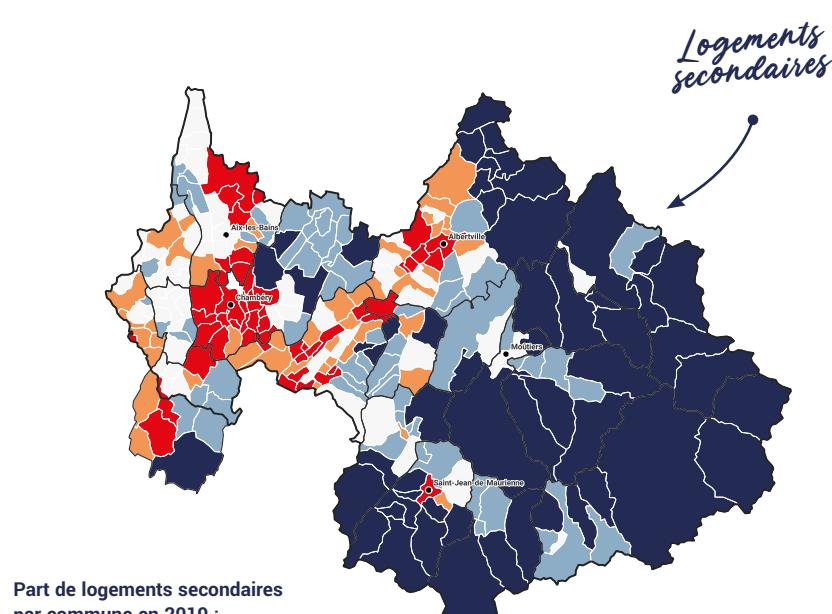
La croissance économique et de l'emploi constitue une composante clé du dynamisme territorial, influençant directement la demande en terrains et contribuant pour partie à l'artificialisation des espaces. En 2020, la Savoie comptait 195 232 emplois, dont 129 156 dans le secteur privé salarié. Cette dynamique se traduit par un gain annuel moyen de 1 200 emplois de 2014 à 2020.

	Population en 2021	Taux de croissance 2006/2015	Taux de croissance 2015/2021
Isère	1 284 948	0,75%	0,45%
Savoie	442 468	0,67%	0,55%
Haute Savoie	841 482	1,47%	0,97%



	Nombre d'emplois en 2020	Taux de croissance 2009/14	Taux de croissance 2014/20
Isère	501 128	0,16%	0,48%
Savoie	195 232	0,53%	0,50%
Haute Savoie	308 917	0,50%	0,72%

	Résidences principales	Résidences secondaires	Logements vacants	Ensemble
Isère	554 677	55 154	50 538	660 369
Savoie	201 466	130 511	20 060	352 037
Haute Savoie	370 580	125 374	34 292	530 246



Le parc de résidences principales, secondaires et les logements vacants

En 2019, la Savoie comptait 352 000 logements, répartis entre 201 500 résidences principales, 130 500 résidences secondaires et 20 060 logements vacants selon l'INSEE.

Le taux de logements vacants varie fortement selon les territoires. Des communautés de communes comme Val Guiers (8,8%), Porte de Maurienne (9,8%) et Yenne (10,1%) affichent des taux élevés de vacance, signe d'une certaine déprise. À l'inverse, les secteurs de la Haute Tarentaise (1,6%), Val Vanoise Tarentaise (2,1%) et Les Versants d'Aime (2,1%) constatent une forte tension sur le logement. Ces derniers territoires présentent également les plus forts taux de résidences secondaires, une corrélation qui ne peut être ignorée.

À noter que la problématique du logement saisonnier est de plus en plus prégnante sur nos territoires. Les logements autrefois réservés aux saisonniers par des opérateurs privés sont souvent remis sur le marché touristique, rendant encore plus difficile l'accès au logement pour cette population essentielle à l'économie locale.

L'EPFL a agi au cours de ce PPI sur cette question en accompagnant les communes touristiques dans la mise en œuvre de stratégies d'acquisition. Malgré ces efforts, les fiches actions des PLH (Programmes Locaux de l'Habitat) et les retours des collectivités concernées révèlent que les difficultés persistent.

Le prix de vente des logements neufs reste en progression (enquête ECLN)

L'enquête sur la commercialisation des logements neufs nous apporte des tendances de prix de marché des ventes des logements collectifs neufs dans les communes disposant de la plus forte activité de construction immobilière.

Dans les communes supports de stations, les prix de vente figurent sans surprise parmi les plus élevés des territoires alpins. Ces dernières années, les prix ont globalement progressé, atteignant des niveaux supérieurs à 6 400 €/m² dans des localités comme Samoëns, Pralognan, Aime-la-Plagne et Les Deux Alpes, et dépassant les 12 000 €/m² dans des stations prestigieuses telles que Courchevel, Les Allues, Chamonix et Megève.

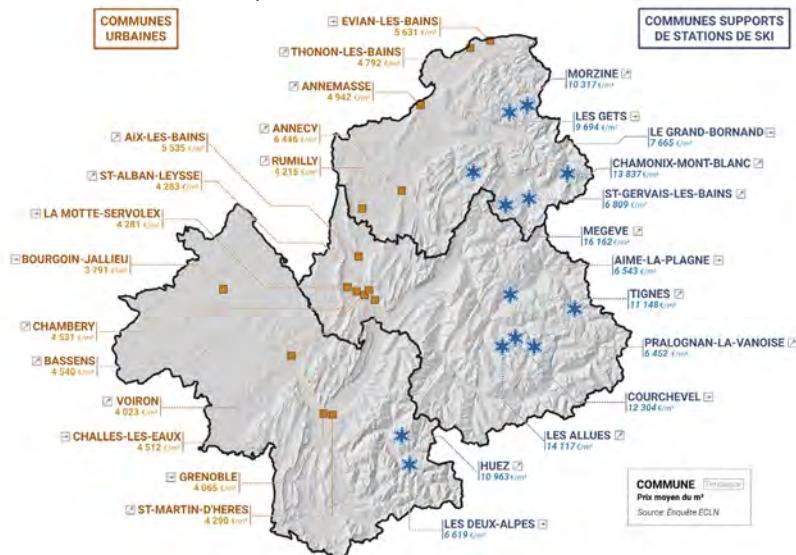
Dans les communes des agglomérations, la tendance concernant le prix de vente des logements collectifs est plus mitigée avec des hausses plus modérées et des prix en stagnation ou en légère baisse dans certains communes (Bourgoin, Echirolles, Grenoble, La Motte Servolex, Cluses, Evian). En 2023, les prix les plus élevés sont constatés dans les communes d'Annecy, d'Evian et d'Aix les Bains. Dans tous ces secteurs, les prix sont néanmoins très élevés au regard du pouvoir d'achat des ménages.

Ralentissement des autorisations et mises en chantier de logements

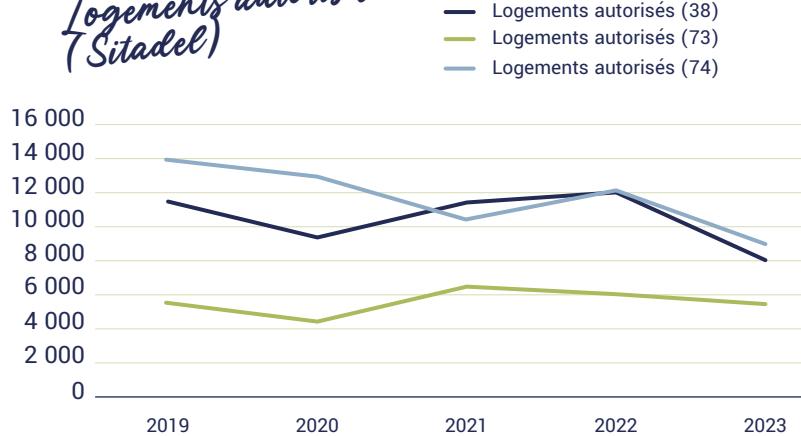
En Savoie, le nombre de logements autorisés à la construction est en légère baisse en 2023, il conserve cependant un niveau similaire à celui observé au cours des dernières années (hors ralentissement Covid en 2020). En Isère et en Haute Savoie, la tendance est nettement à la baisse entre 2019 et 2023 (-29% et -34% contre +1% en Savoie).

L'impact de la crise actuelle se fait beaucoup plus ressentir lorsque l'on observe les démarriages de travaux de construction de logements via les données sur les logements commencés.

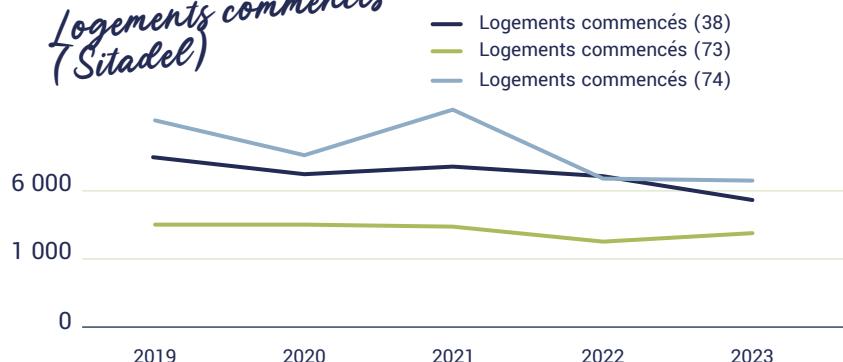
Prix moyen d'une vente d'appartement neuf en 2023



Logements autorisés (Sitatel)



Logements commencés (Sitatel)



L'impact de la crise actuelle est particulièrement perceptible à travers l'analyse des données sur les démarrages de travaux de construction de logements, qui mettent en évidence une baisse significative des logements commencés.

Dans les trois départements du Sillon Alpin, la tendance est à la baisse avec un ralentissement de 33% en Haute-Savoie de 2019 à 2023, de 26% en Isère et de 20% en Savoie. Dans ce département, les constructions sont passées de près de 3 500 logements en 2019 à 2 800 en 2023.

Croissance du prix de vente des appartements anciens

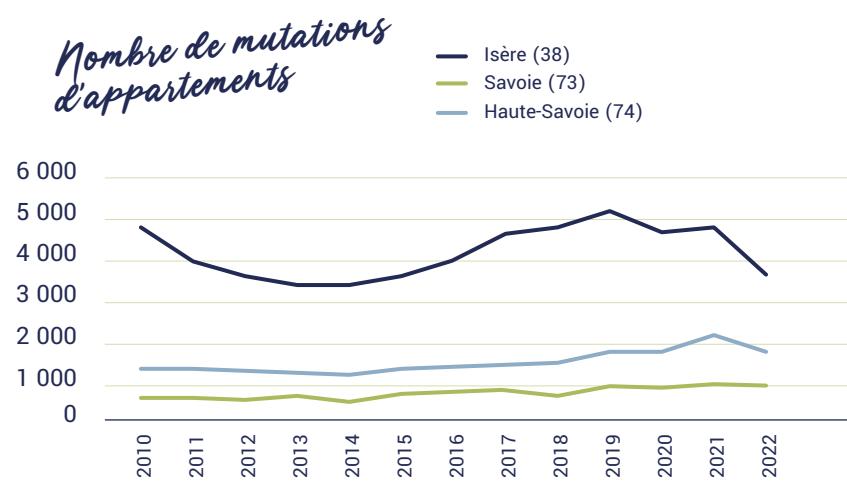
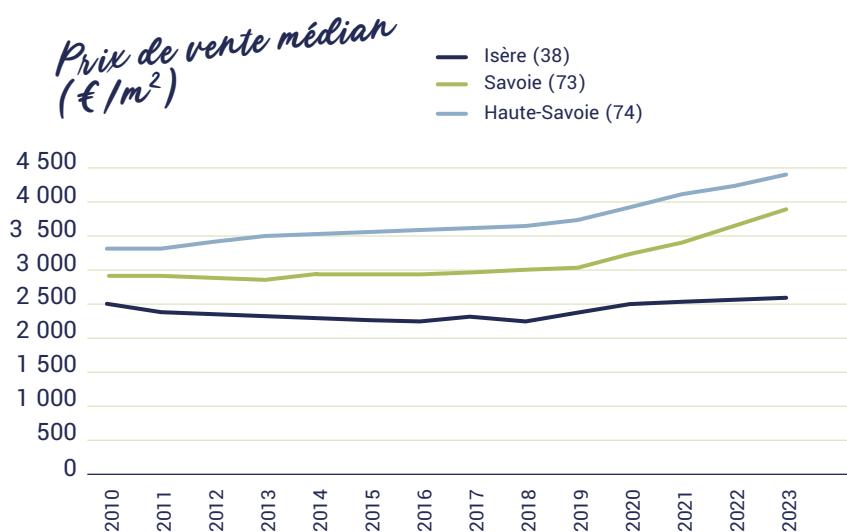
Dans un contexte de crise, les prix de vente des appartements anciens continuaient d'augmenter en 2023 dans les trois départements du Sillon Alpin. En Savoie, le prix moyen atteignait 3 812 €/m², représentant une hausse notable de +25% entre 2019 et 2023, contre +14% en Isère et en Haute-Savoie sur la même période.

Les mutations immobilières accusaient un net repli en Isère à fin 2022 (-29%), tandis qu'elles enregistraient encore une légère progression en Savoie et en Haute-Savoie. Il est à noter que 2022 constitue la dernière année d'observation complète.

Forte progression de la demande de logements locatifs sociaux

La demande de logements sociaux traduit également le contexte dans lequel se situe le marché global du logement en Savoie. Après trois années consécutives de hausse, elle est passée de 7 700 demandes en 2020 à près de 9 600 en janvier 2024, soit une croissance de 24% en quatre ans.

Cette tendance est observée dans presque tous les EPCI de Savoie. Seules les demandes de logements sociaux pour les communes des Versants d'Aime affiche une évolution négative, bien que sur des volumes peu significatifs.



Années	Nombre de demandes	Taux de croissance
2020	7 714	
2021	7 359	-4,6%
2022	7 805	6,1%
2023	8 647	10,8%
2024	9 593	10,9%

OBJECTIFS DE SOBRIÉTÉ FONCIÈRE ET ENJEUX ÉCOLOGIQUES

Pour mémoire, l'article L324.1 du code de l'urbanisme indique que « Les établissements publics fonciers locaux sont créés en considération d'enjeux d'intérêt général en matière d'aménagement et de développement durables.

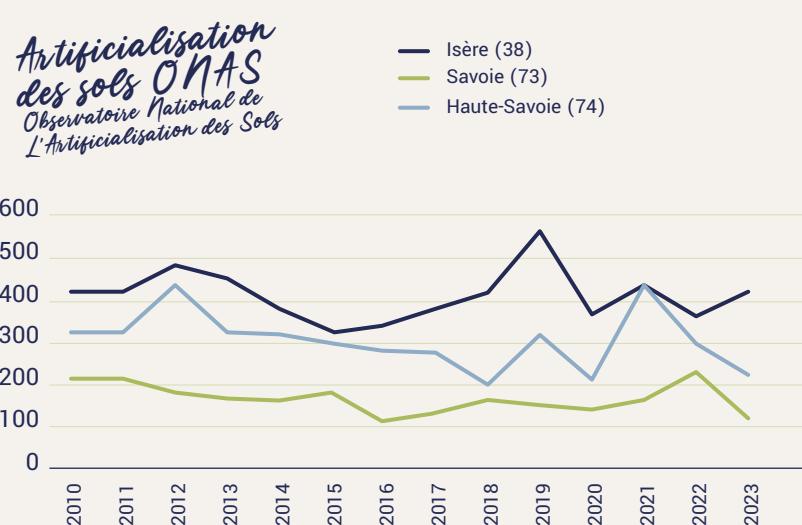
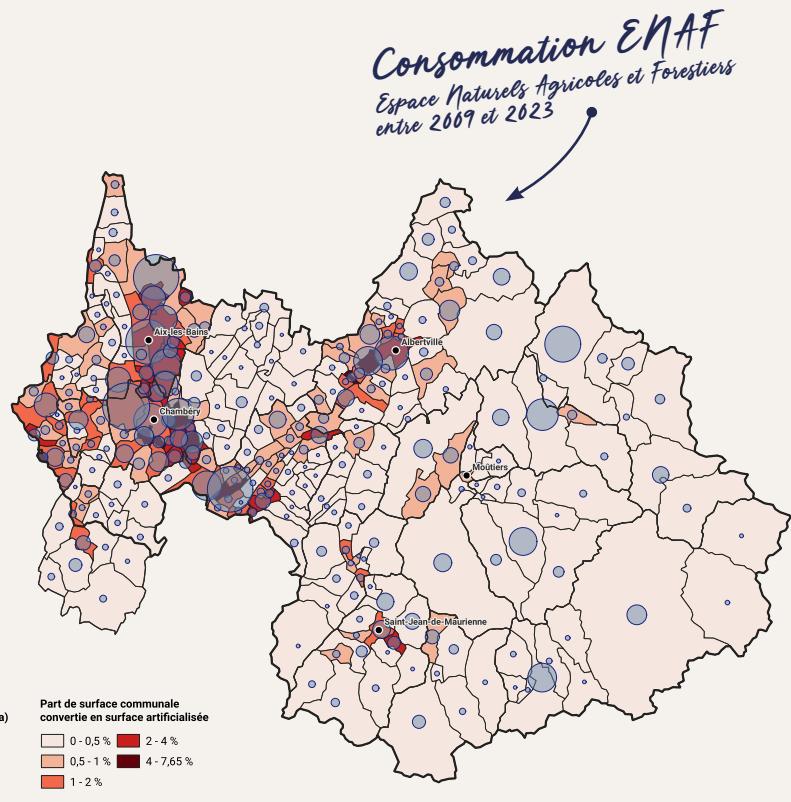
Ils mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable, la lutte contre l'étalement urbain et la limitation de l'artificialisation des sols, y compris par des actions ou des opérations de renaturation. » Selon la loi, les logiques de sobriété foncière sont donc au cœur des interventions des EPFL.

A ce titre l'EPFL suit de près la mise en œuvre de l'objectif Zéro Artificialisation Nette (ZAN), les différentes expérimentations, et l'évolution de son application.

Le rythme de consommation d'espaces constaté par l'observatoire national de l'artificialisation des sols (ONAS) est de 159 ha par an en Savoie en se basant sur les consommations d'espaces agricoles naturels et forestiers de 2011 à 2021.

En 2022 et 2023, la consommation constatée par ce dispositif serait passée de 216 ha en 2022 à 109 ha en 2023 ce qui donne à ce jour un rythme moyen similaire à la période antérieure. Néanmoins l'année 2022 constitue un pic de consommation difficilement compréhensible dans les relevés réalisés par l'ONAS.

En effet, les consommations de 2010 à 2012 étaient autour de 210 ha par an alors qu'elles étaient de 160 ha par an au cours des 5 dernières années.





Porte de Maurienne

LES DÉFIS LIÉS À L'AMÉNAGEMENT URBAIN ET RURAL EN SAVOIE

Au début de l'année 2025 la Savoie se retrouve confrontée à plusieurs enjeux majeurs liés au foncier, impactant directement l'action de l'EPFL.

La hausse des taux d'emprunt

L'augmentation des taux d'emprunts sur les marchés financiers affecte les collectivités, les particuliers et l'EPFL lui-même. Cette évolution ralentit la sortie des projets, augmente les charges financières de l'établissement et freine la rotation des portages. En complément de la TSE et des rétrocessions effectuées, l'EPFL fait appel tous les ans à l'emprunt pour assurer les portages pour le compte des collectivités, ce qui accentue ces contraintes financières.

La crise immobilière

Conséquence directe de la hausse des taux, la crise immobilière ajoute une instabilité quant à la pérennité et aux délais de sortie des projets portés par les collectivités. Cette situation augmente les risques de prolongement des portages, limitant les capacités financières pour de nouveaux projets.

Les tensions foncières dans les communes urbaines et dans les communes supports de stations existaient avant

la crise. Ces tensions se trouvent aujourd'hui renforcées avec un risque de hausse des coûts d'acquisition du foncier pouvant grever toujours plus les projets portés. Ces tensions obligent les collectivités à prévoir un budget consacré au foncier, à anticiper leurs stratégies afin d'en limiter les coûts.

Les tensions foncières

Déjà présentes avant la crise, les tensions foncières dans les zones urbaines et les stations alpines s'exacerbent. La hausse des coûts d'acquisition oblige les collectivités à anticiper leurs stratégies et à consacrer des budgets plus importants au foncier.

La sobriété foncière et la trajectoire ZAN

Les objectifs de sobriété foncière, inscrits dans les politiques publiques et la trajectoire ZAN, transforment profondément l'action de l'EPFL. Les acquisitions de biens bâtis, les projets complexes, les démolitions, et les besoins croissants en ingénierie nécessitent une adaptation des pratiques pour optimiser les portages et limiter l'artificialisation des sols.

En lien avec l'enjeu de sobriété foncière, les projets de réhabilitation de bâtiments se multiplient. Pour porter ou accompagner ces réhabilitations, les collectivités ne disposent pas de l'ensemble des ressources nécessaires pour agir. C'est une piste de travail pour l'EPFL de faire évoluer son offre de service vers cette activité.

Les enjeux de sobriété foncière s'imposent également aux pôles d'activités économiques, les processus d'aménagement et de développement sont bien différents dans ces secteurs où l'intervention de la collectivité est prépondérante. Celle-ci permet d'optimiser l'usage du foncier et le maintien d'activités économiques aptes à apporter une valeur ajoutée importante au territoire.

Sur cette même thématique économique, la question du maintien des commerces de proximité reste également un enjeu majeur des collectivités locales sur lequel l'EPFL a déjà été amené à jouer un rôle afin de permettre la maîtrise des murs et l'installation de commerces ou de services répondants aux besoins locaux.

Le changement climatique

Le changement climatique et les risques d'îlots de chaleur en ville viennent re-questionner les stratégies des collectivités en termes d'aménagements urbains et de création de bulles de fraîcheur pour contrebalancer les évolutions climatiques. A ce titre, l'EPFL pourrait être sollicité afin d'acquérir des terrains pouvant accueillir des îlots ; et ce, en complément des interventions existantes pour la préservation des espaces naturels.

Le contexte économique

Le contexte économique actuel induit une réduction des marges de manœuvre de l'EPFL, qui l'oblige à revoir les équilibres existants pour conserver une capacité d'intervention répondant aux besoins du territoire.

Ces enjeux se traduisent aussi par une plus grande fréquence de dossiers plus complexes avec des montants d'acquisition souvent plus élevés, pouvant générer des difficultés à l'acquisition comme en termes de gestion, tout comme des sorties de portage potentiellement plus tardives. Ainsi il est nécessaire de trouver des solutions pour faciliter les fins de portage et faire avancer les projets des collectivités.

Des créations et des projets de foncières thématiques se multiplient. Leur émergence répond à des problématiques spé-



Albertville

cifiques à certains marchés permettant de réaliser des portages longs afin de démultiplier les moyens pour assurer une meilleure maîtrise des projets.

Au cours de ce PPI, l'EPFL sera donc incité à agir sur différents leviers pour s'adapter à ces évolutions :

- Préservation du budget d'investissement de l'EPFL,
- Maintien de l'équilibre économique de l'EPFL via :
 - La revalorisation des frais de portage,
 - La limitation des dispositifs de minoration foncière (taxes foncières et taux minorés),
- Maintien des durées de portage permettant une rotation rapide des stocks,
- Implication dans les projets de foncières pour proposer des portages plus longs,
- Accompagnement accru des collectivités adhérentes :
 - Dans le choix initial de portage,
 - Dans la finalisation du projet, et le choix du prestataire.



Lac du Bourget et massif de l'Epine depuis Brison St Innocent

Les moyens du PPI 2025–2029

05

Les axes d'intervention

Les axes d'intervention nous permettent de définir les priorités d'action et de portage de l'EPFL. Aujourd'hui, ces priorités portent sur le soutien à la création de logement, l'appui au développement de l'économie et du tourisme. Le confortement de l'offre d'équipements publics est également au cœur des enjeux portés par les collectivités. A une moindre échelle mais sans que ces enjeux soient mineurs, les collectivités demandent également à l'EPFL d'intervenir pour préserver l'agriculture et l'environnement.

besoins en logements. Cette problématique du logement est une priorité dans un contexte d'attractivité élevée comme c'est le cas en Savoie. La crise immobilière actuelle, accentuée par la croissance des taux d'emprunt et la nécessaire sobriété foncière, impacte le territoire et rend ces attentes plus élevées afin d'anticiper les acquisitions et de réguler les prix de sortie.

Les besoins en logements ne sont pas uniformes sur l'ensemble du territoire, entre des attentes en termes de renouvellement urbain ou de densification sur les secteurs les plus tendus, ou d'évolution des modes d'habitation dans les territoires qui se trouvent moins sous pression.

L'EPFL de la Savoie est également engagé, depuis sa création, dans des interventions pour permettre le maintien de l'attractivité des centralités. L'action en faveur du logement et de la revitalisation des centres-bourgs à l'image des précédents programmes pluriannuels d'intervention devra donc être maintenu et confortée pour la période 2025/2029.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre de ce PPI concernant le logement se résument en 4 points :

- Contribuer à la mixité sociale de l'habitat,
- Faciliter le renouvellement urbain,
- Favoriser la revitalisation des centres-bourgs,
- Maintenir les services et commerces de proximité.



Montmélian

Soutenir une création de logements sobres en foncier

Le logement demeure le premier axe d'intervention de l'EPFL de la Savoie depuis sa création en 2005. C'est également le premier motif de création d'un EPFL au sens de l'article L324-1 du code de l'urbanisme.

Depuis 2024, l'EPFL intervient à la demande de la préfecture sur les deux communes carentées de Savoie Aix les Bains et le Bourget du Lac, afin de dynamiser la création de logements à vocation sociale dans le cadre de la loi SRU.

Le rôle de l'EPFL de la Savoie est ainsi d'aider les collectivités à répondre aux

Accompagner les collectivités dans le développement de l'économie et du tourisme

L'EPFL de la Savoie est engagé depuis sa création, dans des interventions pour accompagner les collectivités locales dans le développement de l'activité économique et la pérennisation de l'activité touristique.

Garantir le devenir des entreprises porteuses d'emploi est une nécessité pour tous les territoires. Aujourd'hui, les collectivités doivent pouvoir agir sur le foncier à vocation économique, afin d'optimiser son usage et d'accompagner les entreprises dans la croissance de leur activité.

La préservation des ressources foncières est désormais une priorité, avec un accent particulier sur les projets de recyclage foncier des espaces économiques, qui doivent être optimisés et maîtrisés pour répondre à l'ensemble des besoins. L'implication de l'EPFL dans la reconversion des friches en est un exemple concret.

Parallèlement, le tourisme demeure l'une des activités économiques majeures du département, il est cependant confronté à la mutation de nombreuses unités économiques marchandes vers des usages et des modes de commercialisation moins optimums pour les retombées économiques locales.

Les collectivités ont un rôle essentiel à jouer pour le maintien et le développement de l'activité touristique. À ce titre l'EPFL les appuie afin d'intervenir lors de mutations pour préserver l'usage touristique de structures marchandes.

Ainsi dans le cadre du PPI 2025/2029, l'EPFL de la Savoie maintient son appui aux collectivités adhérentes dans la pérennisation de l'économie et des activités touristiques.

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

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

Appuyer les collectivités dans la structuration de leur offre d'équipements publics

Cet axe d'intervention est l'un des principaux objets de sollicitation de l'EPFL par les collectivités au cours du dernier PPI. L'accroissement démographique comme les évolutions sociétales et climatiques engendrent de nouveaux besoins de services. Ainsi, toutes les collectivités et tous les EPCI adhérents sont concernés par la mise à niveau de leurs équipements, la création de services ou l'aménagement d'espaces publics. Les attentes des collectivités restent importantes malgré le contexte budgétaire contraint. Les interventions de l'EPFL de la Savoie permettent de rationaliser les coûts d'investissement.

Au cours du PPI 2025/2029, 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 :

- Accompagner les projets d'intérêt collectif portés par les collectivités,
- Faciliter les acquisitions de foncier bâti ou non bâti dans des conditions financières acceptables,
- S'assurer que les biens acquis répondent bien aux besoins envisagés.



Préserver les espaces naturels et contribuer à la souveraineté alimentaire des territoires

Selon le code de l'urbanisme, les EPFL sont amenés à intervenir à titre subsidiaire pour la préservation des espaces agricoles et naturels.

Dans le domaine agricole, l'EPFL de la Savoie intervient, via la SCIC Foncière Agricole mise en place en 2023 avec le Département et la Chambre d'Agriculture. Son action est orientée en faveur de l'installation de nouveaux agriculteurs. Il agit également à la demande de ses adhérents pour la réalisation de portages permettant de pérenniser l'activité agricole.

En ce qui concerne les espaces naturels, l'EPFL de la Savoie intervient à la demande des collectivités adhérentes, dans l'objectif de la préservation de l'environnement ou pour permettre l'aménagement d'espaces de sécurisation face aux risques.

Les principaux objectifs poursuivis dans le cadre du PPI 2025/2029 sur cet axe d'intervention se résument en 4 points :

- Accompagner les collectivités pour assurer la pérennité des exploitations agricoles,
- Contribuer à la préservation des espaces naturels à enjeux,
- Faciliter la mise en œuvre des dispositifs de compensation foncière agricole et environnementale,
- Soutenir les collectivités dans leur volonté de développer la nature en ville.



Val d'Araly

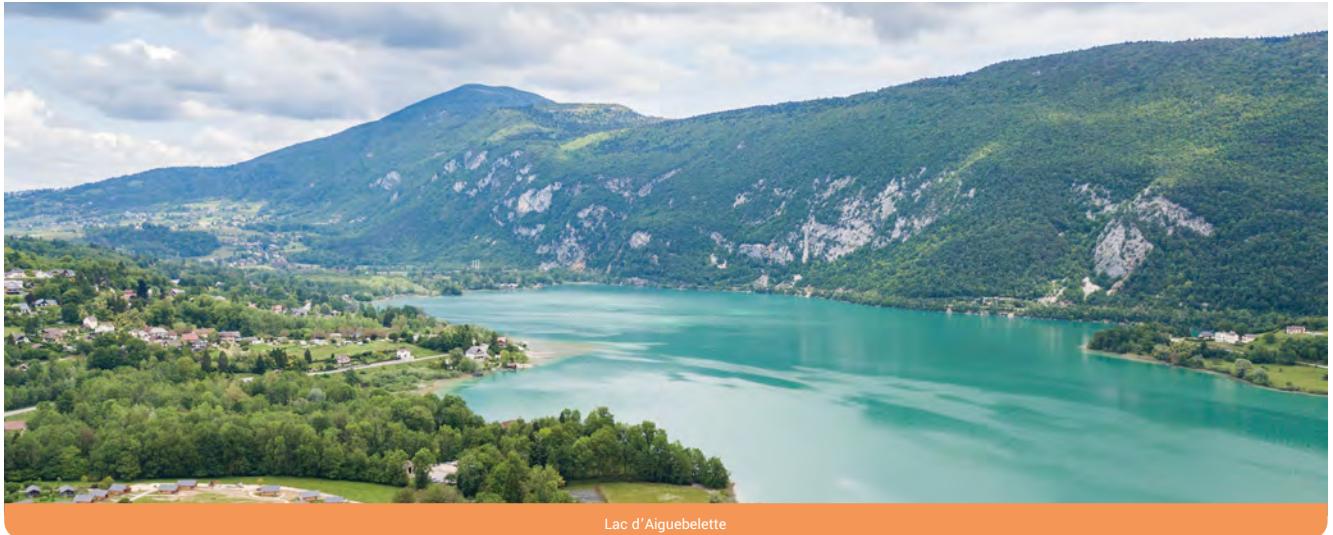
ENVELOPPE FINANCIÈRE ET RÉPARTITION

L'action de l'EPFL au cours du PPI 2020/2024 a été entachée par la crise Covid et le décalage d'une partie des élections municipales. Pour ce nouveau PPI le Conseil d'Administration a décidé de conserver le même objectif budgétaire avec des répartitions ajustées au regard des besoins des collectivités adhérentes.

Axes d'intervention	Budget 2025-2029
Logement et revitalisation des centres-bourgs*	50 M€
Economie et tourisme	18 M€
Equipements publics	20 M€
Environnement et espaces agricoles**	2 M€
Ensemble sur 5 ans	90 M€

* Le budget consacré au logement et à la revitalisation des centres bourgs comprend également le budget que l'EPFL pourrait apporter à la création de foncières sur le logement ou les commerces de proximité.

** Le budget consacré aux espaces agricoles et naturels comprend le budget consacré à la SCIC foncière agricole.



Lac d'Aiguebelette

MODALITÉ DE PORTAGE EFFECTIVES

Les frais de portage

Les frais de portage sont une ressource non négligeable de l'EPFL en complément de l'apport financier constitué par la TSE. Ceux-ci permettent d'augmenter les moyens d'action de l'EPFL, d'en assurer l'équilibre et de couvrir une partie des frais financiers supportés. Les frais de portage sont dus au terme du portage. Le taux de 5% HT s'applique d'office dès dépassement de la durée conventionnelle de portage.

Axes d'intervention	Budget 2025-2029
Logement et revitalisation des centres-bourgs*	50 M€
Economie et tourisme	18 M€
Equipements publics	20 M€
Environnement et espaces agricoles**	2 M€
Ensemble sur 5 ans	90 M€

Durées de portage maximales

C'est le Conseil d'Administration qui décide de la durée de portage en fonction de la demande de la collectivité et de la proposition de l'équipe technique. Pour mémoire, les durées moyennes de portage étaient de 58 mois au cours des 4 dernières années. Le Conseil d'Administration a décidé de conserver des durées de portage conventionnelles maximales proches de celles pratiquées au cours du précédent PPI afin de préserver la capacité d'action et l'équilibre économique de l'EPFL.

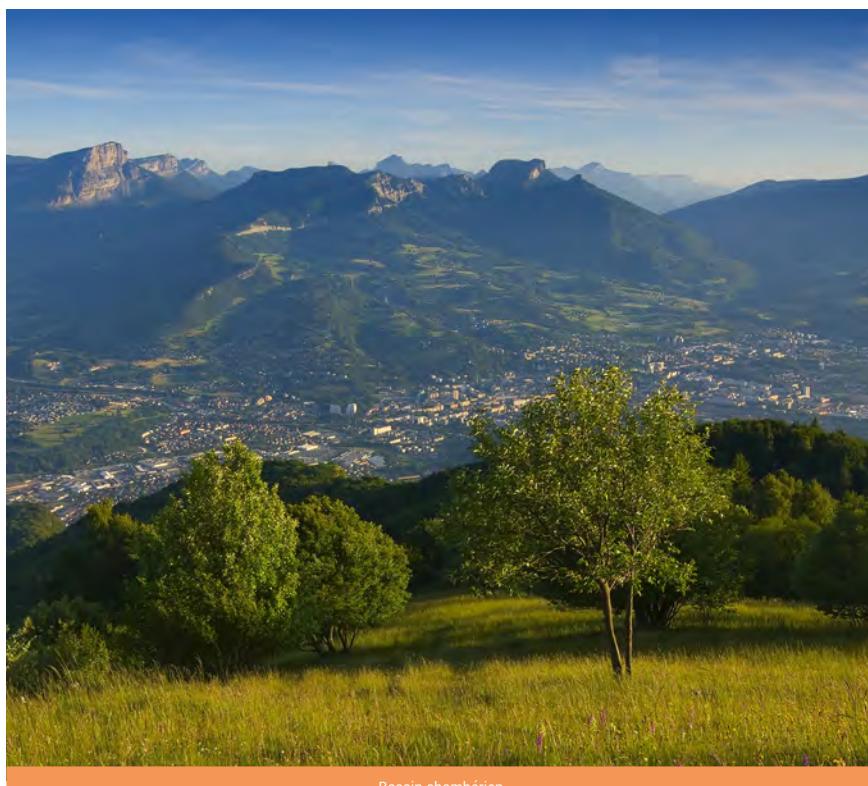
Les projets nécessitant des durées de portage plus longue pourront s'orienter vers les foncières thématiques envisagées en partenariat avec l'EPFL.

	Taux en vigueur au cours du PPI 2025/2029
Taux de base	3% HT par an
Taux de dépassement	Taux de 5% HT / an au-delà de la durée conventionnelle

Axes envisagés	Durées de portage
Logement et revitalisation des centres-bourgs	6 ans avec acomptes annuels et solde in fine 8 ans par annuités constantes
Economie et tourisme	6 ans avec acomptes annuels et solde in fine 8 ans par annuités constantes
Equipements publics	6 ans par annuités constantes
Environnement et espaces agricoles	10 ans par annuités constantes

Nb. : Les rétrocessions seront annoncées en amont des dates anniversaires par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception (LRAR), et seront lancées 6 à 9 mois avant l'échéance finale.

	Remboursements annuels
Remboursements par annuités constantes : (exemple à 6 ans)	16,67% / an
Remboursements in fine : Avances annuelles sur le capital stocké Exemple : Part du capital initial remboursé au bout de 5 ans	4% / an 18%



Avances en capital

Afin de fluidifier la trésorerie et le fonctionnement de l'EPFL, les collectivités s'engagent à rembourser annuellement une part du capital immobilisé via les différents dossiers de portage. Les avances en capital de 4% sont dues pour tous les portages quelles qu'en soient les modalités, ce pourcentage reste inchangé.

À noter qu'aucun frais de portage ne s'applique sur le capital déjà remboursé. Ces avances permettent donc de minorer le montant total des frais de portage. De plus, les versements volontaires et rétrocessions anticipées sont possibles à n'importe quel moment au cours du portage.

Autres modalités de portage

Plusieurs charges inhérentes au portage viennent augmenter le coût du portage qui incombe à l'EPFL et aux collectivités ayant signé une convention. Dans l'idée de limiter une partie de ces frais mais aussi afin de sécuriser les biens et d'assurer un retour financier au cours du portage, l'EPFL préconise de trouver une solution d'occupation temporaire du bien.

selon leur nature, ces différents coûts sont pris en charge par l'EPFL ou par la collectivité à l'origine du portage.

Modalités de cession

Les cessions de biens portés par l'EPFL peuvent intervenir soit à la date prévue dans la convention de portage, soit plus tôt, à l'initiative de la collectivité ayant demandé le portage. Cette cession peut être effectuée en faveur de la collectivité elle-même ou d'un tiers désigné par son conseil municipal ou communautaire.

Au terme du portage, la collectivité ou l'acquéreur doit régler l'ensemble des frais de portage correspondant à la durée de portage du bien concerné. Si des travaux ont été réalisés et intégrés au portage, ces derniers devront également être réglés par l'acquéreur, ainsi que les frais de portage liés à ces travaux.

	Conditions de portage
Assurances des biens en portage	Prise en charge EPFL
Taxes foncières	Refacturation intégrale
Taxe d'habitation sur les logements vacants	Prise en charge EPFL
Diagnostics avant-vente	Prise en charge EPFL
Frais juridiques	Prise en charge EPFL sauf recours contentieux sur des opérations spécifiques
Loyers des biens portés et mise en location	Reversement aux collectivités concernées
Frais de gestion des biens loués	3% à chaque reversement de loyers
Travaux pour mise en location des biens (mises aux normes)	Refacturation aux collectivités concernées
Frais de maîtrise d'œuvre pour la gestion des gros travaux (dépollution, déconstruction, diagnostics...)	Maîtrise d'œuvre réalisée en interne par l'EPFL et entièrement à sa charge



Saint Étienne de Cuines

EPFL de la Savoie

www.epfl73.fr

25, rue Jean Pellerin - CS 42623
73006 Chambéry Cedex

Conception graphique : L'atelier de Balthazar
Impression : Kalistène – Papier 100% de fibres recyclées
Crédits photos : © EPFL73 - © PictYourCompagny



epfl
SAVOIE