epfl du Dauphiné

Acteur de la territorialisation de vos politiques publiques

# Pourquoi un epfl ?

L’établissement public foncier local du Dauphiné est un acteur de l’atterrissage foncier des politiques publiques de ses collectivités locales adhérentes. Il est :

* leur opérateur foncier tous terrains pour contribuer à l’aménagement de leurs territoires et dynamiser leurs projets urbains, apporter un appui stratégique et opérationnel au long cours,
* leur partenaire stratégique ancré dans leurs territoires pour s’adapter à leurs enjeux, contribuer à en valoriser les atouts et porter une action qui a du sens sur la durée,
* un activateur de solidarités territoriales qui sait articuler les différentes échelles de l’action publique foncière : nationale, régionale, intercommunale et locale.

L’epfl du Dauphiné est un acteur auto-financé, ce qui fait de lui un partenaire désintéressé et donc un tiers de confiance.

Un projet qui nécessite l'acquisition et la requalification de foncier ?

Notre équipe d'experts vous accompagne.

L’epfl du Dauphiné, c’est :

* Plus de 180 projets en cours
* 464 propriétés en portage
* 21 collaborateurs experts : ingénieurs, notaire, juriste, négociateurs, monteurs d’opération, gestionnaires de patrimoine, etc.
* 7 intercommunalités adhérentes, pour 215 communes

Son périmètre d’intervention comprend :

* CC de Bièvre Est
* CA du Pays Voironnais
* CC Saint-Marcellin Vercors Isère
* CC du Massif du Vercors
* Grenoble Alpes Métropole
* CC le Grésivaudan
* CC la Matheysine

Son périmètre de cohérence comprend, en plus, CC du Trièves et CC de l’Oisans.

Les ambitions d’activités du programme pluriannuel d’intervention pour 2022-2026 :

* 117 M€ d’acquisitions
* 19 M€ de travaux de requalification
* 113 M€ de cessions de foncier

# Les axes stratégiques et prioritaires d’intervention

## 1. La frugalité foncière

La gestion durable et économe de la ressource foncière par la mobilisation prioritaire d’espaces déjà urbanisés.

## 2. La revitalisation des centralités

L’intervention à toutes les échelles de projet et sur l’ensemble de son territoire pour contribuer à revitaliser les centralités et secteurs urbains dépréciés.

## 3. La réponse aux besoins en logements

L’amélioration du cadre de vie des habitants et usagers, la cohésion sociale et territoriale, l’accessibilité au logement et la diversité de l’habitat.

## 4. L’attractivité et la vitalité économique

L’accompagnement des projets de développement économique, commercial, agricole et touristique.

## 5. La désartificialisation

La contribution à l’atteinte de l’objectif de « zéro artificialisation nette », la renaturation et la sécurisation des espaces à risques.

# L’offre de services

Le conseil en amont, la négociation, la gestion et la requalification d’un bien immobilier, en vue de sa cession pour la réalisation d’un projet d’aménagement urbain, constituent le cœur de métier de l’epfl.

Son offre de service commence par l’idée d’un projet et finit par sa réalisation. Entre les deux, elle peut passer par :

* L’accompagnement en amont : observation foncière et études de faisabilité
* L’évaluation financière du projet
* La stratégie d’action et contractualisation
* La négociation
* L’acquisition
* La gestion transitoire
* Les travaux de requalification
* Le suivi de contractualisation
* L’appel à projet
* La cession

Penser les projets en amont pour mieux les concrétiser.

# Durée du portage

Il s’agit de la période entre l’acquisition et la cession. Elle est déterminée au cas par cas, selon la complexité foncière du périmètre d’intervention.

4 ans : une opération immobilière simple

5 à 7 ans : une opération immobilière plus complexe

8 à 10 ans : une opération d’aménagement

Le portage est garanti par la collectivité compétente pour le projet.

## Gestion transitoire

Lorsque les conditions de sécurité et de calendrier le permettent, l'epfl met à disposition de manière temporaire les biens qu'il porte. Ces mises à disposition sont principalement à destination des structures spécialisées dans l'action sociale et solidaire, l'hébergement d'urgence, l'urbanisme tactique mais aussi les services de l'État (DDETS, SDIS, GRIMP, Gendarmerie, Police, etc.).

# Modalités de cession

À qui l’epfl vend ses biens ?

L’epfl privilégie le modèle économique in fine qui vise à céder directement les biens à des tiers sans que la collectivité ne soit obligée de les racheter pour les revendre à son tour.

Comment ?

A leur demande, l’epfl accompagne les collectivités dans le choix du porteur de projet via l’organisation d’appels à projets.

À quel prix ?

Le prix de cession correspond au prix du marché. Si un déficit est constaté entre l’offre d’achat et le prix de revient, l’epfl peut y participer via son dispositif de décote foncière.

## Calculs des dépenses et recettes de l’epfl dans le cadre d’une acquisition - cession

Le prix de revient d’un bien correspond aux dépenses de l’epfl, soit les coûts d’acquisition plus les coûts de travaux plus les dépenses réelles de portage.

Les cessions constituent les recettes de l’epfl. Deux scénarios possibles :

Scénario 1 : l’offre d’achat est égale au prix de revient

Scénario 2 : l’offre d’achat ne couvre pas le prix de revient. Dans ce cas, se crée un déficit. Il est pris en charge à 51% par la collectivité. La participation de l’epfl est plafonnée à 49% du déficit et entre 10 et 20% du prix de revient.

## Les avantages financiers de l’epfl du Dauphiné

1. Pas de préfinancement par la collectivité
2. Ingénierie foncière interne offerte
3. Pas de frais de portage
4. Détermination du prix de revient à l’Euro constant
5. Participation au déficit foncier des opérations

# Les équipes opérationnelles

## 2 pôles opérationnels

1. Requalification foncière et gestion transitoire

Directeur : Cédric COATTRENEC, 07 72 22 28 10, cedric.coattrenec@epfl-dauphine.fr

1. Action foncière et développement

Directrice : Maryline CAILLEUX, 06 49 10 94 14, maryline.cailleux@epfl-dauphine.fr

## Vos référents de territoire

Rémi HENRY

Communauté de communes de Briève Est et Communauté d’Agglomération du Pays Voironnais

remi.henry@epfl-dauphine.fr - 06 49 10 93 23

Stéphane EMERY

Grenoble-Alpes Métropole

stephane.emery@epfl-dauphine.fr - 07 86 15 08 31

Lisa PIRIS

Communauté de communes Saint Marcellin Vercors Isère

lisa.piris@epfl-dauphine.fr - 07 88 66 27 57

Hélène REYNAUD

Communauté de communes du Massif du Vercors et projets complexes

helene.reynaud@epfl-dauphine.fr - 07 87 27 99 75

Emma JOLY

Communauté de communes Le Grésivaudan

emma.joly@epfl-dauphine.fr - 07 89 06 39 00