# 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.

Phrase d’accroche : Un projet qui nécessite l'acquisition et la requalification de foncier ? Notre équipe d'experts vous accompagne.

Figure en forme de cercle montrant que l’epfl est un acteur auto-financé, donc un partenaire désintéressé et donc un tiers de confiance.

### Chiffres-clés

* 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.

### Périmètre

Une carte découpée en 9 territoires :

* 7 sont dans le territoire d’intervention :
	+ CC de Bièvre Edt
	+ CA du Pays Voironnais
	+ CC Saint-Marcellin Vercors Isère
	+ CC du Massif du Vercors
	+ Grenoble-Alpes Métropole
	+ CC le Grésivaudan
	+ CC la Matheysine
* 2 sont dans le territoire de cohérence :
	+ CC du Trièves
	+ 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 & prioritaires d’intervention

1. La frugalité foncière

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

1. 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.

1. 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.

1. L’attractivité et la vitalité économique

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

1. 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.

Un chemin serpente avec à son début « De l’idée d’un projet… » et à sa fin « … à sa réalisation ». Il passe par :

* Accompagnement en amont (observation foncière, études faisabilité)
* Evaluation financière du projet
* Stratégie d’action et contractualisation
* Négociation
* Acquisition
* Gestion transitoire
* Travaux de requalification
* Suivi de contractualisation
* Appel à projet
* Cession

## 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 : opération immobilière simple
* 5 à 7 ans : opération immobilière plus complexe
* 8 à 10 ans : 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.)

## Travaux de requalification

L’epfl prépare les opportunités immobilières ou des assiettes foncières « prêtes à l’emploi » pour des opérateurs, porteurs des projets immobiliers ou d’aménagement imaginés par les collectivités. Pour cela, il est souvent amené à réaliser des requalifications des biens qu’il a acquis :

* curage et confortement des bâtiments
* désamiantage
* déconstruction
* réemploi de matériaux
* dépollution des sols

## 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.

Schéma dépenses / recettes

Les dépenses de l’epfl sont égales au prix de revient et se composent des coûts d’acquisition, des coûts de travaux et des dépenses réelles de portage.

Les recettes sont égales à la cession. Il y a 2 scénarios :

* scénario 1 : offre d’achat couvre les dépenses de l’epfl
* scénario 2 : l’offre d’achat ne les couvre pas. Dans ce cas, il y a un déficit qui est pris en charge à 49%\* par l’epfl et 51% par les collectivités.

*\* Prise en charge plafonnée à 49% du déficit et entre 10 et 20% du prix de revient.*

Encart : 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

## Contacts

### 2 pôles opérationnels

Requalification foncière et gestion transitoire

Cédric COATTRENEC

07 72 22 28 10

cedric.coattrenec@epfl-dauphine.fr

Action foncière et développement

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 communues Le Grésivaudan

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

www.epfl-dauphine.fr