RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

La Foncière de Haute-Savoie

5 ans au service du territoire

Domaine Hikari, La Roche-sur-Foron

Natural Parc, Reigner-Esery

Sommaire

1 Le mot du Président

2 Le mot du Vice-Président

3 La Foncière de Haute-Savoie :
un outil au service des collectivités

4 Un organisme de foncier solidaire

5 Chiffres clés

6 La maîtrise du foncier en zone d'activité économique

7 La maîtrise des rez-de-chaussée actifs

8 Parcours projet

9 Secteur d'intervention

10 Les temps forts 2024

11 Journée des OFS

12 5 ans d'activité au service du territoire

13 Zoom sur l'activité 2024

14 Nos partenaires membres

Les villas Paloma, Argonay

Terre des Fées, Thônes

Le mot du président

2024 marque les cinq premières années d'activité de La Foncière 74.
5 années au service du territoire, et des territoires.
5 années au cours desquelles nos actions ont permis l'engagement de près de 800 logements en Bail Réel Solidaire dont plus de 200 seront livrés à la fin de l'année 2025.
Chaque année, le nombre de logements engagés augmente. 2024 ne déroge pas à la règle avec 176 logements votés par notre conseil d'Administration qui se réunit 4 fois par an et dont je remercie les membres pour leur assiduité et leur sagacité dans nos passionnants débats.

© Le D.L.

Ces discussions nous donnent une ligne directrice, une philosophie dans notre action : redonner au foncier sa valeur d'usage, que ce soit en matière de logements abordables ou pour l'activité économique, pour sortir ce patrimoine public des logiques spéculatives excluant tant les ménages aux revenus plafonnés que les entreprises locales à s'implanter sur notre département.
Je remercie bien évidemment l'Etablissement Public Foncier de la Haute-Savoie qui accueille La Foncière 74 dans ses locaux, met du personnel à sa disposition, et son Conseil d'Administration pour avoir alloué à notre Groupement des fonds propres indispensables à notre démarrage pour atteindre les ambitieux objectifs que nous nous sommes fixés. J'ai une pensée pour Ségolène Guichard, première Présidente de La Foncière 74, qui a su lancer avec succès la dynamique. Celle-ci doit aussi beaucoup à la perspicacité et à l'engagement de notre directeur et des équipes de l'EPF qui l'accompagnent.
Je remercie sincèrement nos membres de droit privé : Action Logement Services pour son accompagnement à loger les salariés de notre département et ses financements, la Caisse d'Epargne Rhône Alpes pour son expertise et sa compréhension de nos dossiers d'emprunts, l'USH 74 et la FPI Alpes pour leurs apports techniques et leurs approches de commercialisation sur nos dossiers, la CCI 74 pour son soutien sur le développement de nos logements pour les employés du secteur et son aide pour notre thématique économique.
Enfin bien sûr, je remercie toutes les collectivités membres de La Foncière pour leur confiance, qui donne à notre OFS le rôle de leader dans la production de BRS, leur capacité à faire, leur volonté de bien faire malgré les difficultés économiques que nous, élus locaux, rencontrons au quotidien.
5 ans déjà, mais aussi 5 ans seulement : La Foncière sera, à n'en pas douter, un outil majeur d'accompagnement des politiques publiques portées par nos collectivités.

Gérard FOURNIER-BIDOZ
Président de La Foncière de Haute-Savoie

Le mot du vice-président

5 ans ! le bel âge.
Mais le Président l'a dit : 5 ans seulement.
La Foncière 74 fera, dans les toutes prochaines années, face à de nombreux et passionnants défis : pérenniser et solidifier son modèle économique, structurer son personnel, augmenter l'offre de logements abordables mais aussi diversifier ses actions notamment en faveur du développement économique.
Cependant, La Foncière ne pourra pas avancer seule. Elle a eu besoin de l'EPF 74 à son lancement, et à encore besoin de lui. Les collectivités membres doivent aussi continuer à assumer la responsabilité d'avoir créer ce bel outil. Les entités majeures de notre territoire et qui ne sont pas encore membres doivent également pouvoir aider La Foncière 74 à croître car elle est un outil indispensable au développement de notre département. Que ce soit tant sur la thématique du logement pour tous que pour pérenniser et développer notre économie locale, nous avons besoin de l'apport et l'expertise des collectivités cheffes de file en la matière. Les communes et EPCI ne peuvent plus assumer seules.
La Foncière est saluée partout, citée en exemple dans toutes les conférences qui ont trait à l'aménagement du territoire, notre Directeur présente régulièrement la démarche à de nombreux territoires dans toute la France et pourtant nous avons le sentiment, localement, de n'être pas reconnu à la hauteur ni des enjeux ni de la pertinence et l'efficacité de notre outil. Notre outil innovant et unique en France doit être soutenu et défendu.
2024 a été une année record en matière de logements engagés par notre Conseil d'Administration dont le travail d'analyse fine de chaque dossier doit être salué. 2025 a déjà démarré et semble encore plus prolifique, ce qui démontre deux choses : d'une part notre outil est utile et pertinent, d'autre part créer des logements abordables pérennes était un vrai besoin auquel nous, élus, avons su répondre via La Foncière et nos documents de planification.

5 années au service des collectivités, des territoires et de ses habitants, une fierté non feinte, et la volonté forte de faire encore mieux pour les 5 années à venir : voici ce qui anime les membres de La Foncière 74 depuis sa création.

Denis DUPERTHUY
Vice-Président de La Foncière de Haute-Savoie

Foncière de Haute-Savoie : un outil au service des collectivités

En 2019, les collectivités membres de l'Établissement Public Foncier de Haute-Savoie ont fondé une foncière publique afin de disposer d'un outil adapté pour répondre aux besoins actuels et anticiper le renouvellement urbain.
Les objectifs principaux de la Foncière sont les suivants :

- Promouvoir une approche transversale du foncier,
- Redonner une valeur d'usage au foncier, en s'éloignant des logiques spéculatives.

Cette structure a été conçue sous la forme d'un groupement d'intérêt public (GIP) à but non lucratif.

Il s'agit d'un groupement à gouvernance partenariale à majorité publique, qui intervient exclusivement sur demande d'une commune ou d'un EPCI membre, en fonction de leurs projets et conditions. Le conseil d'administration délibère sur chaque intervention de la Foncière.

Grâce à la mutualisation des ressources et à la mise à disposition, par l'EPF 74, de l'ingénierie nécessaire pour le suivi des dossiers, la Foncière contribue à réduire les coûts d'investissement, allégeant ainsi le budget des collectivités pour leurs projets. Le patrimoine de la Foncière est au service des politiques publiques.

« La Foncière 74 mutualise les moyens pour constituer un patrimoine public pérenne mobilisé au profit des projets décidés par les collectivités. »

Gérard FOURNIER-BIDOZ

Un organisme foncier solidaire

La Foncière a été agréée organisme de foncier solidaire par arrêté préfectoral du 24 septembre 2019 afin de produire des logements en bail réel solidaire.
Le conseil d'administration de la Foncière a fait le choix, dans la production de BRS, de suivre trois axes principaux.

Pour qui est-ce que la Foncière agit en tant qu'OFS ?

Pour les ménages qui n'arrivent pas à accéder à la propriété sur le marché libre.
Notre département très dynamique génère une pression immobilière aboutissant à la rareté et à la cherté des biens. Cette conjoncture rend difficile l'opportunité pour les salariés payés en euros de devenir propriétaire de leur résidence principale.
C'est pourquoi La Foncière 74 analyse de manière très fine les dossiers des ménages candidats en favorisant l'accession à des salariés payés en euros et le rapprochement domicile-travail.
Afin de parvenir à viser le bon public, la Foncière fait le choix d'une pré-communication ciblée sur le territoire pour chaque projet, sur un périmètre défini par les élus et en s'appuyant sur le partenariat avec Action Logement Service pour toucher les salariés du territoire.
En raison de sa nature non lucrative, la Foncière permet de préserver le pouvoir d'achat des ménages et d'améliorer le bilan des entreprises, en appliquant des redevances foncières modestes et fixes. Ces revenus seront réinvestis dans les projets sollicités par les collectivités membres

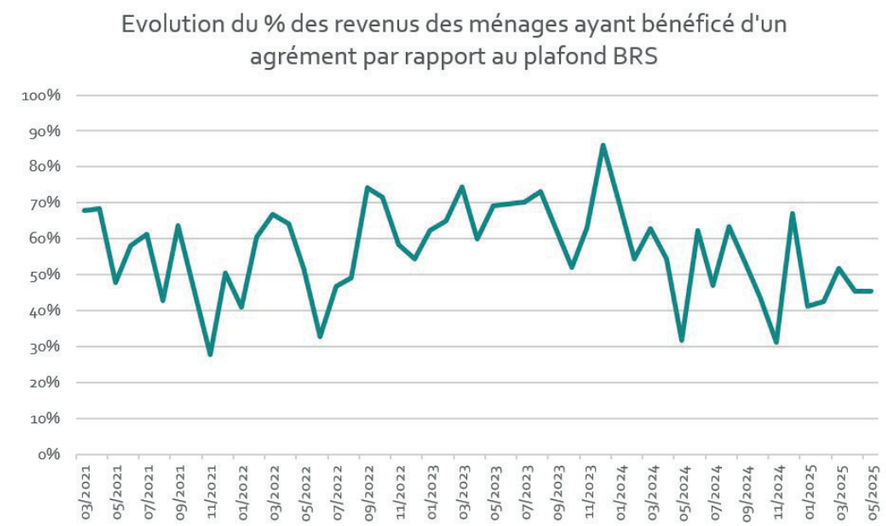
Pourquoi est-ce qu'elle agit ?

La Foncière 74 met à disposition son patrimoine immobilier pour permettre le développement d'une offre pérenne de logements abordables auprès des ménages qui n'ont pas accès aujourd'hui à l'accession libre.

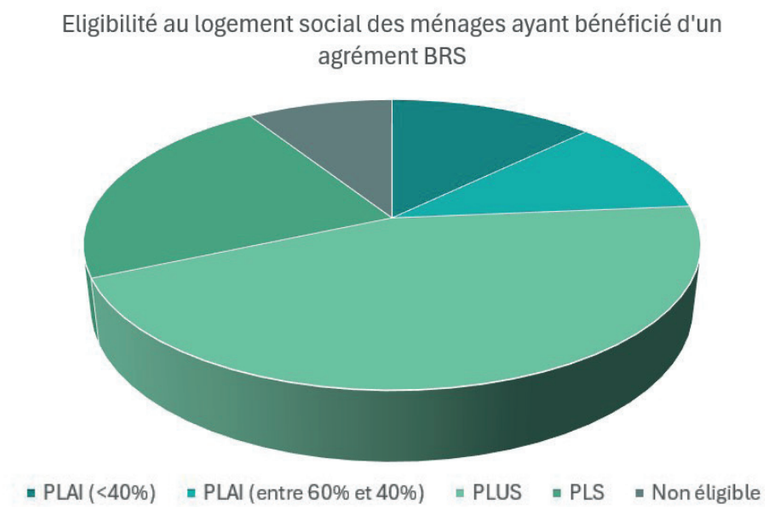
Comment est-ce qu'elle intervient ?

Le Bail Réel Solidaire permet de dissocier le foncier du bâti acquis par le ménage afin de faire baisser le prix du logement. Le ménage devient donc propriétaire de son logement et locataire du terrain.
Etant une entité publique et agissant dans l'intérêt général, le loyer du terrain (ou redevance foncière) pratiqué par La Foncière 74 est abordable et maîtrisé. En effet, le loyer n'est pas une variable d'ajustement servant à négocier le prix du foncier. Il est ainsi le plus faible possible et n'est pas indexé pendant toute la durée d'occupation du logement.
La Foncière propose également une garantie de rachat à hauteur de 100% du prix d'acquisition, sans décote (hors dégradation du logement) pour les ménages qui ne parviendraient pas à revendre leur logement.

Quelques statistiques



Les ménages ayant bénéficiés d'un agrément, de la part de la Foncière 74, ont un revenu fiscal de référence équivalent à minima à 30% du plafond et au maximum équivalent à 85% du revenu fiscal de référence.
Les plafonds de revenus ont été revus à la hausse au 1er janvier 2024.
Cette hausse des plafonds de ressources fait apparaître une nouvelle catégorie d'accédants au 1er janvier 2024 : les ménages non éligibles aux logements sociaux. Néanmoins, la majeure partie des accédants aux logements BRS restent des ménages éligibles aux logements sociaux.



La maîtrise du foncier en zone d'activité économique

La Foncière 74 est aussi un outil un facilitateur des parcours entrepreneuriaux et accélérateur de projets. Le principe des baux de longue durée est décliné en faveur du développement économique.

Pour qui ?

Les entreprises peuvent profiter de la mise à disposition de terrain pour s'implanter ou développer leurs activités. L'entreprise va pouvoir s'installer plus facilement en maximisant ainsi son investissement productif et se donner la capacité de créer des emplois.

Pourquoi ?

Pour le territoire.
C'est un moyen pour les collectivités de conserver sur le territoire une offre pérenne de foncier à vocation productive et ainsi maîtriser la destination dans le temps tout en aidant les entreprises à se développer.
Ainsi, le foncier retrouve une valeur d'usage déconnectée de toute logique spéculative.

Comment ?

Le bail longue durée prévoit une redevance annuelle et son montant est fixé en fonction de l'activité économique.

La maîtrise des rez-de-chaussée actifs

Pour qui ?

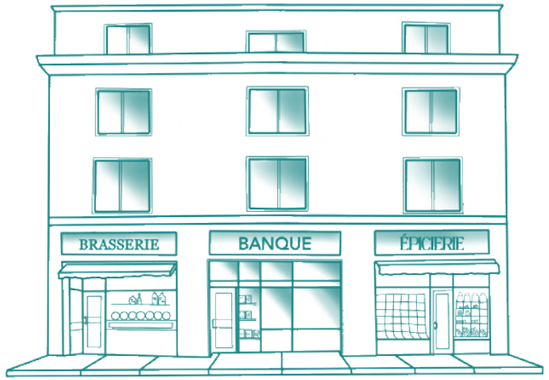
Pour des porteurs de projets nécessaires au territoire mais exclus de celui-ci en raison des loyers insupportables.
Dans un objectif de pérennisation des commerces de proximité, les collectivités ont la possibilité de mettre en place une stratégie de maîtrise des destinations des rez-de-chaussée actifs à travers l'outil qu'est La Foncière 74.

Pourquoi ?

C'est une solution pour les collectivités d'améliorer l'attractivité de leur territoire. La péréquation des loyers va permettre d'assurer une mixité des activités proposées, de stabiliser une économie diversifiée, apporter des services de qualité aux habitants

Comment ?

Le bail commercial prévoit un loyer mensuel adapté à l'activité de chaque commerce. La péréquation des loyers permet aux commerçants d'avoir un niveau de loyer en cohérence avec leurs activités.



13k€ Brasserie

18k€ Banque

8k€ Epicerie

Parcours projet

1. Saisine de la Foncière par la collectivité
2. Accompagnement de la collectivité dans la finalisation de son projet
3. Pré validation d'intervention par un comité de territoire
4. Validation d'intervention de la Foncière par son conseil d'administration
5. Signature des promesses de bail et de vente
6. Sollicitation des banques et partenaires pour le financement
7. Prise de garantie d'emprunt par la collectivité et délibération
8. Réitération des actes notariés
9. Gestion des baux par la Foncière 74

Secteur d'intervention

Les temps forts 2024

Pose première pierre

Octobre 2024

Yvoire – Arbor & Sens (10 logements BRS)
BETRIM

Forum des collectivités

Octobre 2024

Inauguration BRS

Octobre 2024

Thônes – Terre des Fées (10 logements BRS)
S'Prim

Pose première pierre

Novembre 2024

Ambilly – Les Jardins d'Ari (15 logements BRS)
IDEIS

Pose première pierre

Novembre 2024

Cusy – Les 3 Pins (9 logements BRS)
Care Promotion

Pose première pierre

Novembre 2024

Les Villards sur Thônes – Crystaline (12 logements BRS)
IDEIS

Journée des OFS

Participation aux 6es journées du réseau des OFS

3 & 4 décembre 2024

Focus sur la place du BRS dans la politique publique

Lors de ces journées de rencontres, les élus ont mis en avant les diverses pratiques liées à la place du BRS (Bail Réel Solidaire) dans la politique de l'habitat. Le BRS se présente comme un outil clé pour le développement de l'accession sociale à la propriété. Dans certains territoires, il a permis de remplacer totalement le PSLA (Prêt Social Location-Accession), afin d'enrayer les dérives spéculatives parfois associées à ce dernier.

Le BRS joue un rôle central en garantissant non seulement la pérennité de l'accession sociale, mais aussi des financements publics, ce qui lui confère une place importante dans les Programmes Locaux de l'Habitat (PLH). Certaines collectivités ont intégré des objectifs de production de BRS dans leurs PLH tout en fixant des règles spécifiques de réalisation, telles que :

- Servitude de mixité sociale, avec l'obligation de réaliser un pourcentage de logements en accession abordable, proportionnel à la surface de plancher construite.
- Plafonnement de la charge foncière,
- Ajustement des plafonds de revenus éligibles au BRS, parfois réduits selon les territoires.
- Plafonnement de la redevance foncière due par les ménages.
- Régulation de la création des BRS dans les opérations d'aménagement

5 ANS D'ACTIVITÉ AU SERVICE DU TERRITOIRE

57 dossiers de BRS votés en CA

1.03€ en moyenne de redevance par m² habitable
(redevance non indexée en cours de bail)

702 logements BRS

3111.98€ Prix de vente moyen des logements BRS TTC par m²
(y compris une place de stationnement)

439 agréments délivrés

145 logements BRS livrés

39 acquisitions foncières

11,2M d'€ montant total des 39 acquisitions foncières

Cela représente :

481 logements

1,9M d'€ de fonds propres

1,4M d'€ de subvention des collectivités (hors décote foncière)

Zoom sur l'activité 2024

18 dossiers de BRS votés en CA

1.05€ en moyenne de redevance par m² habitable
(redevance non indexée en cours de bail)

176 logements BRS

3321.66€ Prix de vente moyen des logements BRS TTC par m²
(y compris une place de stationnement)

93 logements BRS livrés

17 acquisitions foncières

3.9M d'€ montant total des 17 acquisitions foncières

Cela représente :

183 logements

908 667,76€ de fonds propres

272 124€ de subvention des collectivités (hors décote foncière)

Nos membres partenaires

Plusieurs acteurs privés du territoire, partageant les valeurs de la Foncière, ont fait le choix d'adhérer au groupement.

Tout d'abord, l'**EPF de Haute-Savoie**, membre fondateur de la Foncière, met à disposition le personnel et les équipements nécessaires au bon fonctionnement de celle-ci. Par ailleurs, depuis sa création, l'EPF 74 a apporté un soutien financier à la Foncière en lui allouant une enveloppe de 6 millions d'euros.

Action Logement et la Foncière se sont unis en 2021 afin de faciliter le développement de l'accession abordable à la propriété des salariés des entreprises. Ce partenariat repose sur le développement du lien emploi-logement et la facilitation à l'accession à la propriété.
Depuis le début de ce partenariat, Action Logement a participé aux acquisitions à hauteur de 7,4 M€ sur 41 opérations à des conditions très favorables. Ce partenariat, en collaboration avec les collectivités locales, permet à la Foncière d'aller plus loin dans sa politique foncière et de proposer une redevance contenue.
Les ménages peuvent aussi bénéficier des aides à l'accession abordable proposées par Action logement.
Les programmes financés grâce à Action Logement sont prioritairement proposés à des salariés des entreprises dans le bassin d'emploi proche de l'opération.
Ils font l'objet d'une information en avant-première auprès de ces entreprises.

« Aux côtés de la Foncière de Haute-Savoie, Action Logement sécurise les parcours résidentiels des salariés et soutient l'attractivité et le dynamisme des entreprises locales : déjà 164 familles logées à proximité de leur emploi grâce à l'accompagnement d'Action Logement. »

Noël Petrone,
Directeur régional Action Logement AURA

L'**USH74** et la **FPI ALPES**, qui représentent les acteurs de référence dans la production de logements sur le territoire, conjuguent leurs expertises afin de soutenir et d'améliorer la mise en œuvre des projets en Bail Réel Solidaire (BRS) via la Foncière 74.

La Caisse d'Epargne Rhône-Alpes est également adhérente au groupement. Cette dernière a doté la Foncière de 100 000 €. La Caisse d'Epargne Rhône-Alpes finance une grande partie des acquisitions de la Foncière mais accompagne également les ménages dans leurs acquisitions.

« La Caisse d'Epargne Rhône Alpes est fière d'accompagner la Foncière 74 pour apporter des solutions concrètes qui favorisent l'accession à la propriété des populations permanentes dans un territoire Haut-Savoyard en forte tension. »

Francoise MABBOUX

D'autres acteurs majeurs du territoire tels que la **CCI de Haute-Savoie**, sont au cœur des opérations et apportent leurs expertises dans le logement des salariés et le développement économique du territoire.

« La Foncière est aujourd'hui un acteur économique à part entière, à travers les dispositifs immobiliers qu'elle propose aux entreprises de Haute-Savoie pour les aider à se développer mais aussi à leurs salariés pour faciliter leur logement. »

Philippe CARRIER, Président de la CCI Haute-Savoie

Polyedre de Tia, Ambilly

Contact

www.lafonciere74.fr

04.12.05.46.37

lafonciere74@lafonciere74.fr

1510 route de l'Arny
74350 Allonzier la Caille

EN SAVOIR PLUS ICI