

EPF de l'Ain

Etablissement Public Foncier

Un outil au service des Collectivités

Petit rappel sur l'EPF de l'Ain

Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain couvrait alors un périmètre de 175 Communes pour 341 285 habitants.

Au 1^{er} janvier 2012, l'EPF de l'Ain compte parmi ses membres : 1 Communauté d'Agglomération, 15 Communautés de Communes, 39 Communes isolées, le Conseil Général et le Conseil Régional, soit 248 Communes pour 481 881 habitants, sur les 419 Communes et 588 853 habitants que compte le département de l'Ain.



Un outil au service des Collectivités pour la maîtrise du foncier

L'Etablissement intervient sur tout le territoire du département de l'Ain, au profit des collectivités adhérentes.

L'Etablissement Public Foncier de l'Ain est compétent pour réaliser pour le compte de ses membres, **toute acquisition foncière ou immobilière** en vue de la constitution de réserves foncières. La collectivité s'engage au préalable à racheter, auprès de l'EPF de l'Ain, le ou les terrains acquis par ce dernier après une durée de portage qui peut varier entre 4, 6 ou 8 ans.

Cependant, il est important de rappeler que l'Etablissement n'est pas un aménageur.

Cette démarche permet à la collectivité de réfléchir plus sereinement à l'évolution qu'elle souhaite donner à son territoire tout en maîtrisant les coûts du foncier qui lui sera livré.

L'Etablissement joue également un rôle important de conseil auprès des collectivités, afin de les aider dans leurs acquisitions foncières, dans la mise en œuvre de leur politique foncière, dans l'identification des partenaires susceptibles de les accompagner.

Son objectif à moyen terme est de pourvoir à toutes les demandes qui lui seront adressées, à condition qu'elles s'inscrivent dans son Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI).



Territoires membres de l'EPF de l'Ain en 2012

16 EPCI (1 CA et 15 CC), 39 Communes isolées, le Conseil Général et le Conseil Régional :

CA Bourg-en-Bresse	Boyeux-Saint-Jérôme	Messimy-sur-Saône
CC du canton de Pont-de-Vaux	Brens	Mionnay
CC du canton de Pont-de-Veyle	Cerdon	Neuville-les-Dames
CC La Vallière	Chalamont	Neuville-sur-Ain
CC Plaine de l'Ain	Challes-la-Montagne	Poncin
CC Pays de Gex	Châtillon-la-Palud	Romans
CC Saône-Vallée	Châtillon/Chalaronne	Saint-André-de-Corcy
CC Montrevel-en-Bresse	Chaveyriat	Saint-Alban
CC Oyonnax	Coligny	Saint-Jean-le-Vieux
CC Porte Ouest de la Dombes	Condeissiat	Saint-Nizier-le-Bouchoux
CC Pays Bellegardien	Corbonod	Saint-Paul-de-Varax
CC du canton de Montluel	Cormoz	Servignat
CC Treffort-en-Revermont	Curciat-Dongalon	Sonthonnax-la-Montagne
CC Bresse Dombes Sud Revermont	Jujurieux	Sulignat
CC Miribel et Plateau	Labalme	Vernoux
CC Lac de Nantua	Mantenay-Montlin	Versailleux
Artemare	Marlieux	Vesancy
Baneins	Mérignat	Vonnas
Belley		

Organigramme de l'EPF de l'Ain

❖ 1 Président du Conseil d'Administration :

Monsieur Gérard BRANCHY Conseiller Général du Canton de Chalamont, Maire de Versailleux.

❖ 6 vice-Présidents :

Madame Valérie GUYON	Maire de Saint-Nizier-le-Bouchoux
Monsieur Michel RAYMOND	Président de la Communauté de Communes Saône-Vallée
Madame Anne-Marie GUIGNOT	Communauté de Communes d'Oyonnax
Monsieur Gérard LERAS	Conseil Régional Rhône-Alpes
Monsieur Yves GAUTHIER	Bourg-en-Bresse Agglomération
Monsieur Jean-Paul LAURENSON	Conseil Général de l'Ain

❖ Le personnel :

Monsieur Pierre MORRIER	Directeur
Madame Géraldine PACCOUD	Assistante de Direction et Comptable
Monsieur Thomas CHAUDAT	Chargé d'Etudes Foncières et Urbanistiques

Modalités d'intervention


Lors de l'approbation du Plan Pluriannuel d'Investissement 2008-2012, le Conseil d'Administration a fixé les priorités d'acquisitions annuelles comme suit :

- ☒ 60 % minimum pour la priorité 1 : **le logement social en mixité**
- ☒ 25 % pour la priorité 2 : **les activités économiques**
- ☒ 15 % pour les priorités 3 et 4 : **les équipements publics et la protection des espaces naturels sensibles.**

Dans le cadre des orientations budgétaires prises chaque année, le Conseil d'Administration validera, par tranche annuelle, les acquisitions à opérer chaque année avec les reports non réalisés de l'année ou des années précédentes.

Plan Pluriannuel d'Investissement 2008 – 2012

TSE de 1,37 M€ en 2007 et de 3,85 M€ en 2012

 Etablissement Public Foncier	PPI 2008 -2012 de l'EPF de l'Ain						
	Montant annuel des investissements fonciers						
	2007 TSE 4€	2008 TSE 4€	2009 TSE 6€	2010 TSE 6€	2011 TSE 6€	2012 TSE 8€	TOTAL PPI
LOGEMENT (60% Minimum)	914 925 €	2 934 285 €	2 350 145 €	6 969 064 €	2 269 398 €	6 000 000 €	21 437 817 €
ACTIVITE ECONOMIQUE (25%)	0 €	67 955 €	255 229 €	824 558 €	2 085 049 €	2 500 000 €	5 732 791 €
EQUIPEMENTS PUBLICS	384 371 €	64 554 €	593 875 €	568 220 €	2 139 382 €	1 500 000 €	5 282 544 €
(15%) ESPACES NATURELS				32 142 €			
TOTAL	1 299 296 €	3 066 794 €	3 199 249 €	8 393 984 €	6 493 829 €	10 000 000 €	32 453 152 €

Le PPI est ajusté après chaque année d'exercice en fonction de la réalité des acquisitions.

Financement

❖ 2007 :

Dotation de démarrage du Conseil Général :	2 000 000 €
Aide à la création du Conseil Régional :	1 756 425 €
Taxe Spéciale d'Équipement (4 € par habitant) :	1 365 140 €
Prélèvement SRU – Solidarité et Renouvellement Urbain :	44 857 €

Soit un total de 5,16 M €

❖ 2009 :

Taxe Spéciale d'Équipement :	2 269 500 €
Aide aux PPI du Conseil Régional	350 000 €
Recettes liées à l'activité	135 000 €
Emprunts	3 000 000 €
SRU	83 000 €

Soit un total de 5,83 M €

❖ 2012

Taxe spéciale d'équipement :	3 855 048 €
Aide aux PPI du Conseil Régional	250 000 €
Reventes + Recettes liées à l'activité	3 360 500 €
Emprunt	4 000 000 €
SRU	83 000 €

Soit un total de 11,5 M €

La Taxe Spéciale d'Équipement annuelle calculée sur une base de 1,4 M € permettait des acquisitions annuelles de l'ordre de 4,5 M€.

Avec une TSE annuelle de 3,8 M€, le montant des acquisitions annuelles passe à 11 M€ en moyenne.

- ➡ Acquisitions 2007 : 1 299 296 €
- ➡ Acquisitions 2008 : 3 065 591 €
- ➡ Acquisitions 2009 : 3 199 248 €
- ➡ Acquisitions 2010 : 8 395 187 €
- ➡ Acquisitions 2011 : 6 496 994 €

- ➡ Prévisions 2012 : 11 500 000 €

L'augmentation des sollicitations démontrent toute la pertinence de l'outil et justifie pleinement sa création et son action.

Actions à ce jour

Stock foncier au 31/12/2011 :

155ha 16a 02ca pour un montant global de 20 293 778 €.

Ces acquisition « temporaires » sont destinées à la mise en œuvre à moyen terme de projets à vocation de logements, d'activités économiques, d'équipements publics ou d'espaces naturels sensibles répartis comme suit :

SYNTHESE DU STOCK PAR PRIORITE						
Destination du bien	Surfaces maîtrisées		Montant acquisitions	Prix au m ²	%age surfaces	%age montants
LOGEMENT	546 680	m ²	13 669 365 €	25,00 €	35,23%	67,36%
ACTIVITE ECONOMIQUE	544 635	m ²	3 287 124 €	6,04 €	35,10%	16,20%
EQUIPEMENT PUBLIC	104 056	m ²	3 305 147 €	31,76 €	6,71%	16,29%
ESPACE NATUREL	356 231	m ²	32 142 €	0,09 €	22,96%	0,16%
TOTAL GENERAL	1 551 602	m ²	20 293 778 €	13,08 €	100,00%	100,00%

Activité de conseil

L'EPF de l'Ain fait l'objet de nombreuses sollicitations de la part des collectivités pour du conseil, pour un appui sur un projet, pour la participation à des réunions de travail ou pour être associé à des projets.

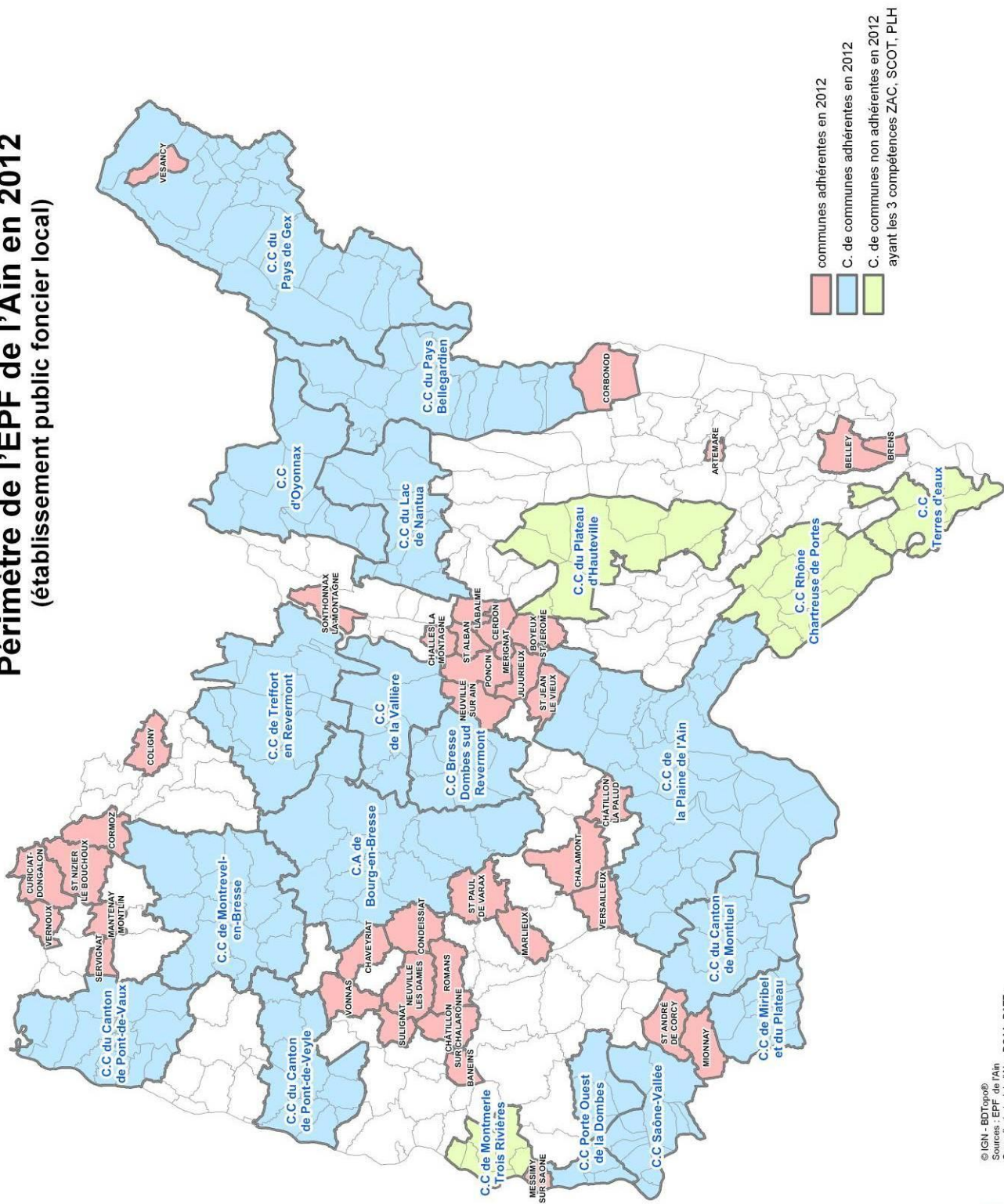
Principales sollicitations : procédure de préemption, procédure d'aménagement, ZAC, ZAD, modification de PLU, négociations foncières, montages complexes, vers qui se tourner pour un type de projet précis...

L'EPF de l'Ain doit poursuivre la culture du conseil pour éclairer, assister et orienter les collectivités dans leurs démarches foncières et urbanistiques.

Il est l'outil de la mise en œuvre des politiques foncières à moyen terme, mais également le promoteur de la définition de stratégies foncières dans les territoires.

Pour en savoir plus : www.epf01.fr

Périmètre de l'EPF de l'Ain en 2012 (établissement public foncier local)



© IGN - BDTopo®
Sources : EPF de l'Ain
Conseil général de l'Ain - DGAA - DATE
Service observatoire et géomatique - 01/2012