



# L'EPF de l'Ain fête 10 ans d'expertise

**AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE. OPÉRATIONNEL DEPUIS 2007, L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER A MONTRÉ TOUTE SON UTILITÉ.**

Par Sébastien Jacquart

« Dix ans, cela se marque », a commenté le président de l'Établissement public foncier de l'Ain, Gérard Branchy, en ouverture de son anniversaire, vendredi 13 octobre. « Sa création était effectivement un événement marquant », a confirmé le maire de Bourg, Jean-François Debat. Comme lui, tous les élus intervenant ont salué la naissance de cet outil de négociation et d'achat de foncier pour les collectivités, mais aussi de mise en œuvre d'une stratégie immobilière sur les territoires ou encore, d'accompagnement des projets.

Le Département a porté l'EPF sur les fonds baptismaux fin 2006, face au constat de la progression démographique de l'Ain et de la raréfaction du foncier. La première opération a été conduite le 22 octobre 2007 à Vandains, en partenariat avec Logidia et la municipa-

lité. À l'époque, l'EPF ne comptait que 164 communes adhérentes sur 419. Il en compte aujourd'hui 317 sur 408. Le premier plan prévisionnel d'investissement (PPI) prévoyait 22,7 M€ entre 2007 et 2012, dont 60 % consacrés à la création de logements en mixité sociale. Au final, 32 M€ auront été investis sur la période.

## PUISSANCE FINANCIÈRE

Depuis sa création, l'EPF aura fait 80 M€ d'acquisitions foncières, réalisé 27 M€ de revente et constitué 53 M€ de stock, le tout pour un endettement très limité, avec 7 M€ de crédits à rembourser. « Cela nous donne une puissance financière importante pour de nouveaux investissements », a relevé le directeur de l'établissement, Pierre Morrier. Ainsi, le prochain PPI, en cours de discussion, prévoit 102 M€ d'investissement entre 2018 et 2022, sans recours à l'emprunt.

« Quelle avancée, s'est exclamé Gérard Branchy. Quand le Département a mis en place cet outil, jamais il n'aurait imaginé un tel déploiement. Cela a été rendu possible par la création d'une nouvelle taxe d'équipement qui a fait débat. Mais, on voit à quelles difficultés sont

## UN RÔLE IMPORTANT POUR LE LOGEMENT

Vice-président du conseil départemental en charge de l'aménagement, maire de Ceyzériat, Jean-Yves Flochon a souhaité témoigner « d'un accompagnement stratégique et opérationnel qui permet l'émergence de foncier à moindre coût ». « L'EPF a permis la création de 7 800 logements nouveaux, prioritairement sur les secteurs en tension, mais aussi ailleurs sur le département, par souci d'équilibre. Et cela n'aurait pas été possible sans son expertise. L'EPF a une connaissance fine du foncier par territoire ce qui permet aux collectivités de porter des projets plus forts, aujourd'hui. »

confrontés les établissements qui ne l'ont pas mis en place. Cela a été permis aussi par une durée de portage courte, de 4 à 8 ans, pour faire émerger rapidement les projets et éviter de mobiliser de la trésorerie trop longtemps, ainsi que par les dotations de départ, 2 M€ pour le Département et 1,7 M€ pour la Région. Des dotations qui ont facilité l'obtention des premiers crédits et ont depuis fait des petits.»

Différentes évolutions ont été opérées depuis. Les quotas minimums par territoire ont été supprimés et la durée du portage — grâce auquel est financé le fonctionnement de la structure — prolongée à 10 ans. Plus récemment, se sont ajoutées aux services de l'EPF, la maîtrise de la compétence démolition et la minoration foncière. Une réflexion sur de nouveaux services est à présent en cours. La durée de portage, notamment, pourrait encore être prolongée.

► Pierre Morrier, directeur de l'Établissement public foncier de l'Ain, entouré de son équipe.



## « La magie de la relation »



**MANAGEMENT/NÉGOCIATION. SPÉCIALISTE EN PSYCHOLOGIE SOCIALE ET ILLUSIONNISTE, MATTHIEU SINCLAIR INTERVENAIT EN CLÔTURE DES 10 ANS DE L'EPF.**

Pour clore son 10<sup>e</sup> anniversaire, l'Établissement public foncier de l'Ain, structure de négociation, avait convié Matthieu Sinclair, spécialiste en psychologie sociale et illusionniste, à intervenir sur « La magie de la relation ». Après différentes expériences

conduites sur scène avec des membres du public, celui-ci a commencé à leur donner sens. « L'effet magique naît de l'écart entre une attente et un résultat, introduit-il. Pourquoi est-il difficile de se comprendre ? L'une des raisons vient de notre incapacité à nous concentrer vraiment sur plusieurs choses à la fois. Or, dans un monde digital de sollicitations permanentes, il devient de plus en plus rare d'être vraiment avec quelqu'un. Pour concilier

► Matthieu Sinclair en pleine expérience avec des membres du public.

agilité et expérience client, l'une des réponses réside dans l'attention. Il nous faut notamment apprendre à couper notre radio mentale, la petite voix que nous avons en permanence dans la tête. » Et le spécialiste de révéler un deuxième piège : « On ne voit que ce que l'on s'attend à voir, ce qui nous conduit à coller des étiquettes sur les gens. L'antidote, c'est de privilégier une attitude interrogative. Gardez vos questions ouvertes. » Le troisième et dernier piège consiste à n'être attentif qu'aux temps forts. « Or, on ne se dit pas les mêmes choses, dans les temps informels, dans les temps faibles. Les deux sont importants. »

Matthieu Sinclair dévoile alors ce qu'il considère comme « le meilleur conseil qu'on [lui] ait donné » : « Ce que tu penses être un problème de personne est en fait un problème de situation. » « On ne choisit pas les gens avec qui l'on travaille et l'on ne change pas les gens. En revanche, c'est nous qui créons les situations. Allez vers l'autre. Faites le premier pas. Demandez et proposez de l'aide, conseille-t-il. Il existe un lien entre curiosité, enthousiasme et performance. Ne sous-estimez pas la puissance de l'enthousiasme. La magie est dans les relations que vous créez les uns avec les autres ! »