

# 2017

## RAPPORT D'ACTIVITÉ



*Un outil foncier au service des collectivités  
et aux prémices de leurs projets*



Créé par arrêté préfectoral  
 du 18 décembre 2006,  
 l'Établissement Public  
 Foncier de l'Ain a  
 terminé sa 10<sup>e</sup> année  
 d'intervention animé  
 par la même volonté de  
 soutenir les collectivités  
 dans l'élaboration  
 et la mise en œuvre de  
 leurs politiques foncières.

SOMMAIRE

- PAGE 4 UN PÉRIMÈTRE EN CONSTANTE EXPANSION
- PAGE 5 LA STRUCTURE FINANCIÈRE DE L'ÉTABLISSEMENT
- PAGE 6 LES ACQUISITIONS 2017 EN CHIFFRES
- PAGES 7 LES REVENTES 2017 EN CHIFFRES
- PAGES 8-9 ÇA S'EST PASSÉ EN 2017
- PAGE 10 NOS COMPÉTENCES
- PAGE 11 LES PARTENAIRES

# Pays de Gex

## On en sait désormais plus sur le projet commercial de la ZAC Ferney Genève

Le 8 novembre dernier, on apprenait que le groupe Altran Cogedim avait été désigné lauréat du concours pour le futur centre commercial de la ZAC Ferney-Genève Innovation. Le groupe dévoilait alors un projet de 45 000 m<sup>2</sup>...



**PERONNAS**  
 Une zone d'aménagement concerté (ZAC) Ferney-Genève Innovation est en cours de réalisation. C'est un établissement public foncier de l'Ain qui a lancé le projet économique du Grand Centre appelé la ZAC de Ferney-Genève Innovation. Couvrant 45 ha sur la commune de Ferney-Voltaire, cette opération permettra de développer 100 000 m<sup>2</sup> de surface plane. C'est un établissement public foncier de l'Ain qui a lancé le projet économique du Grand Centre appelé la ZAC de Ferney-Genève Innovation. Couvrant 45 ha sur la commune de Ferney-Voltaire, cette opération permettra de développer 100 000 m<sup>2</sup> de surface plane. C'est un établissement public foncier de l'Ain qui a lancé le projet économique du Grand Centre appelé la ZAC de Ferney-Genève Innovation. Couvrant 45 ha sur la commune de Ferney-Voltaire, cette opération permettra de développer 100 000 m<sup>2</sup> de surface plane.

## Les travaux du village se poursuivent



Pour le confort des passants, les travaux seront aménagés.  
**Travaux**  
 Le conseil municipal a approuvé la proposition d'élargissement du boulevard de la République de 1,20 m de largeur. Les travaux ont été lancés dans le cadre de développement d'infrastructures en faveur de la mobilité.  
**Séances**  
 Après déduction des subventions de l'État, le montant de la commune pour la réalisation de ce projet est de 1 120 000 €. Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2018 pour un montant total de 10 500 000 €.

Le conseil municipal a approuvé la proposition d'élargissement du boulevard de la République de 1,20 m de largeur. Les travaux ont été lancés dans le cadre de développement d'infrastructures en faveur de la mobilité.  
 Après déduction des subventions de l'État, le montant de la commune pour la réalisation de ce projet est de 1 120 000 €. Le conseil municipal a approuvé le budget de fonctionnement 2018 pour un montant total de 10 500 000 €.

## LES ACTEURS PORTRAIT

### L'ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER DE L'AIN FÊTE SES DIX ANS

Partenaire des grands projets et force de propositions, il gère un stock foncier de plus de 212 ha au service de la quasi-totalité des collectivités du département.



Pour le président Gérard Branchet, le bilan est très positif.

## ACTU AUTOUR DE BOURG 19

### PÉRONNAS AMÉNAGEMENT

## Le projet du cœur de ville est sur les rails

Depuis plusieurs mois, Christian Chanel, maire et le conseil municipal cogitent sur le futur cœur de ville.

Une opération d'envoie se profile dans le secteur qui ira de la rue Schuman, à l'ouest jusqu'à l'avenue de Lyon, à hauteur du centre commercial. À ce jour, les terrains et les bâtiments concernés ont été acquis grâce à un portage financier assuré par l'Établissement public foncier (EPF). Pour cette opération, la commune sera assistée par le CAUE (Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement) et des professionnels de l'urbanisme.



Un questionnaire adressé aux habitants  
 Les habitants sont invités à donner leur avis sur la recomposition urbaine.

### Coup de loupe sur les acquisitions

Le bilan des acquisitions de l'Établissement Public Foncier de l'Ain pour l'année 2017 est très positif. Les acquisitions ont été réalisées dans des conditions favorables, permettant de constituer un stock foncier de plus de 212 ha au service de la quasi-totalité des collectivités du département.

## Bourg-en-Bresse

### Trente-huit logements et deux commerces bientôt en chantier à Corgenon

Un projet de construction de logements et de commerces est en cours de réalisation à Corgenon. Le projet prévoit la construction de trente-huit logements et de deux commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.



### Grand-Coréant [ CONSEIL MUNICIPAL ]

## Trois logements sont prévus dans la maison Musy

Lors du dernier conseil municipal, les élus ont étudié les dossiers suivants.  
**Préemption**  
 Le devenir de la maison Musy a été évoqué par les élus. Située dans le quartier de la maison Musy, elle est destinée à être réhabilitée et transformée en trois logements.



### Radar pédagogique

Un radar a été installé dans la commune et déplacé ponctuellement. Ses mesures ont été collectées par Olivier Bival, adjoint. Sur 800 véhicules de toutes sortes contrôlés, 85 % étaient en dessous de la vitesse autorisée en application de la loi.

### IGNY [ CONSEIL MUNICIPAL ]

## La sécurisation du Vieux-Coligny vance à grands pas

Le conseil municipal a approuvé le projet de sécurisation du Vieux-Coligny. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.



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

À l'époque, l'EPF n'en comptait que 164 communes adhérentes sur 419. Il en compte aujourd'hui 317 sur 408. Le premier plan prévisionnel d'investissement (PPI) prévoyait 27,7 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.

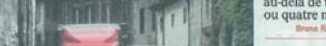
### PUISSANCE FINANCIÈRE

Depuis sa création, l'EPF aura fait 80 M€ d'acquisitions et de reventes.

### CLIGNY [ CONSEIL MUNICIPAL ]

## Travaux dans le vieux Cligny : « Ne pas trop perturber les riverains »

Le conseil municipal a approuvé le projet de travaux dans le vieux Cligny. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.



Le conseil municipal a approuvé le projet de travaux dans le vieux Cligny. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.

## On ne peut pas bloquer la route départementale au-delà de trois ou quatre mois

Le conseil municipal a approuvé le projet de travaux dans le vieux Cligny. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.



Le conseil municipal a approuvé le projet de travaux dans le vieux Cligny. Le projet prévoit la construction de nouveaux logements et de commerces. Les travaux sont en cours de planification et devraient commencer dans les prochains mois.



## *Editorial*

**Gérard BRANCHY**

*Président de l'EPF de l'Ain,  
Vice-Président de l'Association Nationale des EPFL,  
et Maire de la commune de Versailles*

### 2017 : 10 ans de l'Etablissement Public Foncier Local de l'Ain : l'âge de raison !

Et oui ! 10 ans déjà mais que de chemin parcouru depuis cette année 2007 qui a vu les premiers pas de cette structure inconnue à l'époque.

Plusieurs maires l'ont dit lors des deux manifestations d'octobre dernier, que ce soit pour "la cérémonie des 10 ans" ou pour le salon des maires : "maintenant sans l'EPF on ne saurait plus faire !". C'est le plus beau des hommages qui puisse lui être rendu ! Car il est devenu un partenaire reconnu, très souvent sollicité, et pour ne pas dire inéluctable en matière de maîtrise foncière et d'anticipation urbanistique.

#### **En 10 ans : quelle avancée !**

- Tout d'abord en termes d'adhésion : le périmètre a presque doublé, couvrant maintenant plus de 97% de la population de ce département.
- Puis en termes d'intervention annuelle : passer de 1M€ en 2007 à près de 17M€ en 2017 !
- En termes de stock : plus de 50M€ de portage en cours à l'heure actuelle.
- Et surtout d'évolution statutaire et réglementaire : suppression des droits de tirage ; allongement de la durée de portage ; mise en place de baux emphytéotiques.

Car si le portage reste le cœur du métier de l'EPF de l'Ain, tout l'accompagnement en termes de conseil d'ingénierie, de suivi juridique, de suivi des documents d'urbanisme, d'assistance lors de préemptions sont des services très appréciés.

#### **Mais quelles perspectives pour les années à venir ?**

Car si jeter un coup d'œil dans le rétroviseur est bien, il faut également sortir la tête du guidon et porter son regard sur l'avenir pour que l'EPFL soit toujours en adéquation avec les besoins de ses collectivités adhérentes.

Les compétences ou opérations mises en place dernièrement devront se développer pour répondre aux enjeux actuels. C'est-à-dire la maîtrise de la compétence démolition qui va être de plus en plus présente dans les opérations futures et l'institution de minorations foncières pour des opérations de reconquête des centres-bourgs, dont les bilans sont toujours compliqués voire impossibles à atteindre.

Mais il va falloir également réfléchir aux axes d'évolutions :

- sur la durée de portage
- sur l'aide accrue au niveau du renouvellement urbain
- voire à l'institution d'autres services aux collectivités

Avec une anticipation la plus précise possible sur les problématiques rencontrées que ce soit en matière de planification urbanistique, de rénovation urbaine ou d'économie du foncier.

C'est tout l'enjeu des prochaines années et qui passe notamment par la réflexion du profil du prochain Plan Pluriannuel d'Investissement 2018-2022 dont le groupe de travail a défini les grandes lignes, et qui sera finalisé prochainement pour être approuvé lors du prochain conseil d'administration.

Mais une chose est certaine c'est la volonté de l'EPF de l'Ain tout entier d'être encore plus à l'écoute des demandes des collectivités, avec la persévérance de leur apporter un service encore plus efficient. Soyez-en certains !

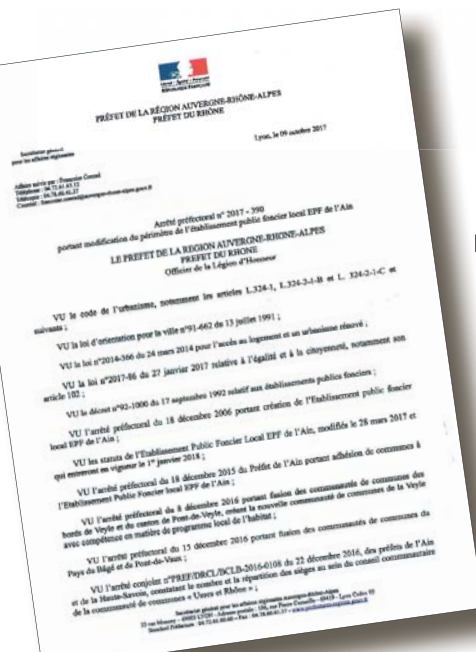
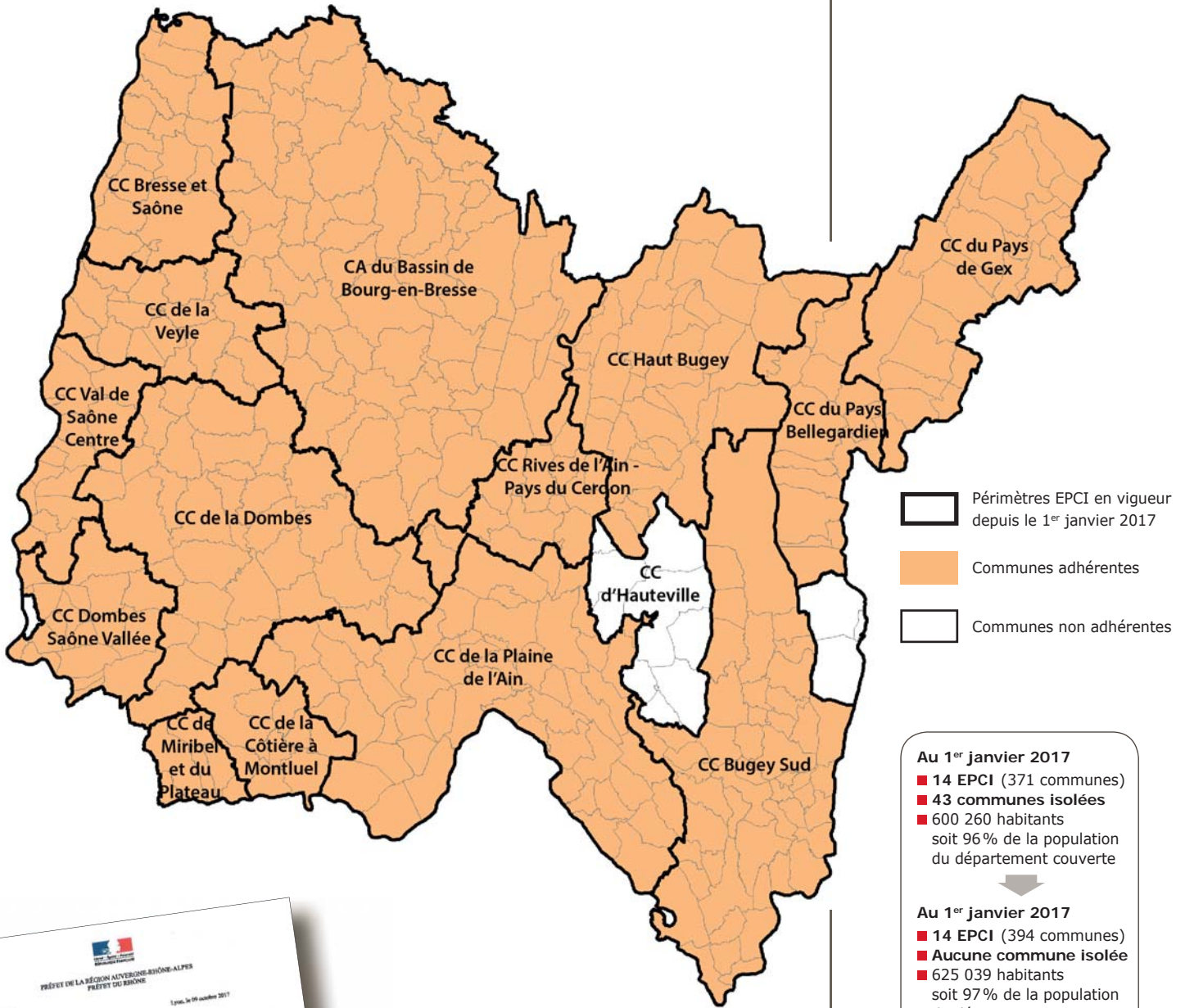
Et tout cela avec une équipe dynamique qui s'accroît doucement au fur et à mesure des besoins et que je remercie chaleureusement de la performance qu'elle réalise au quotidien.

Je vous souhaite une bonne lecture de bilan d'activité 2017 et une excellente année 2018 !

# UN PÉRIMÈTRE EN CONSTANTE EXPENSION

Les **nouveaux adhérents** ont manifesté leur volonté de nous rejoindre durant l'année 2017 pour une adhésion effective au 1<sup>er</sup> janvier 2018.

## ADHÉRENTS AU 1<sup>ER</sup> JANVIER 2018



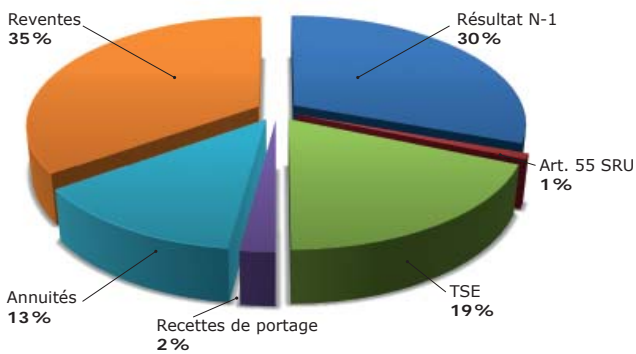
La loi NOTRe et celle relative à l'égalité et à la citoyenneté ont entraîné la fusion de nombreux EPCI sur le département de l'Ain. Ces nouveaux EPCI ont décidé d'adhérer à l'EPF de l'Ain dans la totalité de leur territoire, au 1<sup>er</sup> janvier 2018 :

- La Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse
- La Communauté de Communes de la Dombes
- La Communauté de Communes du Pays de Bâgé et de Pont-de-Vaux (Bresse et Saône)
- La Communauté de Communes de la Veyle
- La Communauté de Communes Val de Saône Centre

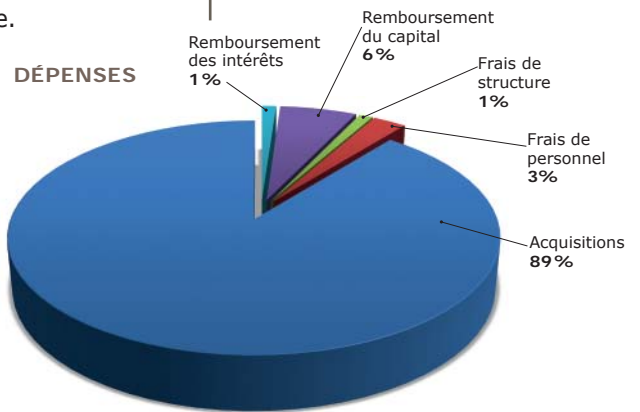
Aussi, suite à la loi "Egalité et Citoyenneté" l'extension du périmètre de l'EPF de l'Ain n'est plus arrêtée par le préfet du Département mais par le préfet de Région.

Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au fonctionnement de l'EPF de l'Ain. Depuis 2014, les frais de structure de l'EPFL sont presque totalement pris en charge par les recettes de portage.

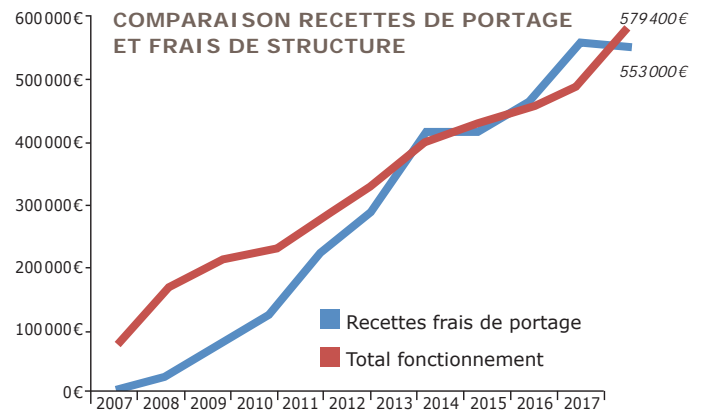
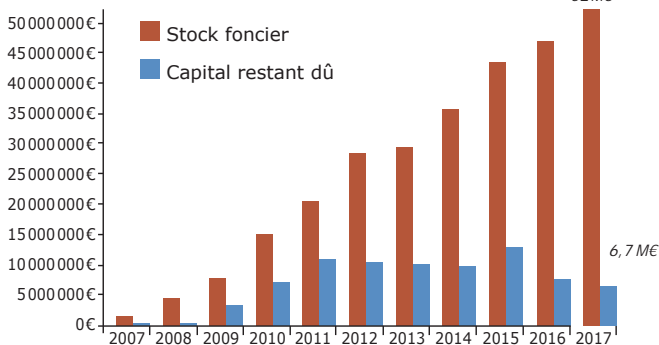
## RECETTES



## DÉPENSES



## ENDETTEMENT / ACTIF



## Nouveautés

### ■ FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

L'EPF de l'Ain a instauré, à la suite d'une demande du Conseil d'Administration en 2016, un fonds de minoration foncière. Il permet une prise en charge, par l'Établissement, de certains surcoûts fonciers pour les collectivités membres.

**Quel foncier concerné ?** Le foncier doit avoir été acquis et porté par l'EPFL.

**Quel motif ?** Le déficit foncier de l'opération envisagée par la Collectivité devra être mesuré et justifié.

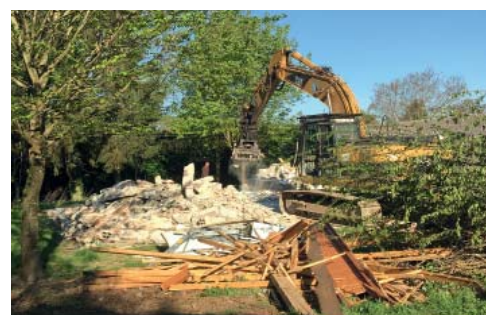
**Quelles opérations sont éligibles ?**

- Opérations de logements en mixité sociale hors terrains nus en extension urbaine
- Opérations de cœur de village ou de centralité urbaine pour le maintien, la création de commerces, les services de proximité...
- Opérations de renouvellement de friches industrielles en vue du maintien de l'emploi sur le site
- Opérations de renouvellement de sites en vue d'une opération en lien avec l'activité touristique

S'agissant d'un régime d'exception, le Conseil d'Administration demeure souverain tant sur le montant que sur la décision d'attribution de cette aide.

### ■ DÉMOLITION

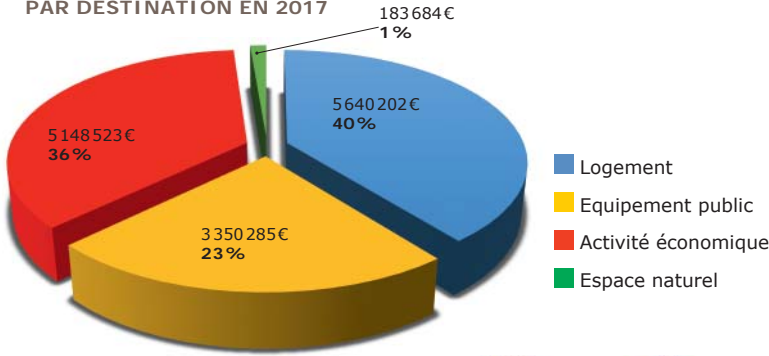
La première opération de démolition, menée par l'EPF de l'Ain, a été réalisée en avril 2017. Dans le cadre de son opération "Cœur de Ville", la commune de PERONNAS a souhaité que l'EPFL procède à la démolition d'une villa et ses annexes, acquis par ce dernier en 2014 et en cours de portage. Les frais de démolition ont ainsi pu être intégrés au coût de l'acquisition et seront remboursés par la commune de PERONNAS dans le cadre du portage.



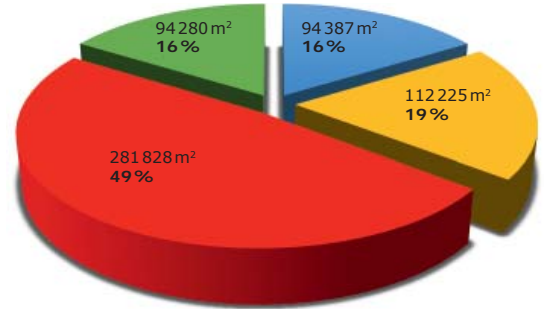
# LES ACQUISITIONS 2017 EN CHIFFRES

En 2017, l'Établissement a acquis **58,3 hectares** pour un volume financier de plus de **14,3 millions d'euros**.

MONTANT DES ACQUISITIONS PAR DESTINATION EN 2017



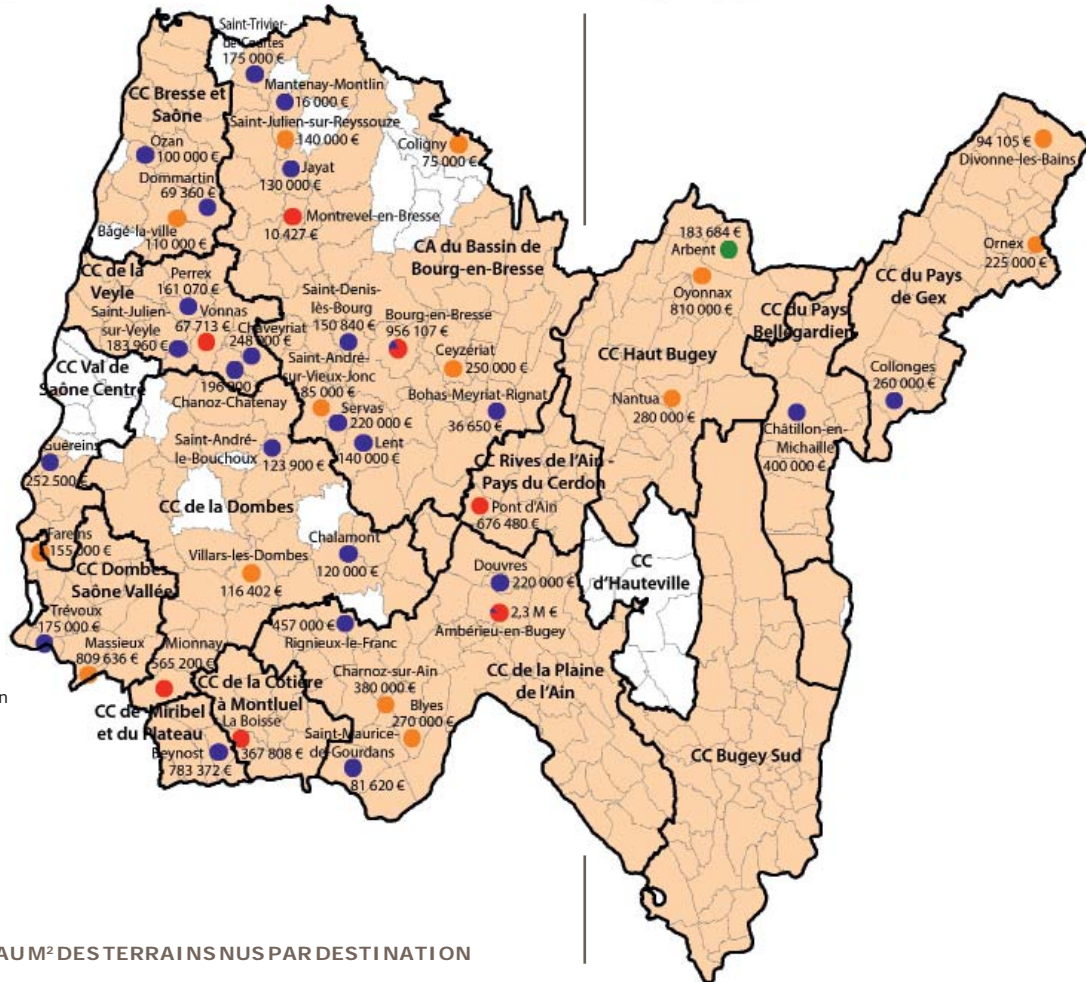
SUPERFICIE DES ACQUISITIONS PAR DESTINATION EN 2017



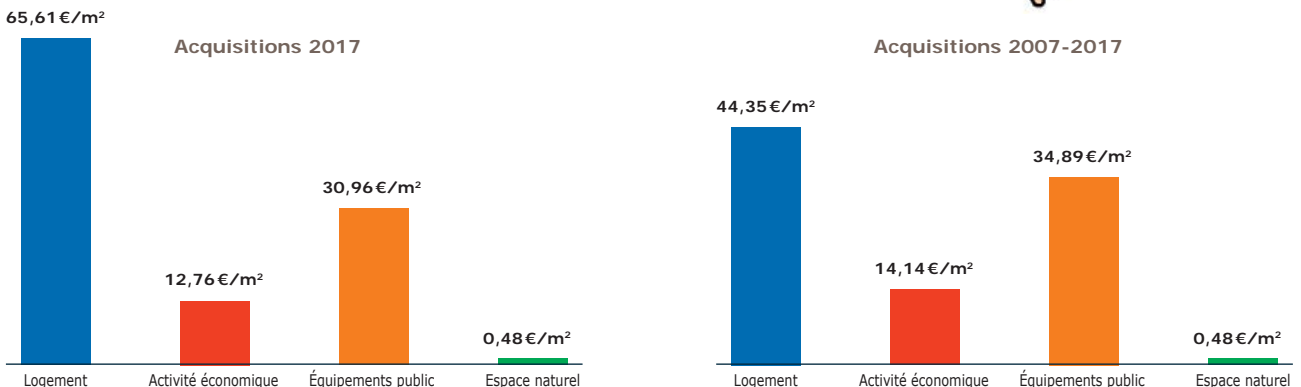
- 78 actes de vente signés
- 73 compromis de vente
- 8 acquisitions par voie de préemption
- 2 acquisitions par voie d'adjudication

MONTANT TOTAL DES ACQUISITIONS PAR DESTINATION EN 2017

- Communes adhérentes à l'EPF de l'Ain
- Logement
- Activité économique
- Équipement public
- Espace naturel



PRIX D'ACQUISITION MOYEN AU M<sup>2</sup> DES TERRAINS NUS PAR DESTINATION

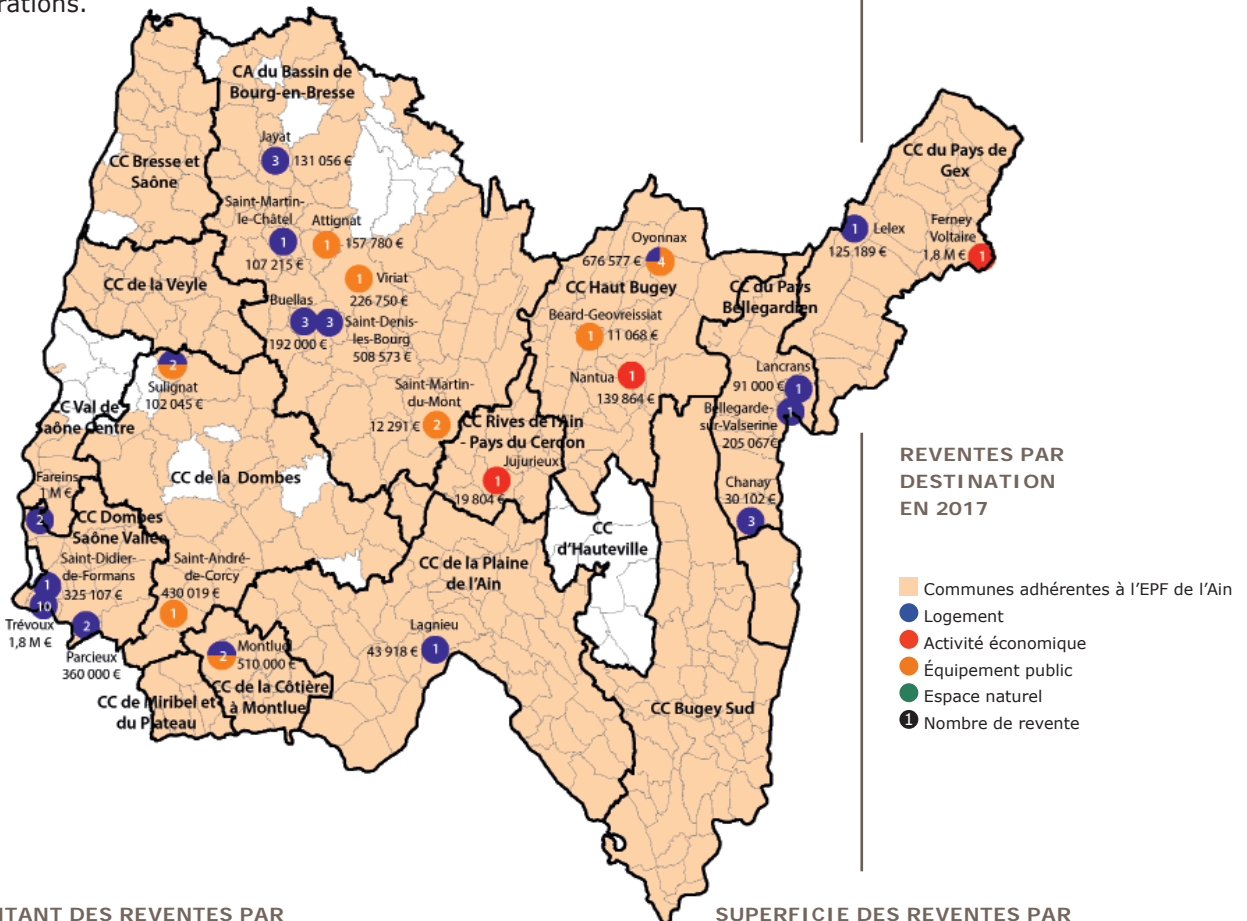


# LES REVENTES 2017 EN CHIFFRES

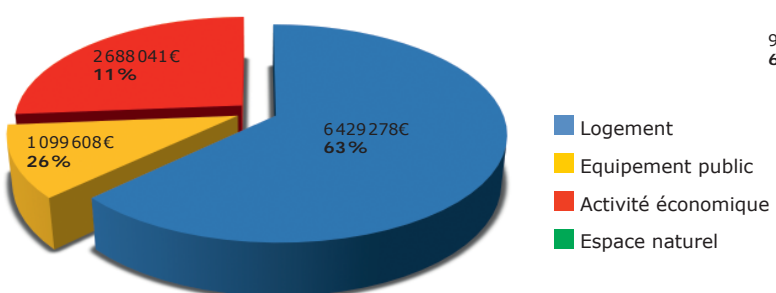
**49 actes** de reventes ont été signés en 2017, dont 20 au profit des collectivités mandantes, 10 au profit de bailleurs sociaux, 16 au profit d'aménageurs, 1 au profit de Sociétés Publiques Locales et 2 au profit de particuliers.

Près de **10,2 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

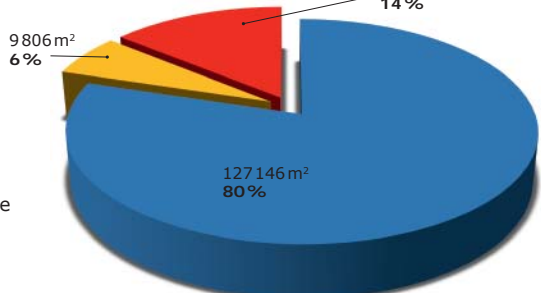
**15,9 hectares** quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.



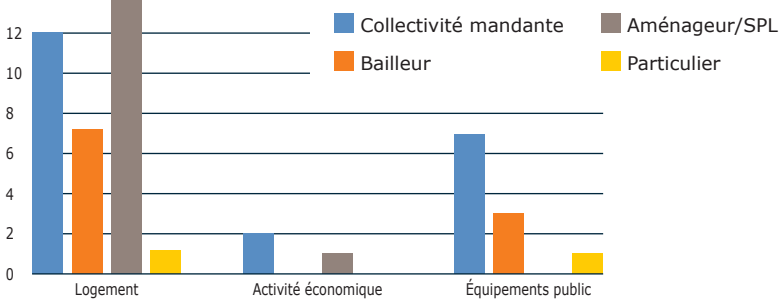
**MONTANT DES REVENTES PAR DESTINATION EN 2017**



**SUPERFICIE DES REVENTES PAR DESTINATION EN 2017**



**ORGANISMES ACQUÉREURS EN 2017 EN FONCTION DE LA DESTINATION**



**Stock 2017**  
 Au 31 décembre 2017, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **50,8 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **232,5 ha**.

## Les 10 ans de l'EPF de l'Ain

Le 13 octobre 2017, l'EPF de l'Ain a fêté ses 10 ans au Théâtre de Bourg-en-Bresse. A cette occasion, l'Établissement a convié les élus du territoire, les représentants de l'État ainsi que les partenaires de projets. Cet événement a permis de dresser un bilan sur les 10 années d'actions de l'EPFL et de présenter les perspectives d'évolution. Mathieu SINCLAIR, spécialiste en psychologie sociale et illusionniste, a clôturé la matinée avec une intervention sur "La magie de la relation". Tous les invités se sont ensuite retrouvés autour d'un cocktail déjeunatoire, dans une ambiance festive.



Les invités au Théâtre de Bourg-en-Bresse

La conférence interactive de Mathieu SINCLAIR



Les invités réunis autour du cocktail déjeunatoire



L'intervention du Président et du Directeur

A l'occasion de ses 10 ans, l'EPF de l'Ain a réalisé un film de présentation de l'Établissement. Il est disponible sur YOUTUBE grâce au lien suivant : <https://www.youtube.com/watch?v=YxDGy4xrqiI>



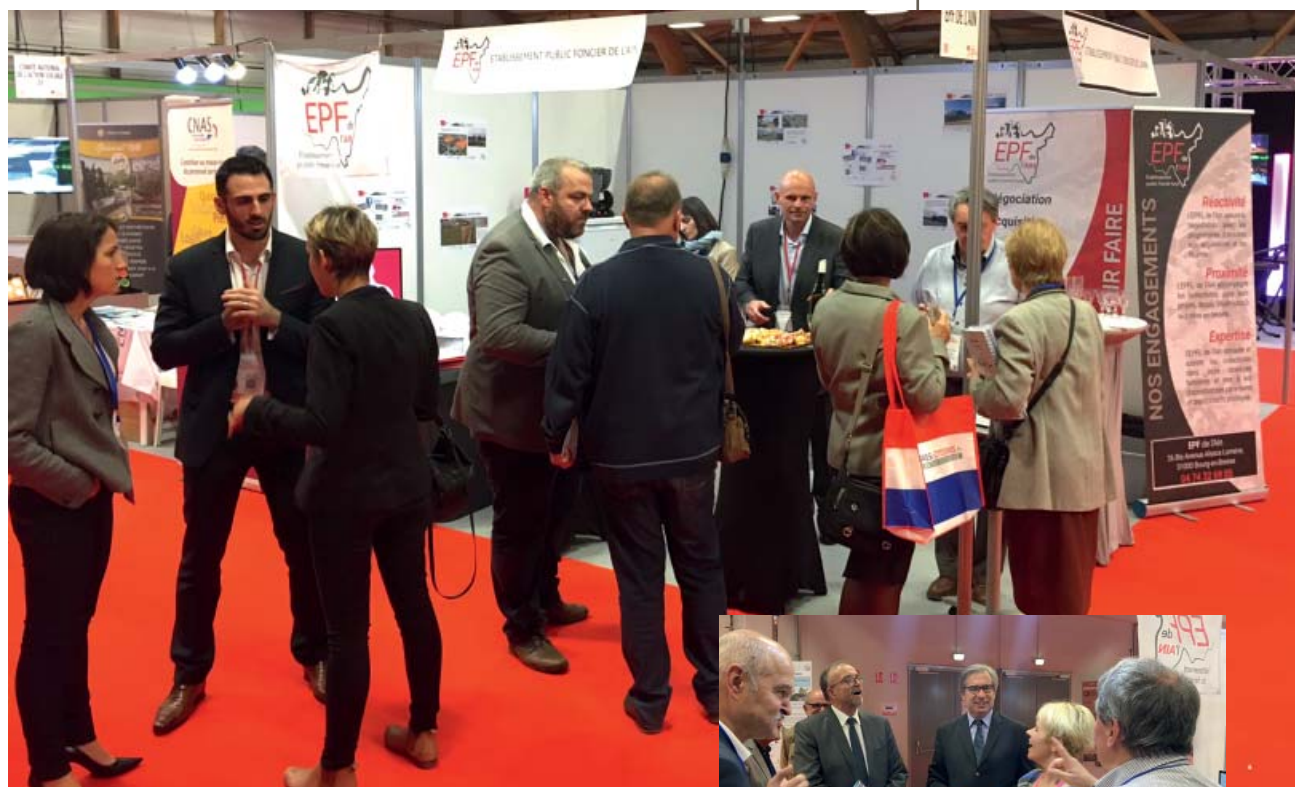
L'EPFL a également créé un compte et une page sur le réseau social Facebook. Vous pouvez retrouver toute l'actualité de l'Établissement ainsi que le film de présentation.





# Le salon des maires, des élus locaux et des décideurs publics de l'Ain

Pour la deuxième année consécutive, l'EPFL a répondu présent au salon des Maires, des élus locaux et des décideurs publics de l'Ain. C'est avec plaisir et enthousiasme que l'équipe de l'Etablissement est venue rencontrer les participants et répondre à leurs interrogations.



Stand de l'EPF de l'Ain au Salon des Maires, des élus locaux et des décideurs publics de l'Ain du 20 octobre 2017



## L'équipe

Lise AMIGOU a quitté ses fonctions au sein de l'EPF de l'Ain en septembre 2017. L'équipe a accueilli deux nouvelles personnes en octobre 2017.

Aujourd'hui, ce sont six collaborateurs qui accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières.

- **Pierre MORRIER** Directeur
- **Géraldine PACCOUD** Assistante de direction
- **Thomas CHAUDAT** Responsable d'opérations foncières et juridiques
- **Angélique MONTEIRO** Assistante polyvalente
- **Marina BEYKIAN** Assistante administrative et juridique
- **Manon GIRARD** Chargée de missions foncières et urbanistiques

L'EPFL s'est fixé comme objectif de poursuivre sa culture du conseil pour éclairer, assister et orienter les collectivités dans leurs démarches foncières et urbanistiques.

## ■ NÉGOCIATION

L'EPFL intervient pour le compte des collectivités mandantes et négocie le foncier directement auprès des propriétaires pour une acquisition par voie amiable ou de préemption.

## ■ ACQUISITION - PORTAGE

L'EPFL acquiert les biens et les stocke jusqu'à leur rétrocession à la collectivité mandante ou à un opérateur désigné par celle-ci.

## ■ MISE À DISPOSITION DU FONCIER

Pendant le temps du portage, les fonciers sont mis, gratuitement, à disposition de la collectivité. Cette dernière a alors en charge la gestion du bien et peut le louer et en percevoir les loyers.

## ■ TECHNICITÉ

L'EPFL conseille les collectivités dans l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, dans leur démarche de planification et de veille foncière.

## ■ EFFICACITÉ

L'EPFL sait répondre et réagir efficacement aux demandes d'interventions urgentes des collectivités.

**Accompagnement des SCoT et des PLU en apportant une vision opérationnelle aux outils de planification de nos territoires.**

## *Les perspectives engagées pour 2018*

L'année 2017 marque l'achèvement du second Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI), en place depuis 2013. Les séances de travail du Conseil d'Administration ont permis de fixer les orientations et les priorités d'acquisitions pour le PPI 2018 – 2022.

Au cours de l'année 2017, le renforcement de l'ingénierie foncière est apparu comme un besoin partagé par les collectivités adhérentes. Pour répondre à cette demande, une des priorités d'interventions de l'Établissement pour 2018 est l'accompagnement des collectivités dans la mise en œuvre de leur stratégie foncière.

En septembre 2017, par délibération le Conseil d'Administration de l'Établissement a validé la mise en place de l'outil SIG "MCMA" (Mieux Connaître pour Mieux Agir) sur son territoire. En partenariat étroit avec les services de l'Etat et du Département de l'Ain, l'EPFL souhaite le rendre opérationnel fin 2018.



*Vous pouvez retrouver notre activité, nos fiches juridiques, des fiches pratiques pour adhérer ou nous solliciter sur [www.epf01.fr](http://www.epf01.fr)*

## Collectivités

- Région Auvergne - Rhône-Alpes
- Conseil Départemental de l'Ain
- Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse
- Communautés de Communes
- Communes

## Etat

- Préfecture de l'Ain
- DGFIP - Paierie
- France Domaine Ain
- DDT de l'Ain
- DREAL - Rhône-Alpes
- CEREMA - CERTU

## Professionnels

- Agents immobiliers
- Aménageurs
- Architectes
- Avocats
- Bureaux d'études
- Géomètres - Experts
- Notaires
- Promoteurs
- Urbanistes



## Bailleurs

- Ain Habitat
- Bourg Habitat
- Dynacité
- HBVS
- Logidia
- Semcoda
- SNI
- Sollar



## Partenaires

- |                                      |  |                           |
|--------------------------------------|--|---------------------------|
| ■ Agence départementale d'ingénierie | ■ CERF Rhône-Alpes                               | ■ MEA                     |
| ■ ADIL                               | ■ Chambre d'Agriculture de l'Ain                 | ■ Novade                  |
| ■ AinTourisme                        | ■ Chambre des Métiers et de l'Artisanat de l'Ain | ■ SAFER de l'Ain          |
| ■ Cap3B Aménagement                  | ■ COBATY Pays de l'Ain                           | ■ SAFER Rhône-Alpes       |
| ■ CAUE de l'Ain                      | ■ Helianthe                                      | ■ Les SCoT du département |
| ■ CCI de l'Ain                       |  | ■ SMPIPA                  |
|                                      |  | ■ Terrinnov               |

*L'EPF de l'Ain 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.*

*Il est reconnu comme un acteur incontournable du département.*

*Les communes et les communautés de communes ont désormais pris le réflexe de le solliciter pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'aménagements futurs.*

*L'EPF de l'Ain s'engage à poursuivre sa culture du conseil, pour éclairer, assister et orienter les collectivités dans leurs démarches foncières et urbanistiques.*



**"Le Manoir" 26 bis, avenue Alsace Lorraine 01000 Bourg-en-Bresse  
04 74 32 69 05 - Fax 04 74 32 69 43  
epf01@epf01.fr - www.epf01.fr**



*Un outil foncier au service des collectivités  
et aux prémices de leurs projets*