



2018

RAPPORT D'ACTIVITÉ



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

SOMMAIRE

Un périmètre étendu à l'échelle du département de l'Ain.....	4
La structure financière de l'Etablissement.....	5
Les démolitions de l'année.....	5
Les acquisitions 2018 en chiffres	6
Les reventes 2018 en chiffres.....	7
Le stock 2018 en chiffres.....	7
Ça s'est passé en 2018	8
Nos compétences.....	10
Les perspectives engagées pour 2019	10
Les partenaires.....	11



Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 11e année d'intervention animé par la même volonté de soutenir les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques foncières.

EDITORIAL

L'année 2018 a été une année marquante pour l'Etablissement Public Foncier de l'Ain.

Avec ses 11 ans, il est entré dans l'âge d'épanouissement pour le plus grand plaisir de ses adhérents et de ses partenaires.

Au cours de cette année, de nombreuses avancées ont vu le jour :

- un nouveau Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) 2018 – 2022 ; avec une capacité d'achat à hauteur de 20 millions d'euros chaque année pendant 5 ans, qui s'est traduit dès cette année par un record d'achat de plus de 19 millions d'euros.
- l'allongement de la durée de portage à 12 ans.
- la prise en charge de l'assurance du bâti et des taxes foncières des biens portés pour le compte des collectivités (300 000 €).
- l'outil MCMA (Mieux Connaître pour Mieux Agir), une coopération entre l'EPFL, la DDT et le Département pour mettre au point et utiliser un logiciel de connaissance du foncier en temps réel.
- la maîtrise de la compétence Démolition en pratiquement un an, la gestion des démolitions des biens portés va donc faire partie du quotidien de l'EPF de l'Ain.
- la mise en œuvre du "Réseau Foncier de l'Ain" avec la DDT, le Département, la Safer et l'EPFL qui s'est traduite par un premier colloque début novembre, que l'on peut qualifier de très réussi.

Du point de vue national : la signature d'une convention, le 21 novembre dernier au Salon des Maires de France et des Collectivités Locales à Paris, entre l'Association Nationale des EPFL et la FNSAFER a été une fierté pour l'EPF de l'Ain car les deux initiateurs-auteurs, EPFL et SAFER, ont été issus de l'Ain et du Pays Basque, ces deux territoires ont construit des partenariats qui ont servi de base à l'écriture de cette convention.



**Gérard
BRANCHY**

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

L'activité de l'EPF de l'Ain a été très dense cette année. Et on pourrait se contenter de cet état de fait et penser que les choses continueront dans ce sens mais ce serait ignorer la réalité du moment. L'économie du foncier, la rénovation urbaine et la baisse de la capacité d'intervention des bailleurs sociaux font que nous allons devoir nous adapter pour apporter aux collectivités un accompagnement encore plus présent, plus efficient. C'est pour cela que je propose de créer un groupe de réflexion au sein de l'EPF 01, pour examiner les dispositifs les mieux adaptés à nos territoires pour répondre à ces problématiques.

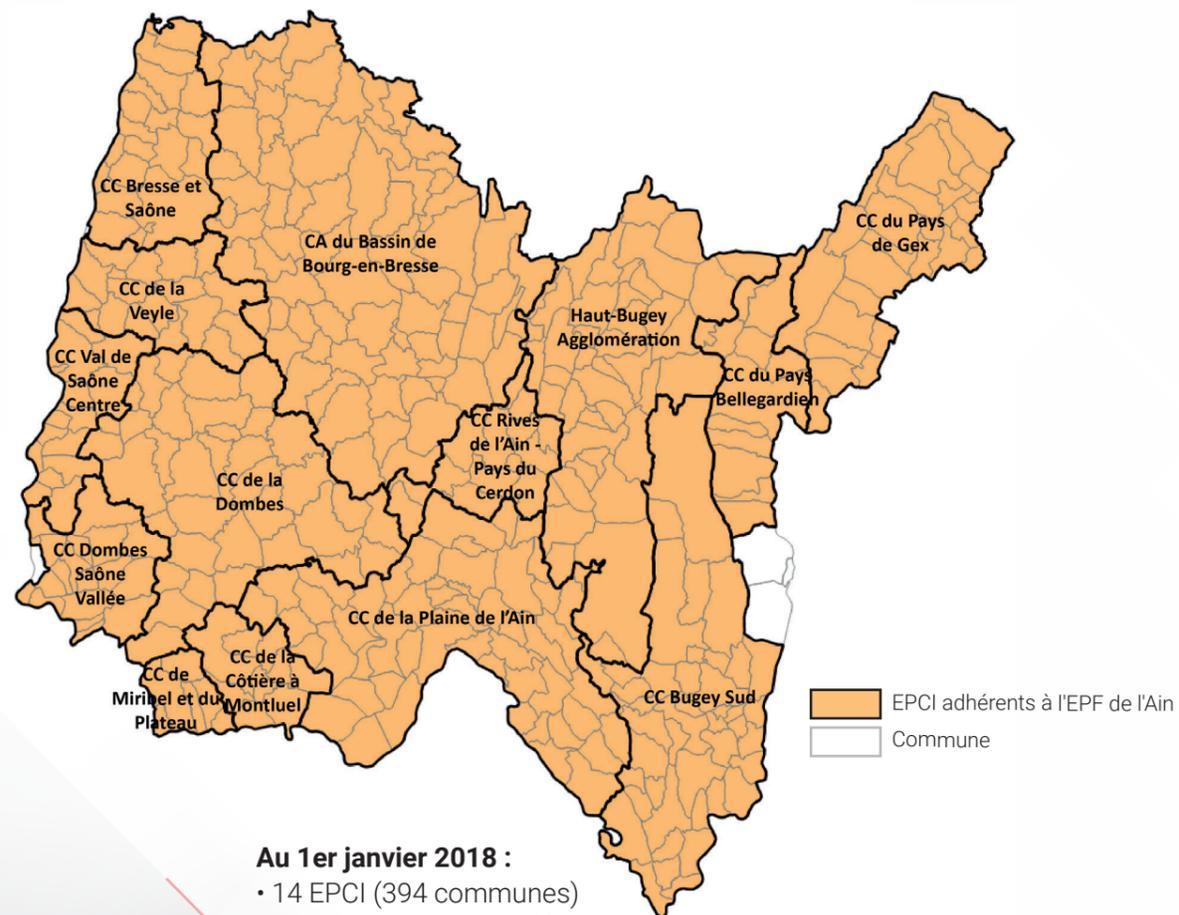
Je ne terminerai pas cet édito sans donner un coup de chapeau à toute l'équipe de l'EPF de l'Ain qui, il faut le rappeler, ne compte que 6 personnes pour vous accompagner dans tous vos projets avec, selon vos dires, réactivité et efficacité : Géraldine, Thomas, Angélique, Manon et Marina sous la conduite du chef d'orchestre : Pierre Morrier.

Il me reste à vous souhaiter une bonne lecture de ce rapport d'activité où vous verrez en détail les points esquissés et bien entendu vous souhaiter une bonne année pleine de bonheur : qu'elle soit faite d'écoute, de respect et pourquoi pas pleine de rêves.

Un périmètre étendu à l'échelle du département de l'Ain

Au 1er janvier 2019, la Communauté de Communes du Plateau d'Hauteville a rejoint Haut-Bugey Agglomération. Les 9 communes sont devenues automatiquement adhérentes à l'EPF de l'Ain, puisque l'agglomération du Haut-Bugey est dotée de la compétence PLH (Programme Local de l'Habitat) et est déjà membre de l'Établissement. Ainsi, l'EPF de l'Ain couvre l'intégralité du département de l'Ain, à l'exception de 5

communes qui font partie d'EPCI situés sur d'autres départements (Anglefort, Corbonod, Seyssel, Saint-Laurent-sur-Saône et Jassans-Riottier). Grâce à sa forte mobilisation et sa disponibilité auprès des collectivités, tous les EPCI du département de l'Ain ont adhéré à l'EPF de l'Ain en seulement 11 ans. Il est le seul EPF Local qui a réussi à s'étendre sur un département si rapidement.



Au 1er janvier 2018 :

- 14 EPCI (394 communes)
- Aucune commune isolée
- 625 039 habitants soit 97 % de la population du département couverte

Au 1er janvier 2019 :

- 14 EPCI (388 communes)
- Aucune commune isolée
- 637 454 habitants soit 98 % de la population du département couverte

La structure financière de l'Établissement

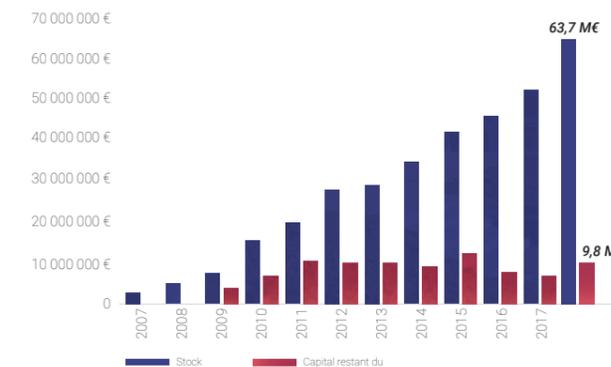
Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au

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.

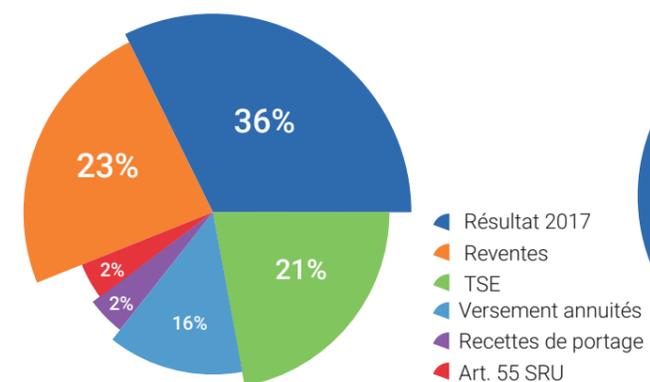
Comparaison recettes de portage et frais de structure



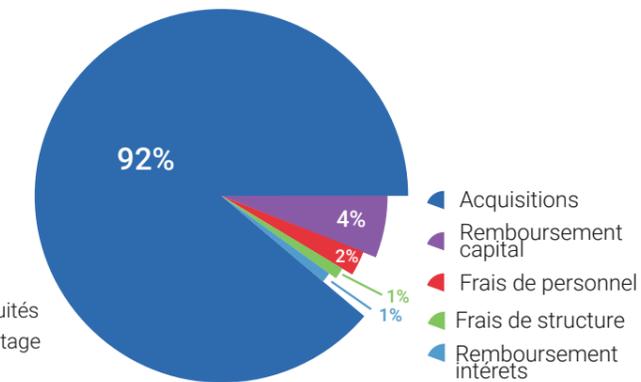
Endettement / actif



Recettes



Dépenses



Les démolitions de l'année

La réussite de la première opération de démolition à PERONNAS a encouragé les collectivités membres à confier à l'EPF de l'Ain la démolition de leur bâti en cours de portage. Au cours de

l'année 2018, l'Établissement a réalisé trois opérations de démolitions pour les communes de FRANS, MASSIEUX et SAINT-JULIEN-SUR-REYSSOUZE.



Démolition d'une maison et ses annexes à MASSIEUX

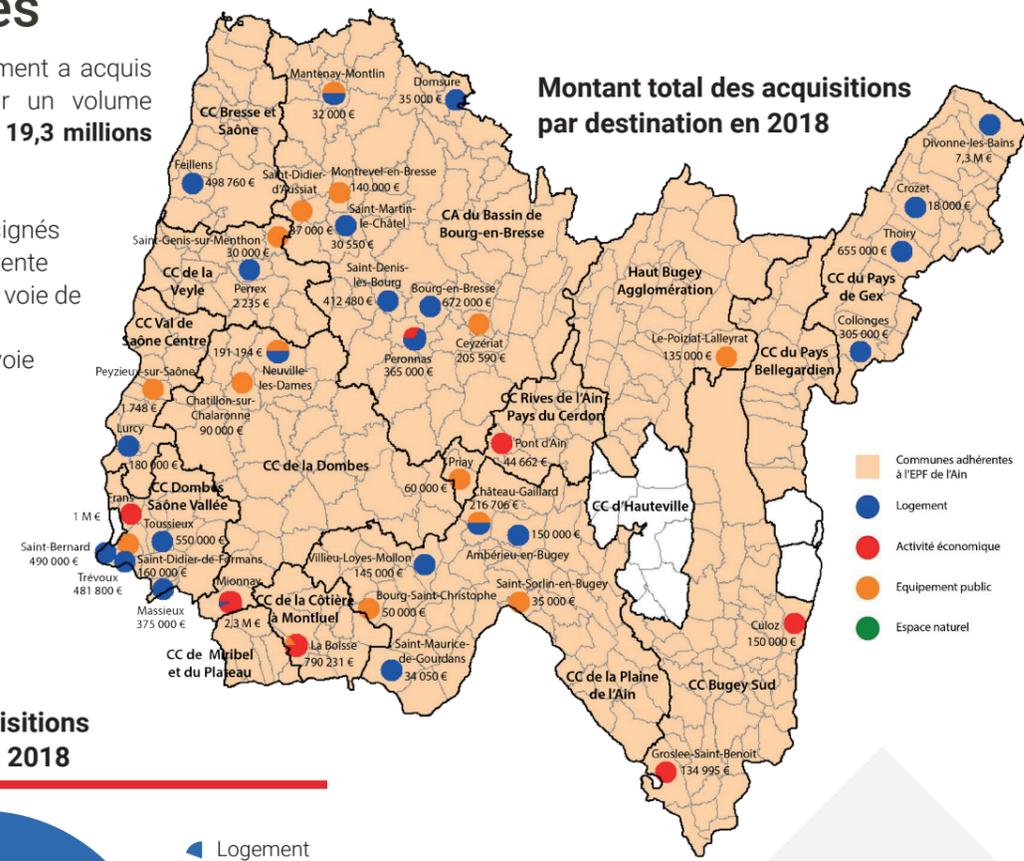


Démolition d'une maison et ses annexes à SAINT-JULIEN-SUR-REYSSOUZE

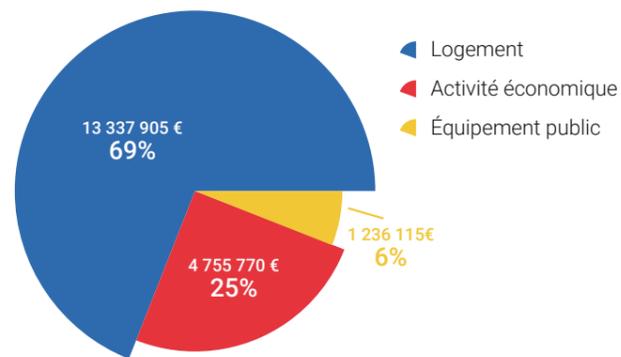
Les acquisitions 2018 en chiffres

En 2018, l'Établissement a acquis **39,9 hectares** pour un volume financier de plus de **19,3 millions d'euros**.

- 92 actes de vente signés
- 74 compromis de vente
- 18 acquisitions par voie de préemption
- 2 acquisitions par voie d'adjudication



Montant des acquisitions par destination en 2018



Prix d'acquisition moyen au m² des terrains nus par destination



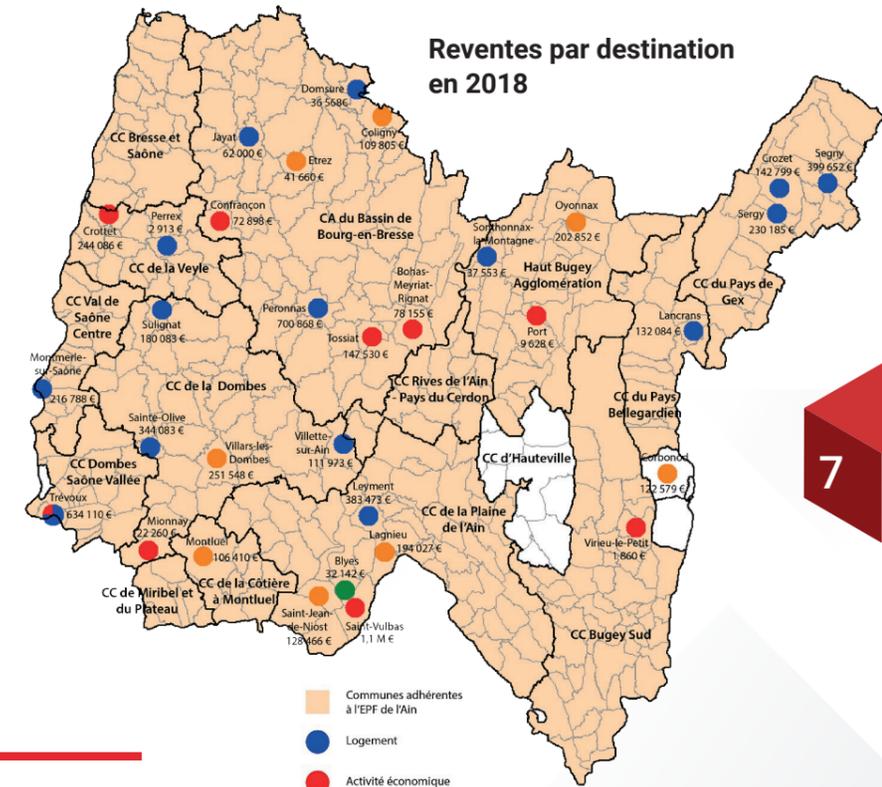
Le prix / m² moyen pour les acquisitions 2018 est très élevé car l'EPF de l'Ain a acquis une part très importante de terrains constructibles dans le Pays de Gex (8,3 millions d'euros pour 12 798 m², soit 648,5 €/m²).

Les reventes 2018 en chiffres

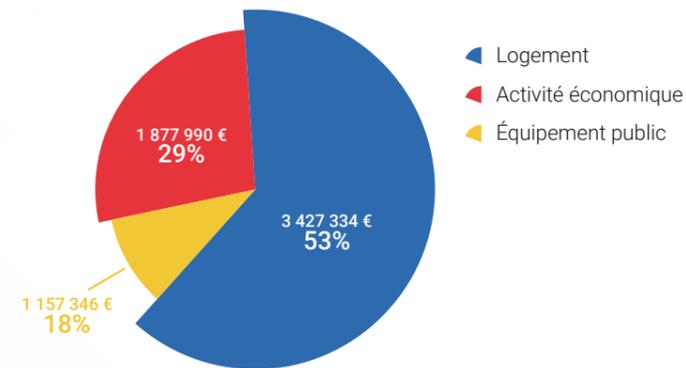
37 actes de reventes ont été signés en 2018, dont 21 au profit des collectivités mandantes, 5 au profit de bailleurs sociaux, 2 au profit d'aménageurs, 1 au profit de Sociétés Publiques Locales et 8 au profit de particuliers.

Près de **6,5 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

55,5 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.



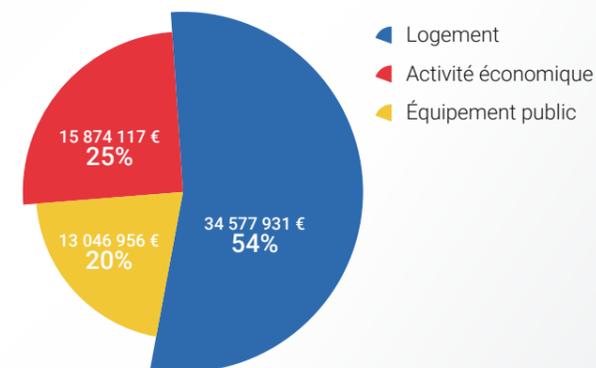
Montant des reventes par destination en 2018



Le stock 2018 en chiffres

Au 31 décembre 2018, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **63,7 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **183,7 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 500 logements**.

Montant du stock par destination au 31 décembre 2018



La durée moyenne de portage pour le logement et les activités économiques est de 4 ans avec remboursement à terme, ce qui permet une sortie rapide des projets. En revanche, les collectivités sollicitent une durée de portage plus longue pour les équipements publics, 10 ans en moyenne, afin de garantir le financement et la réalisation du projet.

Ça s'est passé en 2018

Le 3ème PPI de l'EPF de l'Ain

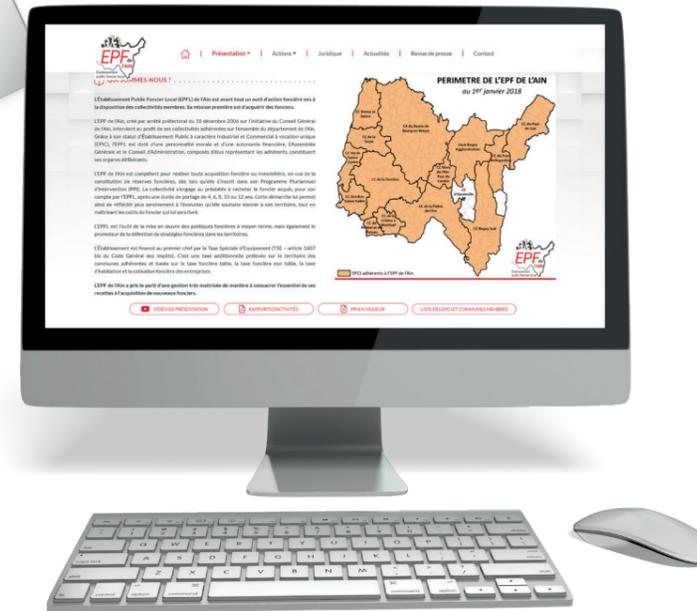
L'année 2018 est marquée par la validation du troisième Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI), effectif sur la période 2018 – 2022. Pour répondre au mieux aux besoins croissants des collectivités du département, l'EPF de l'Ain a mis en place de nouveaux objectifs et actions dans le cadre de ce PPI, dont :

- une durée de portage de 12 ans avec remboursement par annuités constantes ;
- la prise en charge, sans refacturation aux collectivités, de l'assurance du bâti et des taxes foncières des biens portés ;
- le renforcement du pôle ingénierie et du partenariat avec les différents acteurs de l'aménagement du territoire présents sur le département de l'Ain.



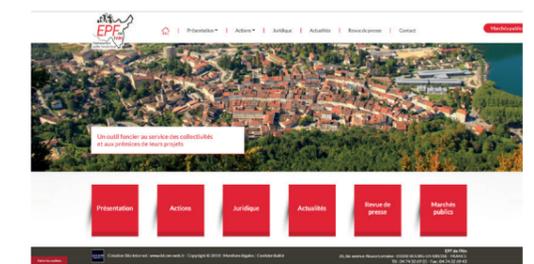
La mise en œuvre du MCMA 01

L'outil cartographique et d'observation du foncier MCMA (« Mieux Connaître pour Mieux Agir ») est opérationnel depuis le début de l'année 2019. Dans un premier temps, son accès est réservé aux partenaires fondateurs (EPF de l'Ain, DDT 01 et Département 01) en vue d'une maîtrise parfaite de l'outil. Toutefois, dans le cadre de leur politique foncière, les collectivités du département sont invitées à se rapprocher de l'EPF de l'Ain pour la réalisation d'études foncières ciblées.



Partenariat renforcé entre l'Association Nationale des EPFL et la FN SAFER

L'Association Nationale des EPFL et la Fédération Nationale des SAFER se sont données rendez-vous au Salon des Maires et des Collectivités Locales à Paris, le 21 novembre 2018. Ces deux outils au service des stratégies foncières des territoires ont présenté leurs missions et réalisations communes et ont officialisé leur partenariat par la signature d'une convention.



Un nouveau site internet

Depuis le 1er octobre 2018, le nouveau site internet de l'EPF de l'Ain est en ligne, à l'adresse suivante : www.epf01.fr. A travers nos 6 rubriques, vous pouvez retrouver le nouveau PPI 2018 – 2022, notre action, nos actualités, nos fiches juridiques...

Création du Réseau Foncier de l'Ain

Partenariat entre la DDT 01, le Département de l'Ain, la SAFER Auvergne Rhône-Alpes et l'EPF de l'Ain, le Réseau Foncier de l'Ain a été créé pour aborder les problématiques foncières du Département de l'Ain. Centre d'échanges entre tous les acteurs du foncier, il a pour objectifs :

- mutualiser et partager des données, des expériences et des méthodes ;
- développer et produire de la connaissance ;
- être un centre de diffusion, de communication et de ressources.

Le réseau foncier de l'Ain

Le Réseau Foncier de l'Ain a organisé son premier séminaire le 9 novembre 2018, en association avec la CCI de l'Ain et le Syndicat mixte du SCOT BUCOPA, sur la thématique du foncier dans les zones d'activités économiques.

Le 13 septembre 2018, les élus, les partenaires et les acteurs de l'aménagement du territoire du Département de l'Ain ont été conviés à la signature des conventions du Réseau Foncier de l'Ain et de l'outil MCMA 01, en présence du Préfet de l'Ain, du Vice-Président du Département de l'Ain, du Président de l'EPF de l'Ain et du Président de la SAFER Auvergne-Rhône-Alpes.

Le salon des Maires, des Élus locaux et des Décideurs publics de l'Ain

Pour la troisième 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.



Nos compétences

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 2019*

En 2019, l'EPF de l'Ain souhaite inciter et accompagner les collectivités du territoire à avoir recours au bail à construction pour l'implantation d'activités économiques. Dans le cadre de ce contrat, le propriétaire cède l'usage du terrain à un preneur qui s'engage en contrepartie à édifier des constructions sur le terrain du bailleur et à les conserver en bon état d'entretien pendant toute la durée du bail. Ce dispositif permet à la collectivité de maîtriser l'implantation des activités économiques sur son territoire.

Un nouveau dispositif est entré en vigueur pour favoriser une politique d'accession sociale à la propriété pérenne : l'Organisme Foncier Solidaire et le Bail Réel Solidaire. Il repose sur un principe simple : la propriété du foncier et celle du bâti sont dissociées et les prix de vente des logements sont encadrés sur la très longue durée. L'EPF de l'Ain souhaite engager une réflexion sur la mise en place de l'OFS / BRS, en 2019.

A l'heure où la préservation du foncier agricole et naturel est une priorité, il est essentiel de mettre en œuvre des solutions pour recycler le foncier déjà urbanisé. La requalification des friches notamment industrielles semblent être une réponse. Dans ce cadre-là et pour accompagner les collectivités du territoire dans cette démarche, l'EPF de l'Ain souhaite acquérir des compétences en matière de dépollution des sols.



Les partenaires

COLLECTIVITÉS

- Région Auvergne Rhône Alpes
- Conseil Départemental de l'Ain
- Communautés d'Agglomération
- Communautés de Communes
- Communes

ETAT

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



BAILLEURS

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

PROFESSIONNELS

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

PARTENAIRES

- Agence départementale d'ingénierie
- ADIL
- Ain Tourisme
- Cap3B Aménagement
- CAUE de l'Ain
- CCJ de l'Ain
- CERF Auvergne-Rhône-Alpes
- Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Ain
- COBATY Pays de l'Ain
- ALEC 01
- Novade
- SAFER de l'Ain

- SAFER Auvergne-Rhône-Alpes
- Les SCoT du Département
- SMPIPA
- Terrinov



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

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