



2019

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 2019 en chiffres	6
Les reventes 2019 en chiffres.....	7
Le stock 2019 en chiffres.....	7
Ça s'est passé en 2019	8
Nos compétences.....	10
Les perspectives engagées pour 2020	10
Les partenaires.....	11



Créé par arrêté préfectoral en date du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 12e 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

Avec le début de cette année 2020, la fin de la mandature se profile et c'est le moment de jeter un coup d'œil dans le rétroviseur. Depuis 2014 quelle avancée !

En 2019 tous les EPCI adhérents à l'EPF de l'Ain, c'est beau ! C'est là une très grande satisfaction car aucun EPF Local n'a réussi à s'étendre sur la totalité de son territoire en si peu de temps. En une mandature, l'EPF de l'Ain peut être fier de son bilan : 389 acquisitions pour près de 74 M€, 256 reventes pour 40 M€ et surtout il accompagne les collectivités en ingénierie pour permettre la réalisation de leurs opérations.

Quelques symboles durant ces 6 années : le château Bouchet à Fareins bien sûr, la société Astr'in sur le Parc Industriel de la Plaine de l'Ain, mis en danger par un risque technologique, 70 emplois sauvés grâce à un montage innovant pour ne pas dire astucieux. Actuellement la société compte près de 200 employés. Mais également un grand moment avec le rapport Figeat et les 310 délibérations établies par les communes et collectivités de l'Ain envoyées au ministère pour soutenir le maintien d'un EPF Local dans l'Ain. Le ministère n'avait jamais vu cela et s'en souvient encore. Un grand merci à nos membres qui ont su défendre leur outil.

Mais le coup d'œil dans le rétroviseur n'a d'intérêt que s'il se prolonge dans l'avenir.

Dans les 5 ans à venir, une capacité d'intervention d'environ 100 M€ est une bonne base mais de grandes problématiques nous attendent : l'économie du foncier dans tous les domaines (agricole, urbain, économique), vont devoir nous faire agir autrement : c'est notre espace de vie qu'il faut préserver et utiliser le plus pertinemment possible.

Le foncier va devenir une denrée rare alors ne le gaspillons pas, ne le bradons pas.

Pour toutes ces raisons nous allons devoir nous adapter pour apporter aux collectivités un accompagnement encore plus efficient. Alors continuons de travailler en partenariat et notamment dans le cadre du Réseau Foncier de l'Ain afin que tous ensemble nous anticipions au mieux les besoins de demain.

L'anticipation, c'est également être attentif à l'évolution législative et réglementaire, c'est là tout le rôle de l'Association des EPF Locaux de France. L'écoute des ministères à notre égard a fortement progressé, continuons d'être force de proposition auprès du gouvernement avec notamment l'aide de nos Parlementaires de l'Ain qui ont su porter nos messages au sein des différentes assemblées ; là aussi tous ensemble nous sommes plus forts.

Je voudrais également rendre un hommage soutenu au conseil d'administration de l'Établissement qui peut être fier d'avoir été, tout au long du mandat, à la fois sage et audacieux dans les décisions prises et remercier très chaleureusement tous les administrateurs pour leur présence assidue et surtout pour la pertinence de leurs interventions.

Je ne peux terminer sans saluer la performance de toute l'équipe de l'EPF de l'Ain, emmenée par le directeur Mr Pierre Morrier, qui est toujours très prompt à accompagner tous les projets que vous nous soumettez.

Je vous souhaite une bonne lecture de ce rapport d'activité et une belle année 2020 pleine de rêves et de bonheur.



Gérard
BRANCHY

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

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

Au 1er janvier 2020, 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, l'ensemble des quatorze 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. Dorénavant, l'EPFL souhaite consolider sa présence sur le territoire de l'Ain en réalisant des portages fonciers sur de nouvelles communes adhérentes afin qu'elles puissent réaliser leurs projets.



Au 1er janvier 2019 :

- 14 EPCI (388 communes)
- 637 454 habitants sur les 649 012 au total soit 98% de la population du département couverte

Au 1er janvier 2020 :

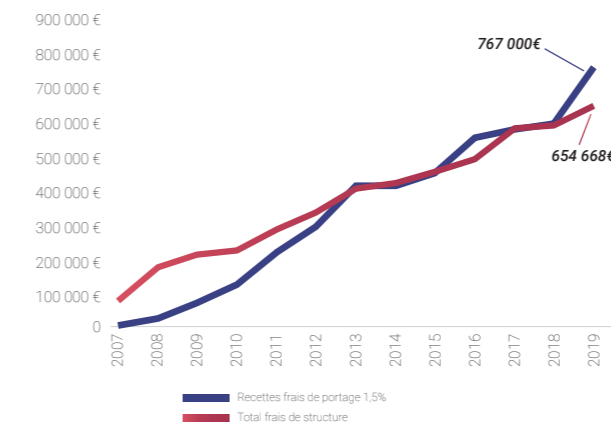
- 14 EPCI (388 communes)
- 643 428 habitants sur les 655 171 au total soit 98% de la population du département couverte

La structure financière de l'Établissement

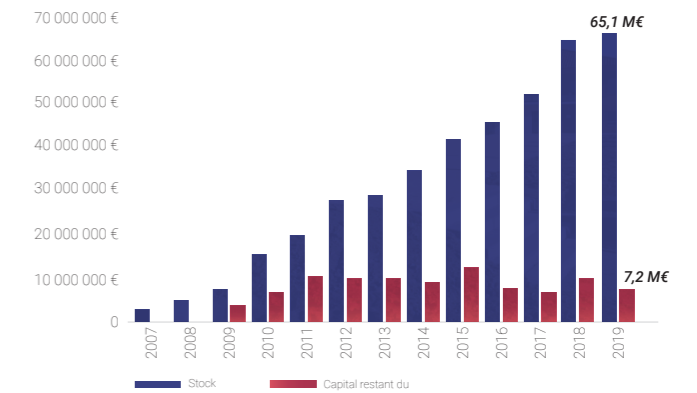
Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au

fonctionnement de l'EPF de l'Ain. Depuis 2014, les frais de structure de l'EPFL sont pris en charge par les recettes de portage.

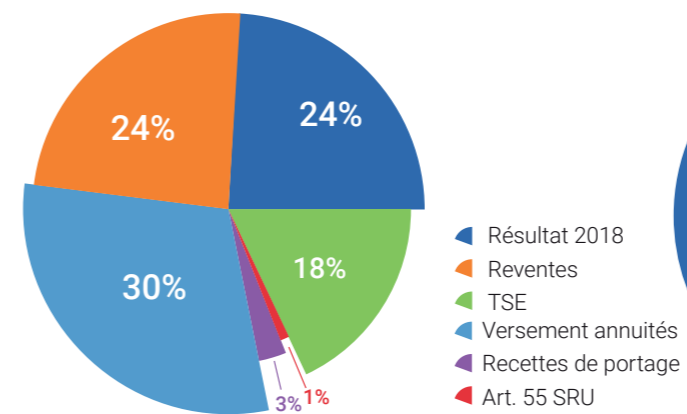
Comparaison recettes de portage et frais de structure



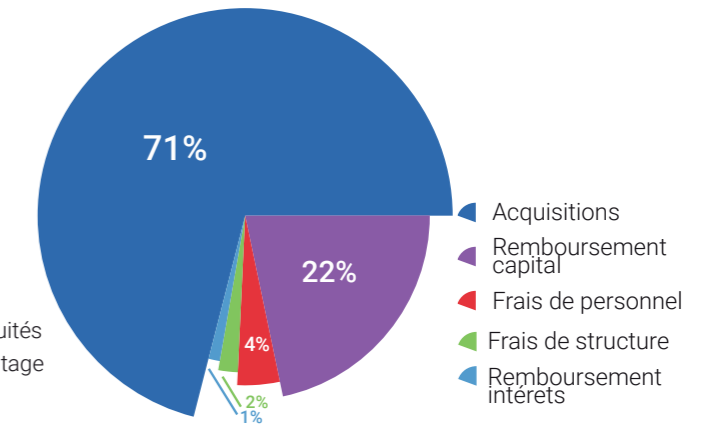
Endettement / actif



Recettes



Dépenses



Les démolitions de l'année

En 2017, l'EPF de l'Ain a réalisé sa première opération de démolition sur la commune de PERONNAS, ce qui a encouragé les collectivités membres à confier à l'EPFL, la démolition de leur

bâti en cours de portage. Au cours de l'année 2019, l'Établissement a réalisé trois opérations de démolitions pour les communes de REYRIEUX, LE POIZAT-LALLEYRIAT ainsi que FRANS.



REYRIEUX



LE POIZAT-LALLEYRIAT

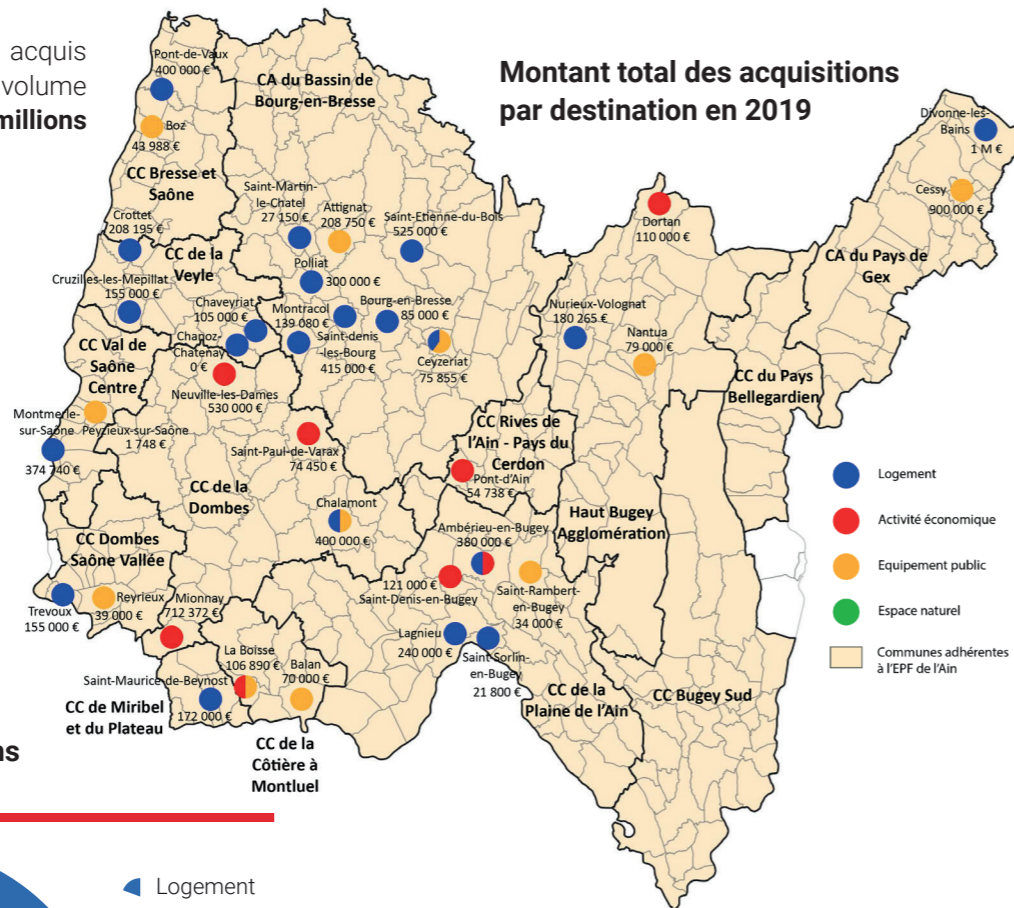


FRANS

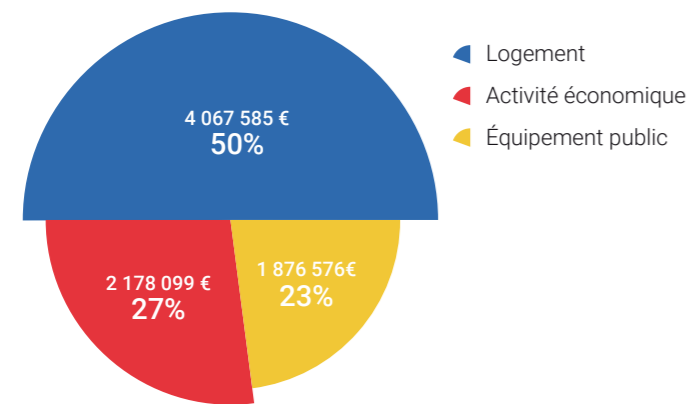
Les acquisitions 2019 en chiffres

En 2019, l'Établissement a acquis **26,6 hectares** pour un volume financier de plus de **8,1 millions d'euros**.

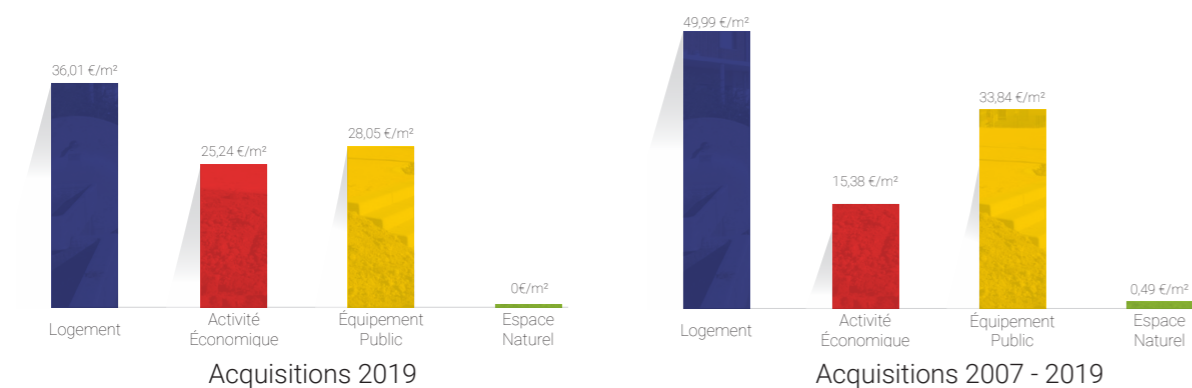
- 56 actes de vente signés
- 46 compromis de vente
- 4 acquisitions par voie de préemption



Montant des acquisitions par destination en 2019



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

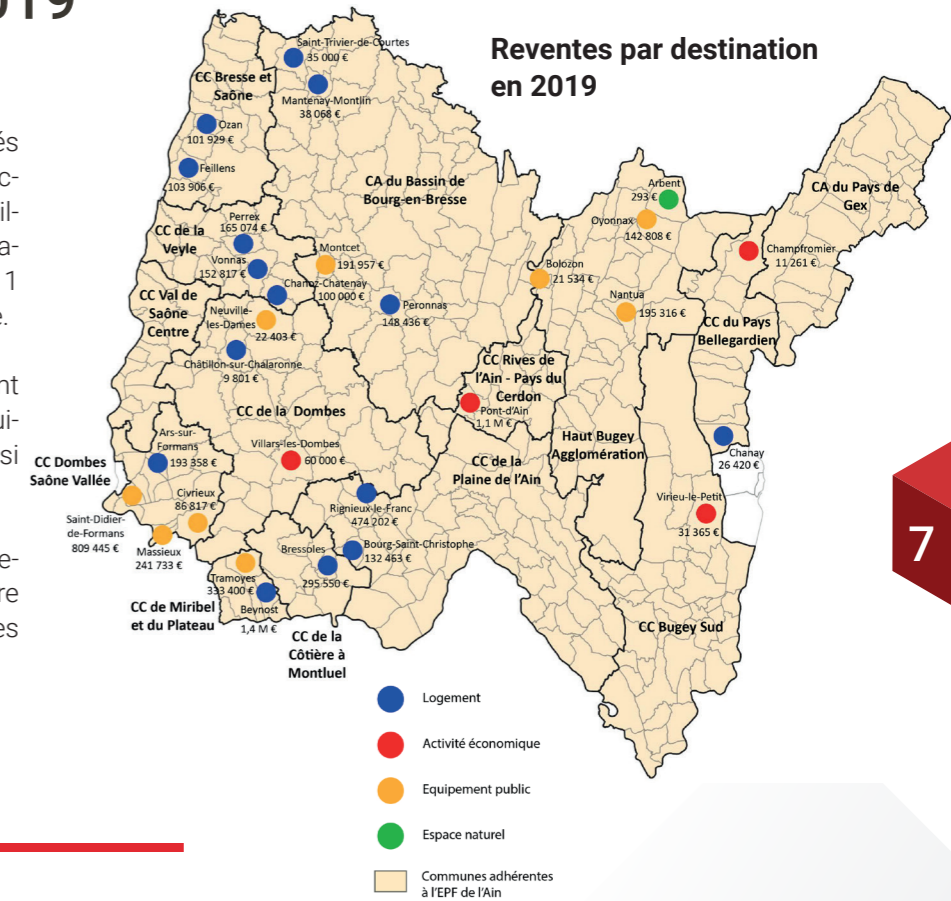


Les reventes 2019 en chiffres

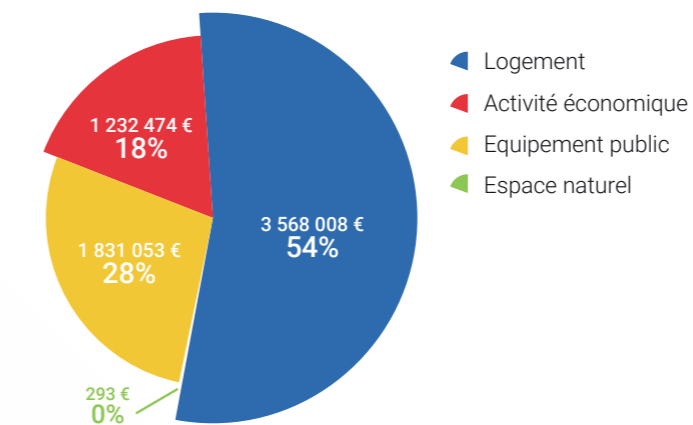
40 actes de revente ont été signés en 2019, dont 26 au profit des collectivités mandantes, 3 au profit de bailleurs sociaux, 5 au profit d'aménageurs, 5 au profit de particuliers et 1 au profit d'une coopérative agricole.

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

36,8 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.



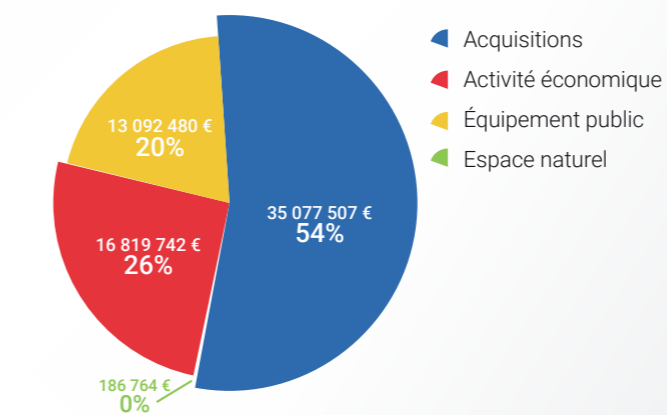
Montant des reventes par destination en 2019



Le stock 2019 en chiffres

Au 31 décembre 2019, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **65,1 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **206,8 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 500 logements**.

Montant du stock par destination au 31 décembre 2019



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 2019

Le logiciel MCMA au service des collectivités

L'outil cartographique et d'observation du foncier MCMA (« Mieux Connaitre pour Mieux Agir ») est opérationnel depuis le début de l'année 2019. L'outil est mis à disposition de manière gratuite aux EPCI du département qui ont la possibilité de se rapprocher de l'EPFL pour l'ouverture d'un accès. Le MCMA a pour but de constituer un support d'accompagnement aux collectivités dans l'élaboration de leur politique foncière. Enfin, cet outil a pour vocation d'évoluer en fonction des besoins des territoires, à ce titre, plusieurs améliorations ont été apportées durant l'année 2019.



Le Réseau Foncier de l'Ain et les gisements fonciers

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 a organisé son second séminaire le 7 novembre 2019, en association avec la CCI de l'Ain, le CERF Auvergne-Rhône-Alpes et IDfriches Auvergne-Rhône-Alpes, sur la thématique de la reconquête des gisements fonciers. Cet événement a été l'occasion de présenter les outils d'observation et d'analyse des zones d'activités économiques (ZAE) ainsi que des friches.



Convention nationale entre l'Association Nationale des EPFL et la Fédération des EPL

L'Association Nationale des EPFL et la Fédération des EPL se sont données rendez-vous lors du Congrès de Strasbourg le 9 octobre 2019. Ces deux outils, au service des stratégies portées par les collectivités locales, ont mis en avant la complémentarité de leurs missions et ont officialisé leur partenariat par la signature d'une première convention.

Le réseau foncier de l'Ain



Rendez-vous à BERCY avec l'Attaché de Cabinet de Mr DARMANIN

Suite à l'annonce de la suppression de la taxe d'habitation par le Gouvernement du président de la République, M. Emmanuel MACRON, l'EPF de l'Ain s'est rendu à BERCY afin d'échanger avec l'attaché de Cabinet de Mr DARMANIN, Ministre de l'action et des comptes publics. Cette rencontre a été l'occasion de discuter des conséquences de cette suppression sur la Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) qui finance les Établissements Publics Fonciers de France.



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

Pour la quatrième 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'Établissement est venue rencontrer les participants et répondre à leurs interrogations.



L'équipe



Manon GIRARD va quitter ses fonctions au sein de l'EPF de l'Ain en février 2020.



L'équipe a accueilli **Florian LECLERC** en novembre 2019.

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

- Pierre MORRIER Directeur
- Géraldine PACCOUD Responsable financière et RH
- Thomas CHAUDAT Responsable d'opérations foncières et juridiques
- Angélique MONTEIRO Chargée d'opérations
- Marina BEYEKIAN Assistante administrative et juridique
- Manon GIRARD Chargée de missions foncières et urbanistiques
- Florian LECLERC Chargé de missions foncières et urbanistiques

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

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.

Démolition : L'EPFL met son expertise au service des élus en offrant la possibilité de mener une démolition sur la parcelle acquise par l'Établissement durant le portage.



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 2020*

En 2020, l'EPF de l'Ain souhaite accompagner les nouveaux élus du département de l'Ain sur les questions foncières et urbanistiques tout en les sensibilisant à la nécessité d'anticiper ces problématiques afin de réaliser des projets sur leurs communes. En effet, la mise en place d'une stratégie foncière représente une étape incontournable pour que les collectivités puissent maîtriser l'emprise du bâti sur leur sol. Cette démarche s'inscrit aussi dans un mouvement national qui tend à développer le programme « Zéro artificialisation nette » en favorisant le renouvellement urbain et la densification de l'habitat, tout en renaturant les espaces artificialisés laissés à l'abandon.

L'année 2020 sera aussi l'occasion pour l'EPFL d'inciter et d'accompagner les collectivités du territoire à avoir recours au bail à construction, aussi appelé emphytéotique, 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 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.



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



PROFESSIONNELS

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

PARTENAIRES

- ALEC 01
- Agence départementale d'ingénierie
- ADIL
- AinTourisme
- CAUE de l'Ain
- CCI 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
- InTerra
- SAFER de l'Ain
- SAFER Auvergne-Rhône-Alpes

BAILLEURS

- Ain Habitat
- Alfa3a
- Alliade
- Bourg Habitat
- CDC Habitat
- Dymacité
- HBVS
- Logidia
- Semcoda
- Sollar

- 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 collectivités du département 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