



2020

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 2020 en chiffres	6
Les reventes 2020 en chiffres.....	7
Ça s'est passé en 2020	8
Nos compétences.....	10
Les perspectives engagées pour 2021	10
Les partenaires.....	11



M. Gérard BRANCHY a été réélu Président de l'EPF de l'Ain à l'unanimité lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 13 octobre 2020

EDITORIAL

C'est avec un véritable plaisir que toute l'équipe de l'EPF de l'Ain vous présente ce bilan d'activité 2020.

Bien entendu 2020 fut une année spécifique et cela à plusieurs titres : tout d'abord vu les circonstances exceptionnelles que nous avons connues avec toutes les conséquences que cela a engendré notamment au niveau de la conduite des opérations mais également au niveau du fonctionnement du personnel. Mais ensuite avec le renouvellement des instances communales et communautaires qui entraîne le changement du Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain.

Je voudrais dans un premier temps adresser tous mes remerciements et mes félicitations aux administrateurs du mandat qui vient de se terminer pour leur clairvoyance, leur courage et leur sagesse. Car durant ce mandat, l'Établissement Public Foncier de l'Ain a évolué avec ambition et détermination : avec le développement de son périmètre d'adhésion en couvrant l'intégralité du territoire du département, l'institution et la mise en œuvre d'une minoration foncière, puis le développement de la compétence démolition. Autant de défis lancés que réussis. Juste un petit regret, celui de n'avoir pu clore ce mandat sans pouvoir exprimer ma reconnaissance aux administrateurs sortants.

Qui dit fin de mandat dit mise en place du nouveau, donc le Conseil d'Administration a été installé en septembre et le Bureau a été également renouvelé avec 6 Vice-présidents ; 3 dans la continuité : Valérie GUYON, Annie ESCODA et Guillaume FAUVET et 3 nouveaux : Eric BEAUFORT, Philippe BELAIR et

Richard SIMMINI. Au vu des réunions qui ont eu lieu, ces deux instances s'inscrivent dans la même lignée que les précédentes avec une prise en main fortement réussie et un dynamisme déjà affirmé. Et pour illustrer cela : la mise en place rapide d'un groupe de réflexion et de travail sur les enjeux et objectifs d'évolution des services exercés par notre Établissement pour le mandat qui s'ouvre à nous. Car l'EPFL a toujours su anticiper les problématiques. Avec l'économie du foncier et les friches urbaines, économiques ou même naturelles, les enjeux du foncier vont avoir à s'adapter.

C'est le défi que nous devons relever pour offrir à nos collectivités adhérentes les services les plus pertinents.

Mais nous savons que nous pouvons compter sur l'équipe emmenée par le directeur Pierre MORRIER toujours prompt à répondre rapidement aux demandes de renseignement ou d'intervention. Je vous souhaite, outre une année plus joyeuse que 2020, une bonne lecture de ce rapport d'activité.

N'hésitez pas à nous questionner sur la moindre interrogation, l'Établissement Public Foncier de l'Ain est à votre service.

Bien fidèlement vôtre.

Gérard BRANCHY.



Gérard
BRANCHY

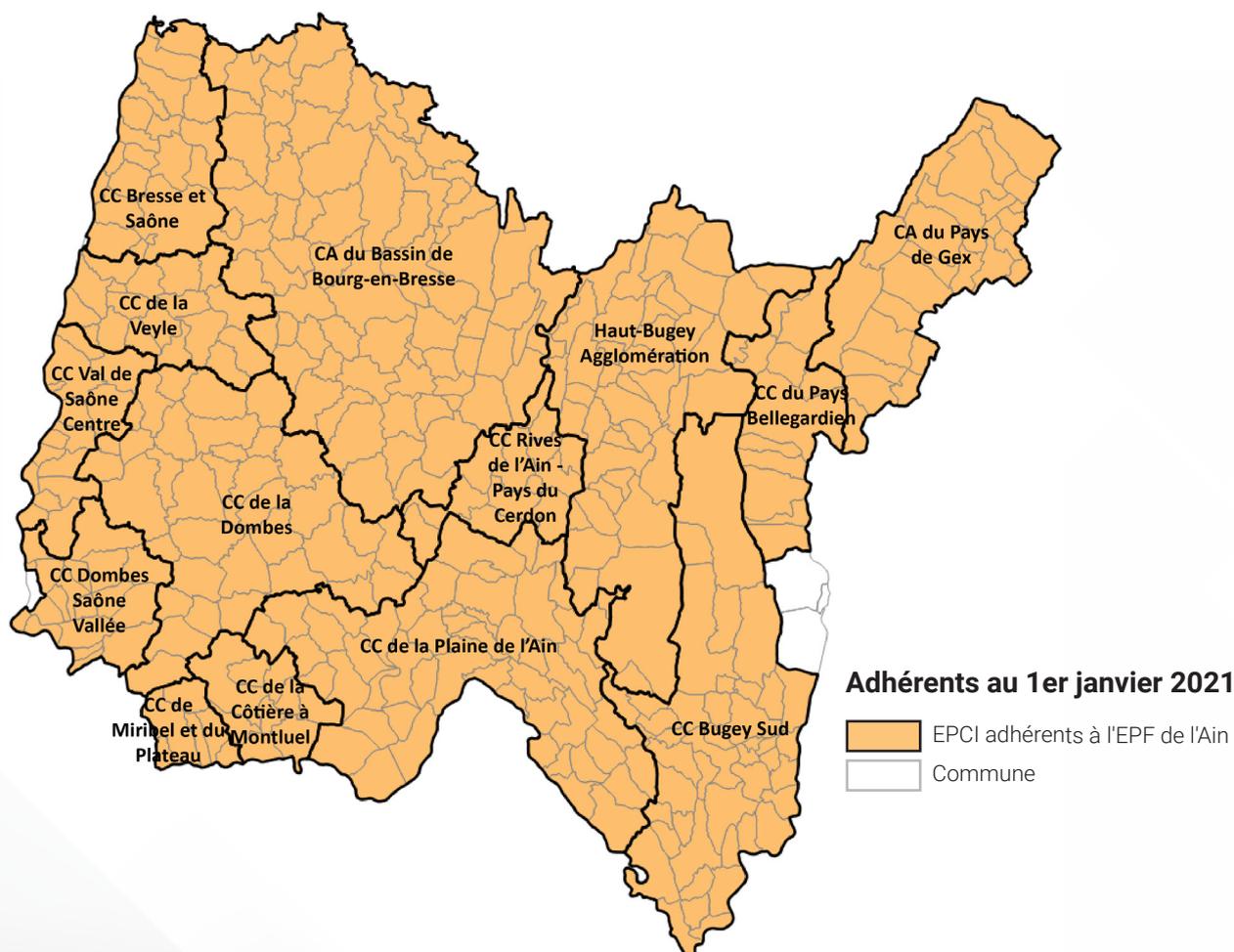
Président de l'EPF de l'Ain,
Vice-Président de l'Association Nationale des EPFL,
Maire de la commune de Versailles

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

Au 1er janvier 2021, 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 14 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 2020 :

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

Au 1er janvier 2021 :

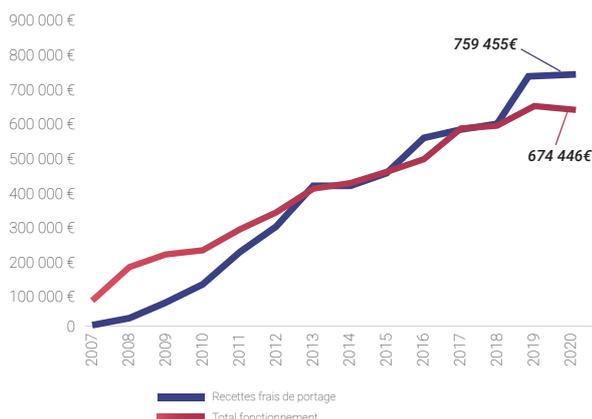
- 14 EPCI (388 communes)
- 647 527 habitants sur les 659 180 au total soit 98% de la population du département couverte

La structure financière de l'Établissement

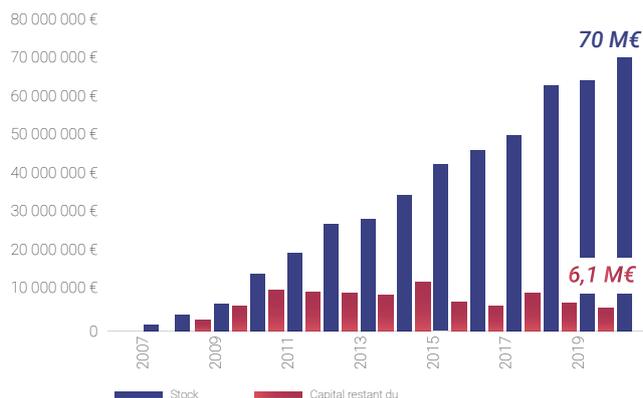
Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au

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.

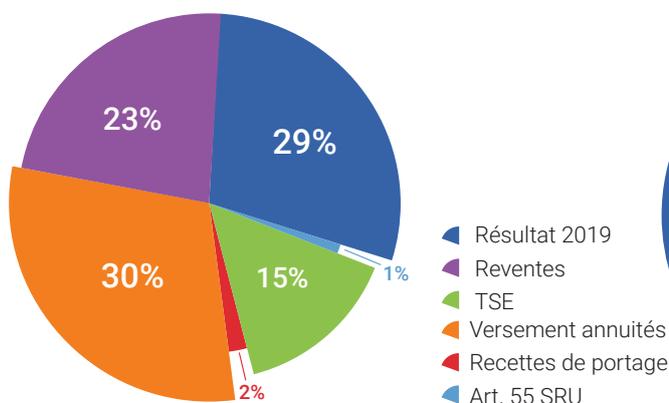
Comparaison recettes de portage et frais de structure (2020)



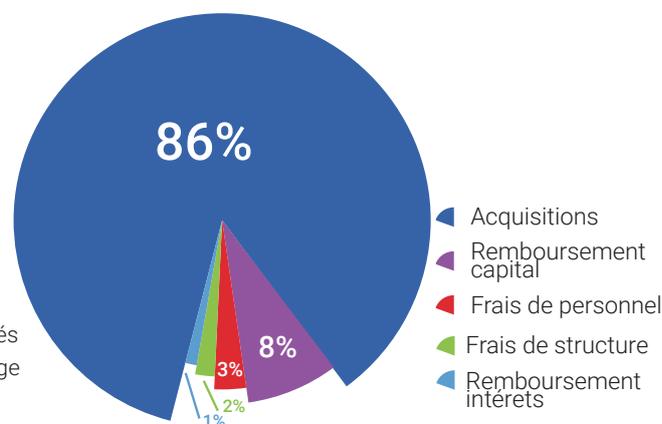
Endettement / actif (2020)



Recettes 2020



Dépenses (2020)



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

2020, l'Établissement a réalisé cinq opérations de démolition pour les communes de SAINT-SORLIN-EN-BUGEY, TOUSSIEUX, POLLIAT, NURIEUX-VOLOGNAT ainsi que la première partie d'une intervention sur la commune de CORVEISSIAT.



SAINT-SORLIN-EN-BUGEY



TOUSSIEUX



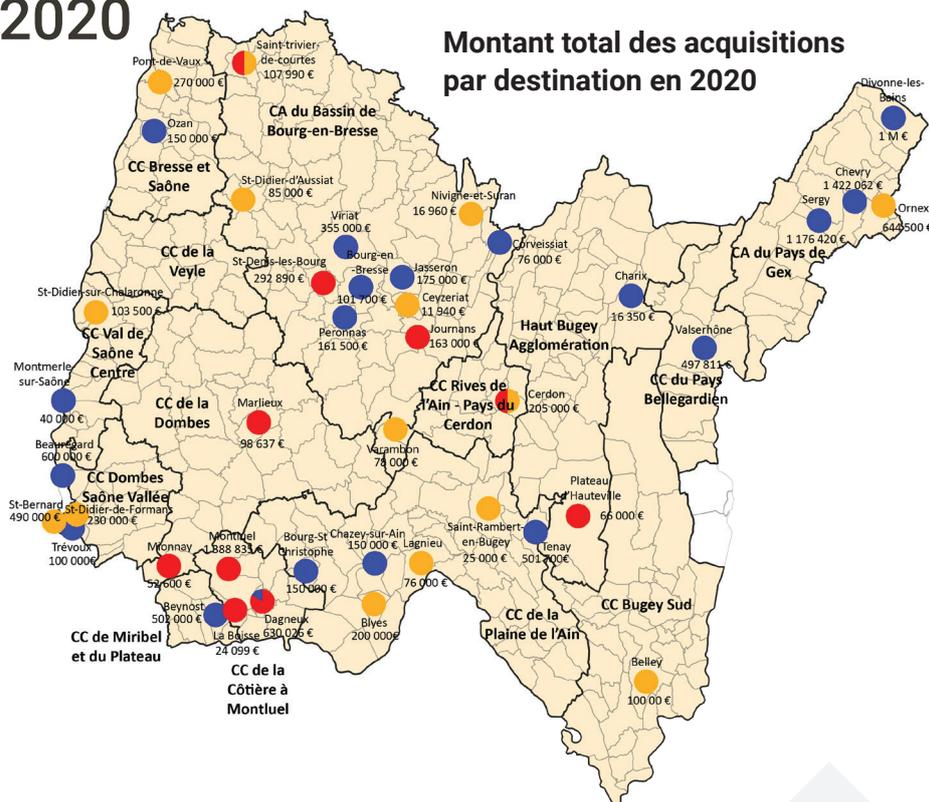
NURIEUX-VOLOGNAT

Les acquisitions 2020 en chiffres

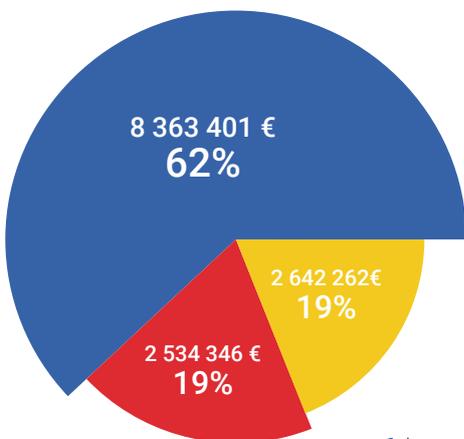
En 2020, l'Établissement a acquis **25,2 hectares** pour un volume financier de plus de **13,5 millions d'euros**.

- 60 actes de vente signés
- 56 compromis de vente
- 5 acquisitions par voie de préemption
- 1 acquisition par voie d'adjudication
- 1 acquisition par voie de droit de priorité

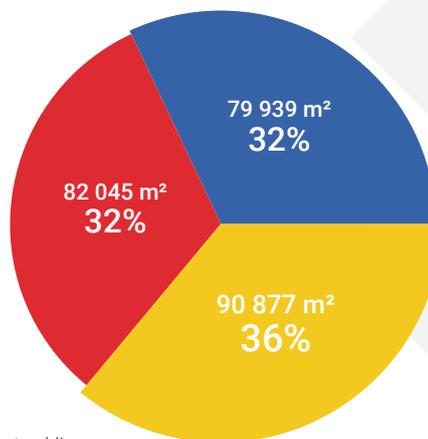
- Logement
- Espace naturel
- Activité économique
- Communes adhérentes à l'EPF de l'Ain
- Equipement public



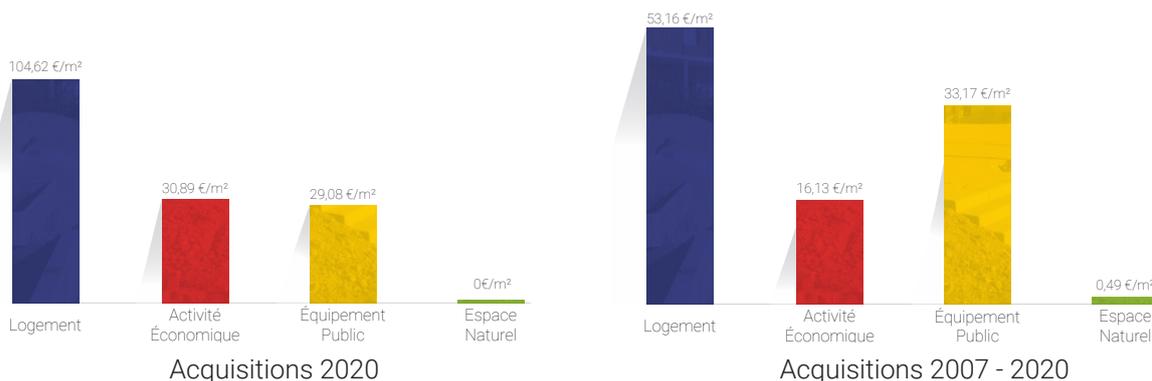
Montant des acquisitions par destination en 2020



Montant des acquisitions par destination en 2020



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

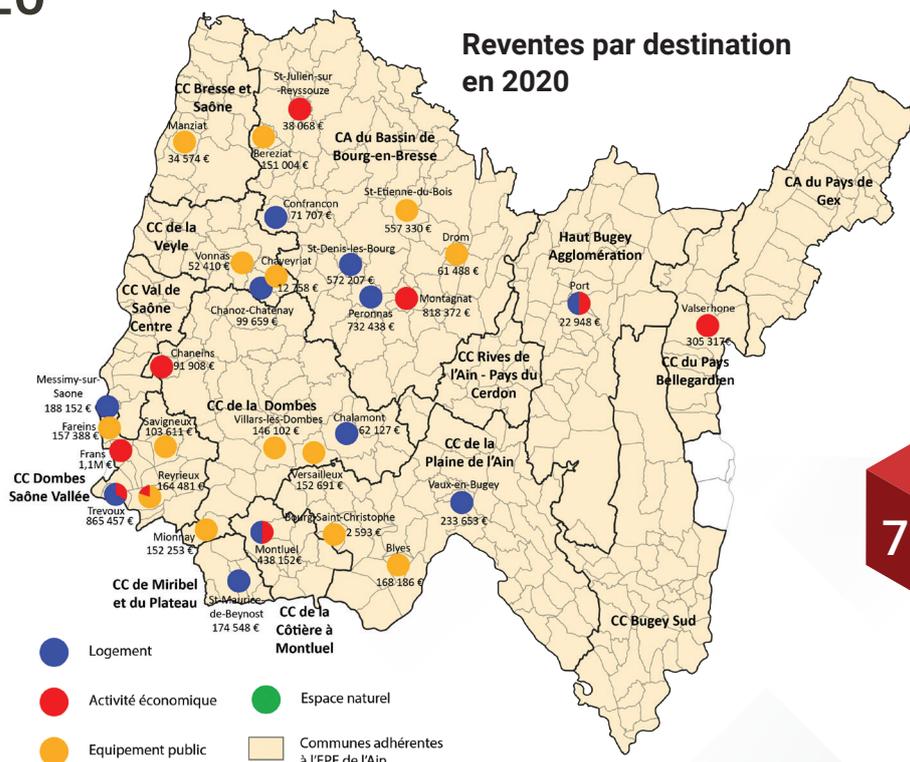


Les reventes 2020 en chiffres

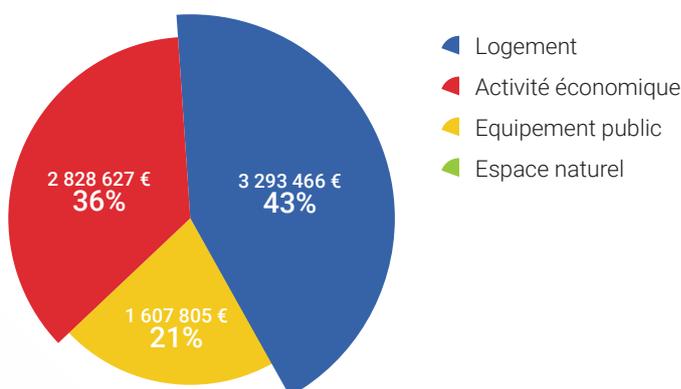
49 actes de revente ont été signés en 2020, dont 37 au profit des collectivités mandantes, 6 au profit de bailleurs sociaux et 6 au profit d'aménageurs.

Près de **7,7 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

24,7 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.

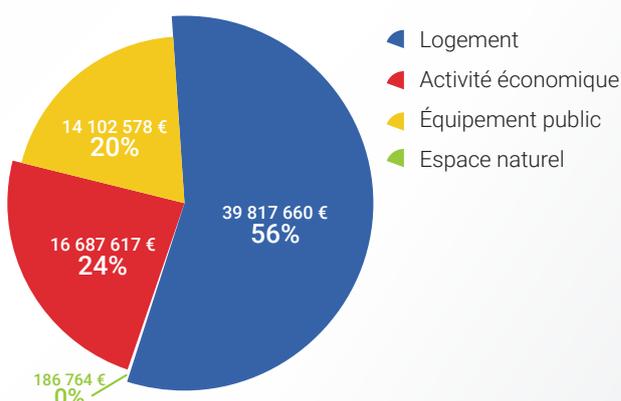


Montant des reventes par destination en 2020



Le stock foncier 2020 en chiffres

Montant du stock par destination au 31 décembre 2020



Au 31 décembre 2020, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **70,8 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **206,7 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 500 logements**.

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 2020**

Élection du Président, des Vice-présidents et renouvellement des administrateurs pour le nouveau mandat de l'EPF de l'Ain

Lors du Conseil d'Administration qui s'est tenu le 13 octobre 2020, **M. Gérard BRANCHY** a été réélu Président de l'EPF de l'Ain à l'unanimité.



Cette élection a été aussi l'occasion d'élire les **6 Vice-présidents de l'EPF de l'Ain** :



Valérie GUYON,
Conseillère départementale du canton de Replonges, Présidente de la commission des affaires sociales au Conseil Départemental de l'Ain et Maire de SAINT-NIZIER-LE-BOUCHOUX



Annie ESCODA,
Vice-présidente Aménagement de l'espace et SCOT de la Communauté d'Agglomération HAUT-BUGEY et Maire de SAMOGNAT



Guillaume FAUVET,
Vice-président en charge de la Stratégie territoriale, foncière et contractuelle à la CA3B et Maire de SAINT-DENIS-LES-BOURG



Eric BEAUFORT,
Vice-président en charge du Commerce à la CC Plaine de l'Ain et Maire de VILLIEU-LOYES-MOLLON



Philippe BELAIR,
Vice-président de la CC de la Côtière à Montluel et 3ème adjoint en charge de l'Urbanisme et de la Sécurité à la Mairie de MONTLUEL



Richard SIMMINI,
Vice-président en charge des mobilités durables à la CC Dombes-Saône Vallée et 1er adjoint délégué à l'Urbanisme, au Foncier et aux Bâtiments à la Mairie de TRÉVOUX

Le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain est composé de **36 administrateurs titulaires pour ce nouveau mandat.**

M. FAUVET Guillaume, Mme SAINT-ANDRE Claudie, M. PERRET Bernard, Mme GUYON Valérie, M. NICOLIER Aimé, M. GUILLERMIN Henri, M. ROUX Pierre, M. BEDAT Gilles, M. BELAIR Philippe, M. BRANCHY Gérard, M. JACQUARD Michel, M. SIMMINI Richard, M. REY Bernard, Mme ESCODA Annie, M. DUPONT Noël, M. THOMASSET Jean-Pascal, M. GOUBET Pierre, M. THOMASSET Gilles, M. BERTRAND Hubert, M. LEQUIN Didier, M. LAVOUÉ Jack-Frédéric, M. BUREL Jules, M. BEAUFORT Eric, M. BOUCHON Gilbert, Mme BOUCHARD Sylviane, M. GIROUX Jean-Michel, Mme CLEYET-MARREL Claude, M. LHÔTELAIS Jean-Philippe, M. DAUBIÉ Romain, M. FLOCHON Jean-Yves, M. BERNIGAUD Roland, M. PAOLI Gérard, M. BLANC Etienne, M. BRETON Xavier, Mme TIRREAU Andrée et M. GUYADER Jean-Louis

Élection d'un nouveau Président à la tête de l'Association Nationale des Établissements Publics Fonciers Locaux

L'Assemblée Générale de l'Association Nationale des Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL), composée des Présidents et des Directeurs des 24 EPFL de France métropolitaine et d'outre-mer et de l'Office Foncier de la Corse, s'est tenue le mercredi 25 novembre 2020. A cette occasion, Monsieur Philippe ALPY a été élu Président de l'Association à l'unanimité et succède ainsi à Monsieur Alphonse BELLONTE, Président de l'Association de 2015 à 2020. Monsieur Philippe ALPY est Président de l'EPFL Doubs Bourgogne-Franche-Comté depuis 2015 et administrateur de l'Association depuis 2017. Il est également Maire de la commune de Frasne (Doubs) depuis 12 ans ainsi que Vice-président du Département du Doubs et ancien Conseiller régional de Franche-Comté.



Démolition de l'ancien site « Bouvard Bocim » sur la commune de POLLIAT

A la demande de la commune de POLLIAT, l'EPF de l'Ain a acquis les deux tènements constituant l'ancien site d'exploitation artisanale et de vente de matériaux « Bouvard Bocim » situé entre la Rue de l'Eglise et l'Avenue de la Gare à POLLIAT. Ce site de 20 589 m², devenu une « friche », fait partie intégrante du projet de réaménagement et de revitalisation du centre-bourg de la commune de POLLIAT. En vue de la réalisation de ce projet, la Commune a sollicité l'EPF de l'Ain afin de procéder à la déconstruction de cette « friche » durant le portage foncier. Cette opération a eu lieu durant l'année 2020 et aujourd'hui, le tènement est déconstruit et une rétrocession partielle à l'opérateur est en cours. Durant cette démolition, une vidéo Time-lapse a été réalisée par l'entreprise COMEDIA Production. Elle est disponible sur la chaîne YouTube de l'EPF de l'Ain et sur le site epf01.fr à la rubrique « Exemples d'Interventions ».



L'équipe



Batiste JAMOT a été accueilli par l'équipe en juillet 2020

Thomas CHAUDAT va quitter ses fonctions au sein de l'EPF de l'Ain en Janvier 2021



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

- **Pierre MORRIER**, Directeur
- **Géraldine PACCOD**, Responsable financière et RH
- **Angélique MONTEIRO**, Chargée d'opérations
- **Marina BEYEKIAN**, Assistante administrative et juridique
- **Florian LECLERC**, Chargé de missions foncières et urbanistiques
- **Batiste JAMOT**, Assistant administratif et comptable
- **Thomas CHAUDAT**, Responsable d'opérations foncière et juridique (en cours de remplacement)

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.

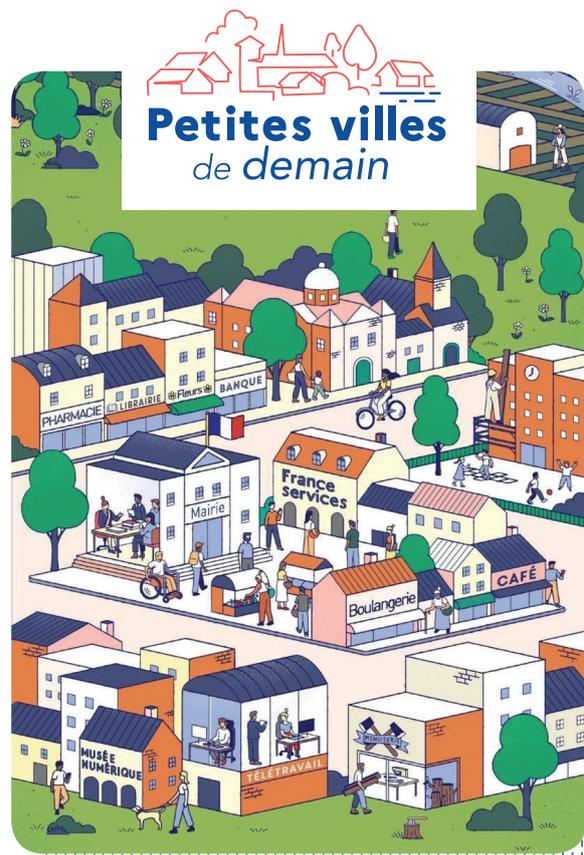
Efficacité : L'EPFL sait répondre et réagir efficacement aux demandes d'interventions urgentes des collectivités.

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

Les perspectives engagées *pour 2021*

En 2021, 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. Cette nouvelle année marque aussi la mise en place, au niveau national, du programme « **Petites Villes de Demain** » qui vise à **revitaliser les Centres-bourgs** des villes de moins de 20 000 habitants qui ont un rôle de centralité au sein de leur territoire. L'EPFL souhaite **accompagner les communes** qui ont été retenues pour ce dispositif dans le département de l'Ain en répondant à leurs problématiques foncières et urbanistiques.

L'année 2021 sera aussi l'occasion pour l'Établissement de créer un groupe de travail pour mener une réflexion sur d'éventuelles nouvelles orientations de l'EPFL en vue d'**accompagner au mieux les collectivités**. Ce groupe sera composé des membres du Bureau, élargi aux administrateurs qui souhaitent participer à cette réflexion et permettra de formuler de nouvelles idées pour répondre aux besoins futurs des collectivités.



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

11



BAILLEURS

- Ain Habitat
- Alfa3a
- Alliage
- Bourg Habitat
- CDC Habitat
- Dymacite
- HBVS
- Logidia
- Semcoda
- Sollar

PROFESSIONNELS

- Agents immobiliers
- Aménageurs
- Architectes
- Avocats
- Bureaux d'études
- Géomètres - Experts
- Promoteurs
- Notaires
- Urbanistes
- Entreprises de diagnostics
- Entreprises du BTP

PARTENAIRES

- ALEC 01
- Agence départementale d'ingénierie
- ADIL
- Ain Tourisme
- 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

- 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