



2021

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 2021 en chiffres | 6 |
| Les reventes 2021 en chiffres..... | 7 |
| Le stock 2021 en chiffres..... | 7 |
| Ça s'est passé en 2021 | 8 |
| Nos compétences..... | 10 |
| Les perspectives engagées pour 2022 | 10 |
| Les partenaires..... | 11 |



Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Établissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 14e 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

Comme chaque année, la confection du rapport d'activité de l'année écoulée est l'occasion de faire un point sur les actions passées et de se projeter un instant sur l'avenir.

L'année 2021 a quelque peu été perturbée par le contexte, comme toutes les activités mais, somme toute, a été riche en événements. L'activité ne s'est pas affaiblie bien au contraire. En premier lieu, bon nombre de communes du département ont fait appel à l'Établissement Public Foncier pour la première fois et souvent par de nouvelles équipes mises en place en 2020, ce qui prouve bien que la réputation de l'EPF de l'Ain est bien montée en puissance et reconnue comme telle. En outre, plusieurs de ces collectivités sont situées dans le Bugey, ce qui nous ravit, car depuis plusieurs années on sentait ce secteur en besoin sans pour cela faire acte de demandes concrètes.

Autre montée en puissance, l'action "Démolition" qui prend une dimension certaine, avec la mise en oeuvre de plusieurs déconstructions, en particulier la démolition très importante de Tenay qui a commencé. On s'attend à ce que les portages s'accompagnent de plus en plus d'une demande de démolition.

Durant l'année 2021, a été constituée, à l'issue du Conseil d'Administration, une commission chargée de la mission de proposer des modifications statutaires. En quelques séances, sa réflexion a abouti et l'ensemble des propositions a été validé par le Conseil d'Administration d'octobre. Une des mesures importantes a été la validation du changement de la durée maximale du portage "in

fine", c'est-à-dire avec paiement en une fois lors de la revente, de 4 ans à 6 ans. Huit opérations ont tout de suite demandé l'application de cette nouvelle possibilité, preuve que cela répondait bien à un besoin des collectivités. Je remercie chaleureusement tous ceux qui ont participé à ces réflexions et cette validation. Maintenant, il ne nous faut pas nous arrêter mais bien poursuivre cette adaptation à l'évolution des demandes et besoins des collectivités de l'Ain pour être encore plus efficient dans l'anticipation et l'accompagnement de leurs opérations foncières. D'autant plus que le Zéro Artificialisation Nette des sols va rendre encore plus complexe les opérations foncières et en outre accompagnées d'un surenchérissement non négligeable.

Au niveau de l'équipe, en 2021, nous avons eu le plaisir d'accueillir Samba Diakité, en remplacement de Thomas Chaudat, qui s'est vite intégré et j'en profite pour remercier ardemment l'ensemble de l'équipe pour tout le cœur qu'elle met à répondre avec efficacité aux sollicitations des collectivités et tout le professionnalisme qu'elle développe dans l'accompagnement des opérations.

Je vous souhaite à tous une bonne année 2022, et surtout une bonne lecture de ce rapport d'activité 2021.

Gérard BRANCHY.



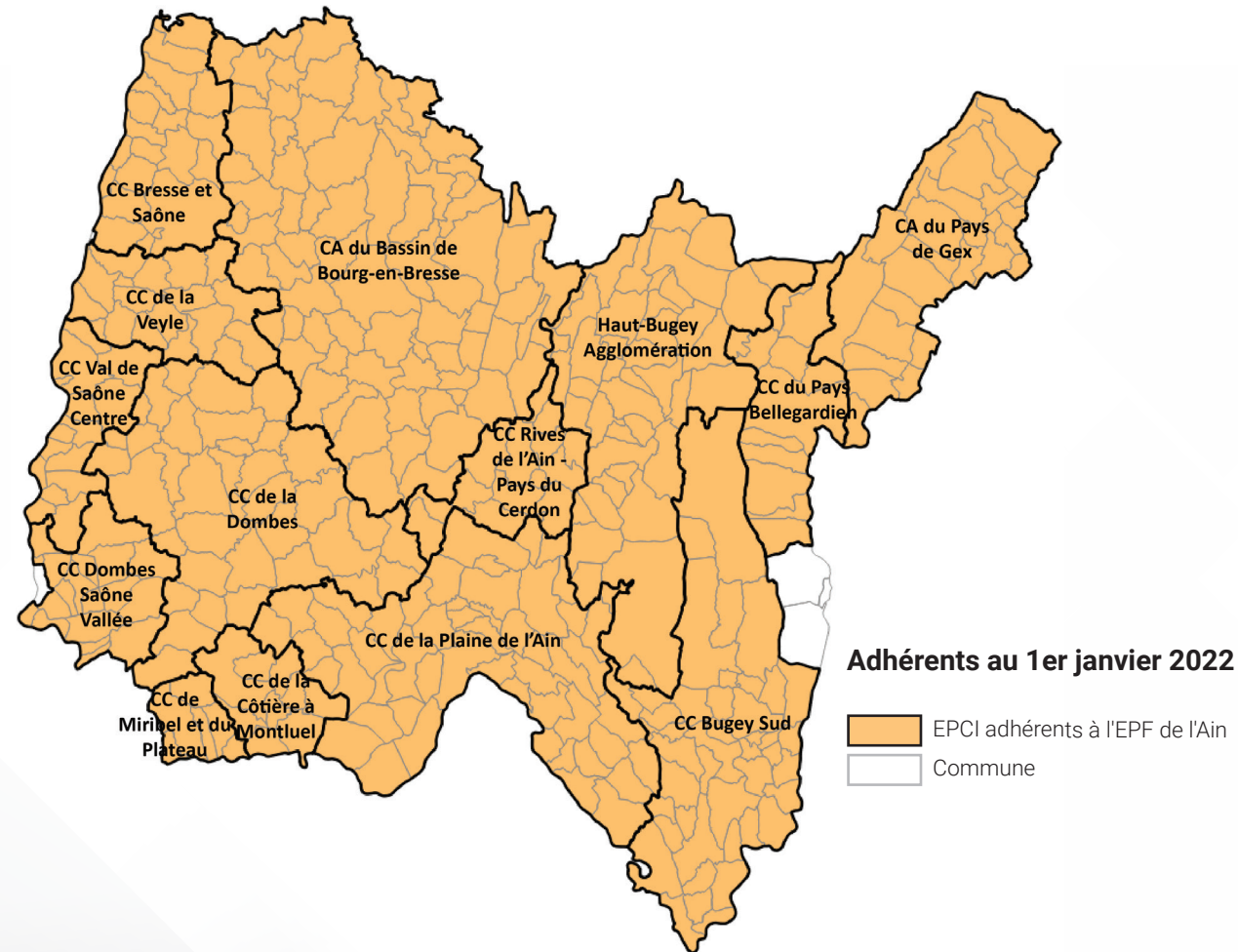
**Gérard
BRANCHY**

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 2022, 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 2021 :

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

Au 1er janvier 2022 :

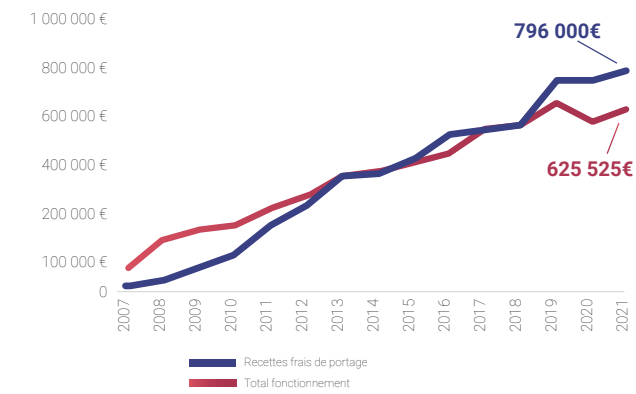
- 14 EPCI (388 communes)
- 652 104 habitants sur les 663 720 au total soit 98 % de la population du département couverte

La structure financière de l'Établissement

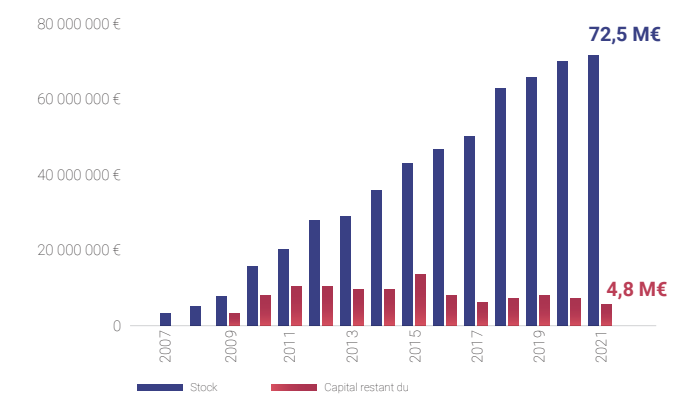
Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au

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.

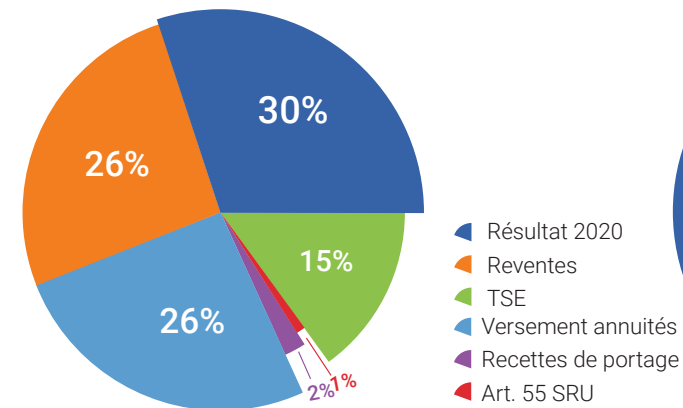
Comparaison recettes de portage et frais de structure (2021)



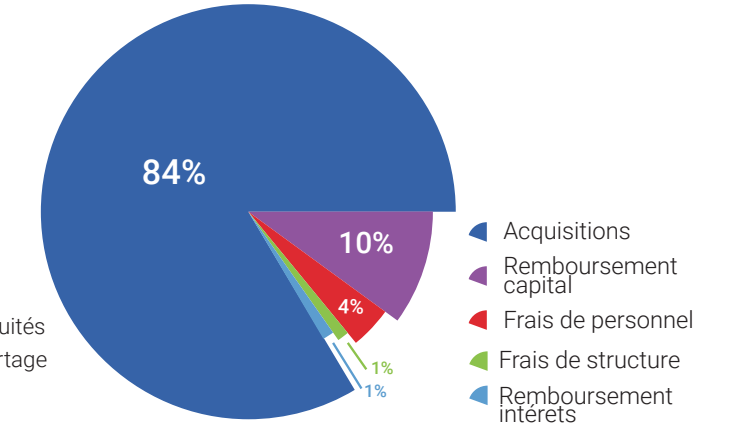
Endettement / actif (2021)



Recettes (2021)



Dépenses (2021)



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 2021, l'Établissement

a réalisé quatre opérations de démolition pour les communes de LANCRANS, VARAMBON, CORVEISSIAT et SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY ainsi que la première partie d'une intervention sur la commune de TENAY.



LANCRANS



VARAMBON

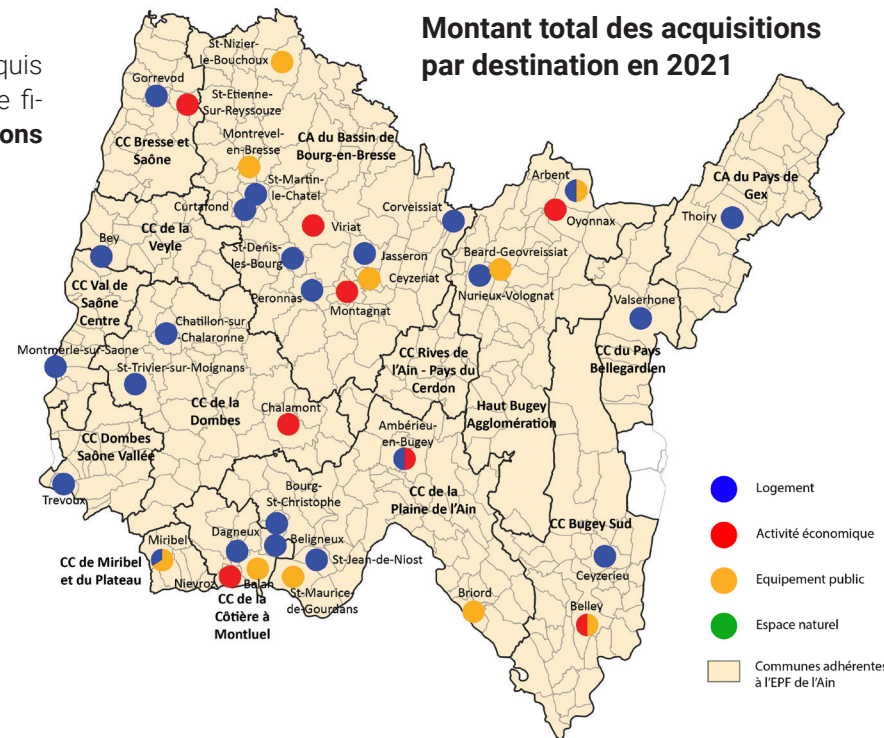


SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY

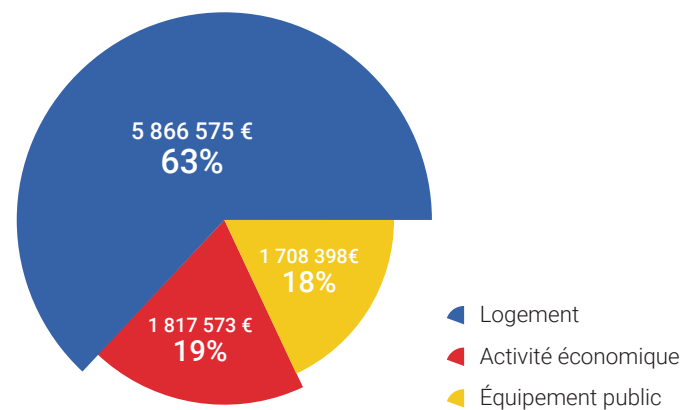
Les acquisitions 2021 en chiffres

En 2021, l'Etablissement a acquis **22,1 hectares** pour un volume financier de plus de **9,4 millions d'euros**.

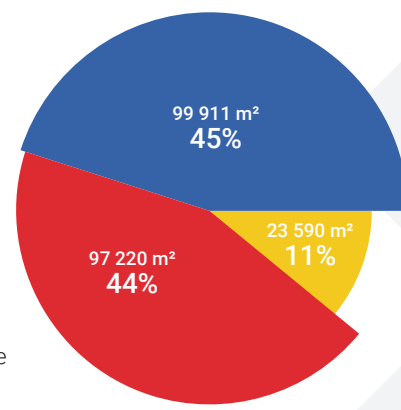
- 52 actes de vente signés
- 43 compromis de vente
- 13 acquisitions par voie de préemption



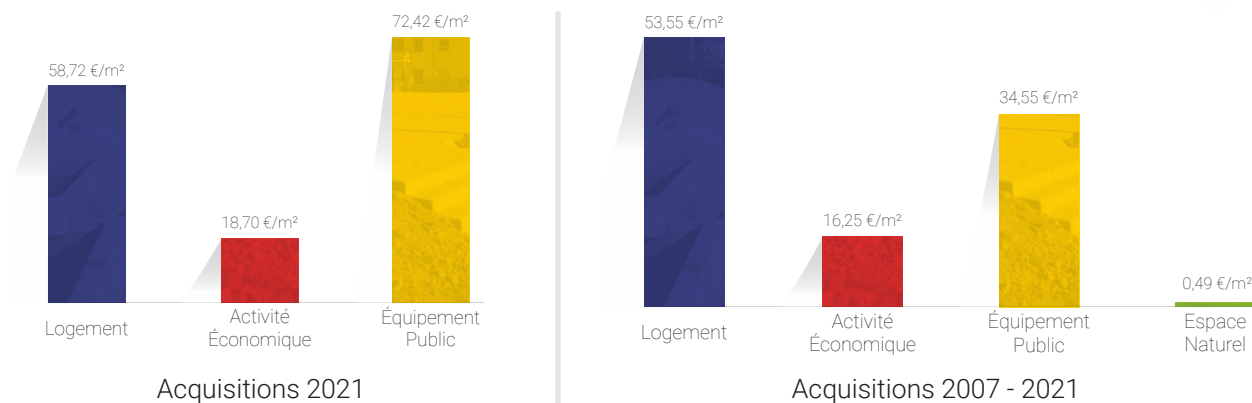
Montant des acquisitions par destination en 2021



Superficie des acquisitions par destination en 2021



Prix d'acquisition moyen au m² des terrains par destination

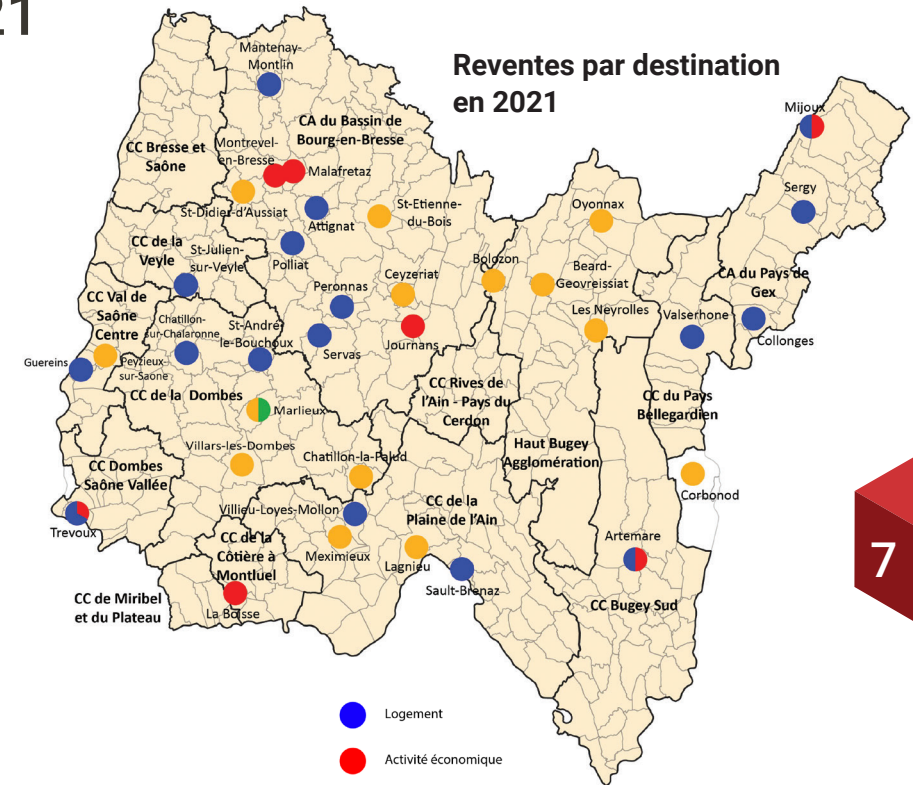


Les reventes 2021 en chiffres

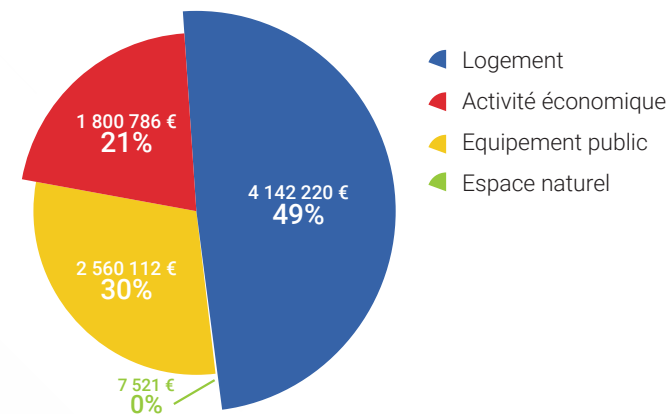
85 actes de reventes ont été signés en 2021, dont 61 au profit des collectivités mandantes, 2 au profit de bailleurs sociaux, 20 au profit d'aménageurs et 2 auprès de particuliers.

Près de **8,5 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

57 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.

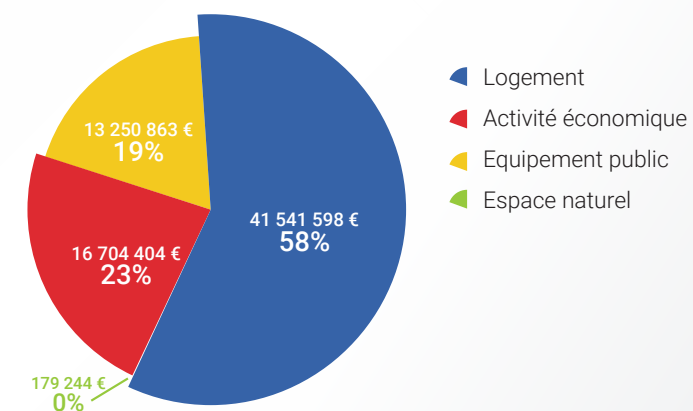


Montant des reventes par destination en 2021



Le stock 2021 en chiffres

Montant du stock hors frais et travaux par destination au 31 décembre 2021



Au 31 décembre 2021, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **72,5 millions d'euros avec les frais et travaux** représentant une superficie totale de plus de **171,7 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 2021*

Salon des maires le 8 octobre 2021

Pour la cinquième édition, 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 pour répondre à leurs interrogations.



Le Réseau Foncier de l'Ain : le foncier à la base des stratégies de développement

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 troisième séminaire le 7 mai 2021, sur la thématique des stratégies de développement. Cet événement a été l'occasion de promouvoir l'intérêt de disposer d'une stratégie foncière sur son territoire grâce au témoignage de M. Guillaume FAUVET, Vice-président à la Communauté d'Agglomération du Bassin de Bourg-en-Bresse ainsi qu'à l'intervention croisée de l'EPF de l'Ain et de la SAFER. Ce Réseau Foncier a été aussi l'occasion pour la Direction Départementale des Territoires de l'Ain, de rappeler l'importance de la préservation des ressources et particulièrement du foncier pour une gestion durable des espaces.

**Le réseau
foncier de l'Ain**

**PRÉFET
DE L'AIN**
Liberté
Égalité
Fraternité

AIN⁰¹
Le Département

**EPF
de
l'AIN**
Établissement
public foncier local

safer
Auvergne-Rhône-Alpes

Création d'un groupe de travail afin de réfléchir sur de futurs accompagnements de l'EPF de l'Ain auprès des collectivités locales

L'année 2021 a été l'occasion pour l'EPF de l'Ain de réfléchir à de nouvelles propositions afin de répondre aux besoins futurs des collectivités du département de l'Ain. Afin de proposer de nouvelles idées, le Conseil d'Administration a créé une commission spécifique composée de membres du Bureau et d'administrateurs qui s'est réunie trois fois au cours de cette année. Plusieurs propositions ont été retenues afin de renforcer l'accompagnement des collectivités dans la mise en place de stratégies foncières et dans la sortie de leurs projets.

Démolition sur la commune de CORVEISSIAT

À la demande de la commune de CORVEISSIAT, l'EPF de l'Ain a acquis durant l'année 2020, plusieurs tènements constitués notamment d'anciennes maisons et d'un hangar en ruine situés à proximité de la Mairie de CORVEISSIAT. Ce site de 4 406 m², devenu une « friche » et présentant un risque d'effondrement imminent, fait partie d'un projet de réaménagement de l'ensemble du quartier avec notamment la création de logements en mixité sociale. Afin de faire aboutir ce projet, la Commune a sollicité l'EPF de l'Ain pour procéder à la déconstruction de cette « friche » durant le portage foncier. Cette opération a eu lieu durant l'année 2021 et aujourd'hui, le tènement est totalement déconstruit et prêt à accueillir les infrastructures souhaitées par la Commune.

L'équipe



L'équipe a accueilli Samba DIAKITÉ en mars 2021

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
- Angélique MONTEIRO, Chargée d'opérations
- Samba DIAKITE, Chargé d'études foncières et juridiques
- Florian LECLERC, Chargé de missions foncières et urbanistiques
- Marina BEYEKIAN, Assistante administrative et juridique
- Batiste JAMOT, Assistant administratif et comptable

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/PLUi en apportant une vision opérationnelle aux outils de planification de nos territoires

Les perspectives engagées *pour 2022*

En 2022, l'EPF de l'Ain souhaite accompagner les élus du département de l'Ain sur les questions foncières et urbanistiques tout en répondant à leurs besoins futurs. Pour réaliser cette démarche, les membres du Bureau et les administrateurs se sont réunis tout au long de l'année 2021 afin de proposer des idées innovantes pouvant répondre aux besoins réels des collectivités. Ces réflexions ont permis de réaffirmer les principes de l'EPF de l'Ain tout en proposant des solutions nouvelles, comme la possibilité de réaliser un portage à 6 ans à terme alors qu'il était fixé à 4 ans à terme, afin de répondre aux enjeux que les collectivités vont rencontrer durant ces prochaines années.

L'année 2022 sera aussi l'occasion pour l'Établissement de renforcer son accompagnement auprès des collectivités dans la réalisation des démolitions car les demandes sont de plus en plus nombreuses et les projets toujours plus ambitieux. L'EPF de l'Ain souhaite également continuer à soutenir les villes moyennes dans la revitalisation des centres-villes suite à l'annonce du prolongement du dispositif Cœur de Ville jusqu'en 2026.



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 - Rhône-Alpes
- DREAL - Rhône-Alpes
- CEREMA - CERTU
- France Domaine Ain



PROFESSIONNELS

- Agents immobiliers
- Aménageurs
- Architectes
- Avocats
- Bureaux d'études
- Géomètres - Experts
- Notaires
- Promoteurs
- 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
- Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Ain
- COBATY Pays de l'Ain
- In Terra
- 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