



semen
foncier

PROGRAMME PLURIANNUEL

2023
2027



Table des matières

1. Présentation de l'EPF de l'Ain

1.1 Création de l'EPF de l'Ain	4
1.2 Périmètre d'interventions	6
1.3 Modalités d'interventions	8
1.4 Fonctionnement	9
1.5 Structure financière de l'Établissement	11

2. Les anciens PPI

2.1 Qu'est-ce qu'un PPI ?	12
2.2 Le bilan des deux premiers PPI : 2008 - 2012 et 2013 - 2017	13
2.3 Le bilan du PPI 2018 - 2022	18

3. Le PPI 2023 - 2027

3.1 Contexte général	33
3.2 Les axes d'interventions	36



Les Etablissements Publics Fonciers sont rythmés par des Plans Pluriannuels d'Interventions (PPI) d'une durée de 5 ans qui constituent, non pas une contrainte à respecter, mais une feuille de route marquant les principales perspectives et les différentes modalités d'interventions envisagées en tenant compte du développement du territoire et des priorités à mettre en œuvre dans le contexte du moment.

L'EPF de L'Ain vient de terminer son 3^{ème} PPI (2018-2022). Le bilan est assez éloquent avec une montée en puissance significative et le développement de nouvelles compétences. Je vous laisse découvrir ces données dans ce document.

La fin d'un PPI marque également la naissance du suivant et je voudrais, tout d'abord, remercier chaleureusement tous les membres du bureau qui y ont participé activement et avec motivation. Cela a donné lieu à des moments forts, avec, en premier lieu, l'identification des enjeux et perspectives à venir. Le contexte législatif et réglementaire nous oblige à nous projeter dans un avenir incertain avec la conviction que l'EPFL aura un rôle majeur encore plus prépondérant dans l'accompagnement des projets des collectivités.

La sobriété foncière en tout genre, prônée par les EPF depuis longtemps, rentre maintenant dans une obligation d'avenir avec une application abrupte et une exigence qui bouleverse les habitudes. Le foncier va avoir une importance encore plus grande pour toutes les actions avec un surenchérissement inévitable des coûts. C'est pour cela que la réflexion de ce nouveau PPI a essayé d'intégrer au mieux les dispositions qui permettront d'apporter aux collectivités toute l'ingénierie, tout l'appui qui leur seront encore plus nécessaires pour mener à bien leurs projets, avec la conviction qu'il faut agir au plus vite pour anticiper les problématiques de demain.

Ce nouveau PPI 2023-2027 a été adopté à l'unanimité lors du dernier Conseil d'Administration. Ce n'est pas un document inscrit dans le marbre, figé pour 5 ans, mais des dispositions répondant au mieux aux obligations présentes qui pourront s'adapter au fil des exigences par une décision de ce même Conseil d'Administration qui est l'organe décideur de l'Etablissement Public Foncier.

Un beau challenge est devant nous : réussir les actions de demain tout en respectant les prescriptions d'aujourd'hui.

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

1.1 | Création de l'EPF de l'Ain

■ Cadre général : qu'est-ce qu'un EPF ?

Créés par la loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991, les Etablissements Publics Fonciers Locaux (EPFL) sont des Etablissements Publics à Caractère Industriel et Commercial (EPIC), dotés d'une personnalité morale et d'une autonomie financière. Ils sont régis par les articles L. 324-1 et suivants et R. 324-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Peuvent adhérer à un EPFL, librement :

- Les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) à fiscalité propre compétents en matière de Programme Local de l'Habitat (PLH) ;
- Les communes appartenant à un EPCI non compétent en matière de PLH ;
- La Région ;
- Le Département.

L'EPFL est compétent pour réaliser, à l'égard de ses membres, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières pour la réalisation de projets d'intérêt public. Au terme du portage, dont la durée est préalablement fixée avec la collectivité, les biens concernés sont rétrocédés à la collectivité ou à un acquéreur désigné par celle-ci. Cette démarche permet à la collectivité de réfléchir plus sereinement à l'évolution qu'elle souhaite donner à son territoire, tout en maîtrisant les coûts du foncier qui lui sera livré.

L'EPFL peut acquérir des biens par voie de préemption, uniquement sur délégation du droit de préemption de la collectivité mandante, et également par voie d'adjudication.



L'EPF de l'Ain

L'EPFL est un outil foncier opérationnel au service des collectivités.

L'Établissement Public Foncier de l'Ain a été créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006 sur l'initiative du Conseil Général de l'Ain.

Territoire attractif subissant une forte pression foncière, le Département a souhaité mettre en place un outil au service des collectivités locales pour les aider à maîtriser leur foncier et l'aménagement de leur territoire. A travers un soutien financier, technique et juridique, l'EPF de l'Ain intervient pour des projets d'intérêt général (logements, équipements publics et espaces naturels) et de développement économique (zones d'activités, commerces, tourisme).

L'Établissement est également compétent pour conseiller et assister les collectivités membres dans les démarches foncières. Il est notamment associé aux réflexions pour l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme (Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Plan Local d'Urbanisme – Intercommunal (PLU-i), PLH, ...).

A travers ses interventions, l'EPF de l'Ain lutte contre l'étalement urbain et ses effets pervers. Dans les projets qui lui sont soumis, l'Établissement est attentif à l'utilisation rationnelle des dents creuses, à la densification des centres et à la protection des espaces naturels et agricoles.

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. L'EPFL est garant de l'articulation entre les besoins locaux et les objectifs nationaux. Il fait partie des partenaires institutionnels clefs de l'aménagement du territoire sur le département, avec notamment, la Direction Départementale des Territoires (DDT), le Département, la Région et la SAFER.

En octobre 2022, l'EPF de l'Ain fêtait ses 15 années d'interventions. Aujourd'hui, il est reconnu comme un acteur incontournable du département. Les collectivités membres ont pris le réflexe de le solliciter pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'aménagement.

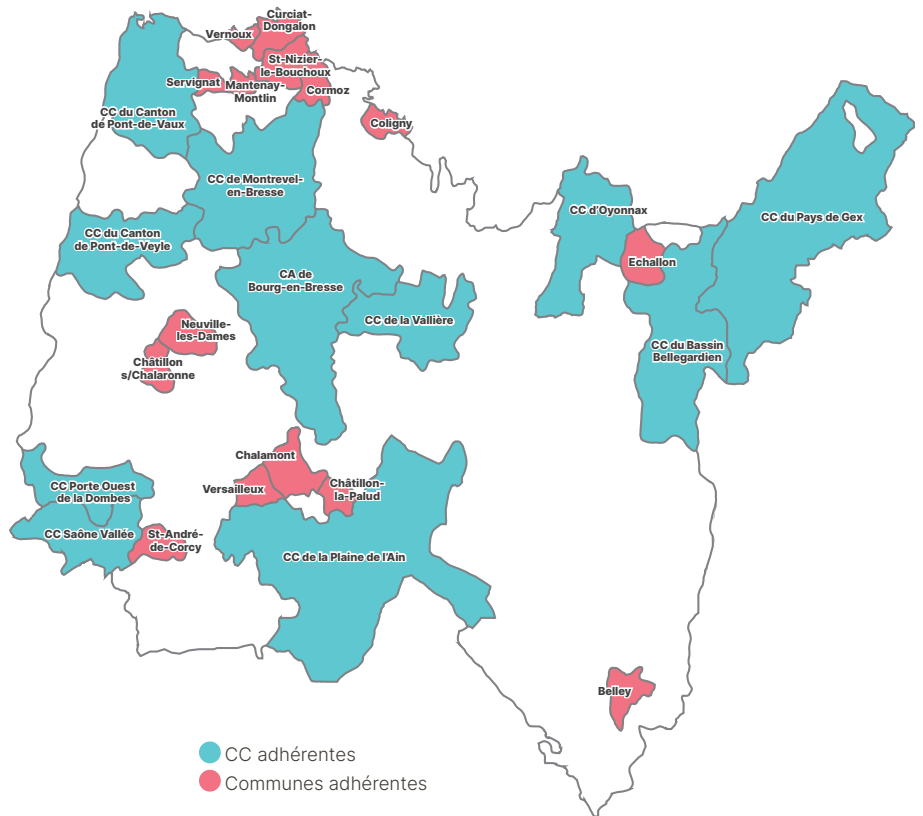


1.2 | Périmètre d'interventions

Adhérents à la création de l'EPF de l'Ain

À la création :

- 11 EPCI (160 communes)
- 15 communes isolées
- 341 285 habitants sur 559 000 à l'époque, soit 65% de la population du département couverte



Adhérents au 1^{er} janvier 2023

Au 1^{er} janvier 2023 :

- 14 EPCI (387 communes)
- Aucune commune isolée
- 652 104 habitants sur 663 720, soit 98% de la population du département couverte

Depuis sa création, le périmètre de l'EPF de l'Ain s'est continuellement étendu et couvre la totalité du département de l'Ain. Au fil de ses interventions, les collectivités ont reconnu la pertinence et l'importance de cet outil. Ce constat s'est traduit par une hausse des adhésions et des sollicitations de portage. Aujourd'hui, l'EPFL fait l'unanimité auprès des acteurs locaux et est devenu un outil indispensable pour accompagner les collectivités dans leurs projets d'aménagement au travers de la maîtrise foncière.

En 2016, la Ministre en charge du Logement et de l'Habitat durable prônait l'extension de l'EPF d'Etat de l'Ouest Lyonnais (EPORA) sur le département de l'Ain. Cette volonté gouvernementale remettait alors en question l'existence de l'EPF de l'Ain. Une forte mobilisation des collectivités locales (adhérentes ou non à l'EPFL) a permis de suspendre cette intention.

La loi NOTRe et celle relative à l'égalité et à la citoyenneté ont bouleversé les périmètres des EPCI du département, entraînant la fusion de nombreuses intercommunalités. Les nouveaux EPCI ont rejoint l'EPF de l'Ain dans la totalité de leur territoire, multipliant ainsi les adhésions à l'Etablissement.

Depuis la loi « Egalité et Citoyenneté » du 27 janvier 2017, l'extension du périmètre des EPFL n'est plus arrêtée par le Préfet du Département mais par le Préfet de Région.



6 M² ACTIONS

1.3 | Modalités d'interventions

Territoire à enjeux, le département de l'Ain connaît une forte pression foncière. Les collectivités sont confrontées à une tension sur le marché foncier qui entraîne une envolée des prix. L'épuisement des réserves foncières et les capacités financières restreintes des collectivités ne leur permettent pas de réaliser certains de leurs projets d'aménagement. A travers son champ d'actions, l'EPF de l'Ain offre à ses adhérents la possibilité d'avoir une maîtrise foncière de leur territoire.

L'EPF de l'Ain intervient, à la demande d'une collectivité adhérente, pour l'acquisition d'un bien. L'intervention s'achève à la rétrocession dudit bien dans le cadre d'un projet d'aménagement.

Lorsqu'une collectivité adhérente souhaite solliciter l'EPF de l'Ain pour l'acquisition d'un foncier, elle doit préalablement vérifier la conformité entre son projet et le PPI (Programme Pluriannuel d'Interventions) de l'Etablissement. Par la suite, elle doit constituer et transmettre un dossier de demande de saisine à l'EPFL.

A la réception du dossier de demande, l'EPF de l'Ain vérifie l'adéquation entre le PPI, le projet de la collectivité demanderesse, le contexte de propriété, etc. Une fois l'éligibilité avérée, le Conseil d'Administration décide, par délibération, l'intervention ou non de l'EPFL pour le projet. Cet engagement se traduit dans une convention bilatérale entre l'Etablissement et la collectivité mandante, où sont définies les modalités d'interventions et les obligations des deux parties.

L'EPFL se rapproche des propriétaires et entame la phase de négociation. L'EPF de l'Ain s'assure de respecter les intérêts de chacune des parties, en s'appuyant notamment sur les services de France Domaine. L'EPFL est un outil reconnu pour sa neutralité.

Les acquisitions foncières par voie amiable sont toujours privilégiées. Toutefois, l'Etablissement est en mesure d'user du droit de préemption à la demande de la collectivité mandante et après délégation de pouvoirs.

Une fois l'acte de vente signé, l'EPF de l'Ain est propriétaire du bien acquis pour le compte de la collectivité. L'Etablissement l'intègre dans son patrimoine pendant toute la durée du portage. Ce délai est fixé dans la convention mais il peut être prolongé ou écourté à la demande de la collectivité et après accord du Conseil d'Administration. Ce portage permet à la collectivité de se laisser le temps d'affiner, plus sereinement, son projet d'aménagement, d'en assurer le financement et, si besoin, d'identifier les bénéficiaires auxquels le bien sera revendu.

A la fin du portage foncier, l'EPFL rétrocède le bien à la collectivité ou à un acquéreur désigné par celle-ci. Le projet d'aménagement peut alors être lancé.

L'EPF de l'Ain a également une mission de conseil et d'assistance en ingénierie foncière auprès des collectivités membres. L'Etablissement est associé à l'élaboration des documents de planification (SCoT, PLU, PLUi, PLH, ...). Il épaulé les collectivités dans la définition et la mise en place de leur stratégie foncière. L'EPF de l'Ain oriente les collectivités sur les outils de la maîtrise foncière les plus adaptés au contexte. Il est notamment présent, auprès de ses membres, lors des phases de négociation, mais également une fois l'opérateur responsable de la réalisation du projet d'aménagement choisi.

Il est à noter que cette mission est devenue de plus en plus importante au fil des années. À ce jour, c'est environ 50% du temps qui est consacré au conseil et à l'ingénierie auprès des collectivités.



1.4 | Fonctionnement

L'EPFL dispose d'une gouvernance locale, puisqu'il est entièrement géré par les collectivités membres. Ses instances représentatives sont constituées d'élus des collectivités adhérentes. Elles définissent les interventions de l'Etablissement en fonction des besoins des territoires, en veillant au développement cohérent et équilibré du département.

L'Assemblée Générale

Chaque EPCI membre de l'EPF de l'Ain élit des délégués titulaires et suppléants, en fonction de sa population, pour siéger à l'Assemblée Générale. Le Département et la Région sont également représentés au sein de cette instance. L'Assemblée Générale donne son avis sur les orientations budgétaires et les propositions de programmation pluriannuelle, elle se prononce sur les modifications statutaires sur proposition du Conseil d'Administration. Elle vote la Taxe Spéciale d'Equipement (TSE, principal financement de l'Etablissement). L'Assemblée Générale élit en son sein les membres qui siègent au Conseil d'Administration.

Le Conseil d'Administration

Le Conseil d'Administration règle par ses délibérations les affaires de l'EPF de l'Ain, notamment :

- Il définit l'orientation de la politique à suivre, le programme pluriannuel d'interventions et les tranches annuelles ;
- Il vote le budget, autorise les emprunts et approuve les comptes ;
- Il délibère sur les acquisitions qui sont proposées par ses adhérents et approuve les transactions.

Le Conseil d'Administration élit en son sein un président et des vice-présidents qui constituent le Bureau.

Le Bureau

Le Bureau assiste le Président dans la préparation des délibérations au Conseil d'Administration et dans la définition des orientations de l'EPFL.

Le Président

Le Président présente les orientations, le PPI, les tranches annuelles ainsi que le budget. Il peut recevoir délégation du Conseil d'Administration pour décider des acquisitions proposées par ses adhérents. Il propose au Conseil d'Administration la nomination du Directeur ou sa révocation.

Le Directeur

Le Directeur gère l'EPFL et est en charge du recrutement du personnel. Il prépare et exécute les décisions de l'Assemblée Générale et du Conseil d'Administration, notamment le PPI et les tranches annuelles d'interventions. Il est ordonnateur des recettes et des dépenses. Le Directeur peut également faire exercice du droit de préemption et de priorité par délégation du Conseil d'Administration. Il représente l'EPFL devant la justice.



Assemblée Générale du vendredi 2 décembre 2022

Nomme ses
représentants

Nomment leurs
représentants

Nomme ses
représentants



ASSEMBLÉE GÉNÉRALE

Vote la TSE

Avis sur les orientations budgétaires et la programmation pluriannuelle

Élit les
membres

CONSEIL D'ADMINISTRATION



Délibère sur les orientations budgétaires,
la programmation annuelle et le PPI

Vote le budget

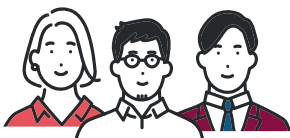
Autorise les emprunts

Valide les opportunités

 Délégation éventuelle de
compétences au Directeur

Élit

Élit



BUREAU

Participe à la définition des
orientations et à la préparation
des délibérations

Nomme



DIRECTEUR

Prépare et exécute les décisions
de l'AG et du CA
Recrute
Ordonne les recettes et les dépenses
Représente l'EPF devant la justice



Rend compte au
Conseil d'Administration



PRÉSIDENT

Présente les orientations
Dirige les débats



Convoque
le Conseil
d'Administration

1.5 | Structure financière de l'Établissement

Les recettes des EFPL sont déterminées par l'article L.324-8 du Code de l'Urbanisme.

Le financement de l'EPF de l'Ain relève de quatre sources principales :

- La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) régie par l'article 1607 bis du Code Général des Impôts. C'est une taxe additionnelle prélevée sur le territoire des communes adhérentes et assise sur les quatre impôts locaux existants (Taxe d'Habitation, Taxe Foncière Bâtie, Taxe Foncière Non Bâtie, Contribution Foncière des Entreprises). Elle est versée directement et intégralement à l'EPFL. **La TSE est totalement affectée aux investissements fonciers de l'EPF de l'Ain ;**
- L'emprunt constitue une ressource importante pour l'EPFL. Au fil de ses interventions, l'EPF de l'Ain a de moins en moins recours à l'emprunt grâce à l'accroissement des fonds propres de l'Établissement ;
- Le coût du portage des biens stockés par l'EPF de l'Ain, qui est fixé à 1,5% hors taxes du capital restant dû (prix de vente du bien augmenté des frais annexes et diminué éventuellement des annuités précédemment versées). Il est réglé par la collectivité pendant toute la durée de portage du bien. Cette ressource alimente les fonds propres de l'Établissement permettant ainsi de limiter le recours à l'emprunt ;

- La revente des fonciers portés : au terme du portage, l'EPFL rétrocède le bien à la collectivité ou à un acquéreur désigné par celle-ci. Le produit de cette revente est réinvesti automatiquement dans l'acquisition de nouveaux biens. Cette ressource alimente les fonds propres de l'Établissement permettant ainsi de limiter le recours à l'emprunt.

Les dépenses de l'EPF de l'Ain se répartissent en trois catégories :

- Les frais d'acquisition incluant le prix de vente du bien et les frais annexes liés à l'achat (frais de notaire, frais d'agence immobilière, ...) ;
- Les frais de structure liés notamment au fonctionnement de l'Établissement et à la charge de personnel. Depuis 2014, ces frais sont presque totalement pris en charge par les recettes de portage ;
- Les frais financiers issus des emprunts.

L'EPF de l'Ain a pris le parti d'une gestion très maîtrisée de manière à consacrer l'essentiel de ses recettes à l'acquisition de nouveaux fonciers. Aucune contribution financière directe n'est demandée aux collectivités membres.



PARTIE 2. Les anciens PPI

2.1 | Qu'est-ce qu'un PPI ?

La loi ALUR du 24 mars 2014 impose aux EPFL l'élaboration d'un Programme Pluriannuel d'Interventions (PPI) dont le contenu est fixé par l'article L. 324-2-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PPI fixe et hiérarchise les axes d'interventions de l'EPFL. Il définit les actions, les modalités et les moyens mis en œuvre par l'Etablissement. Le PPI est propre à chaque EPFL puisqu'il repose sur les priorités du territoire, ses spécificités et les moyens disponibles.

Document prévisionnel, le PPI est révisé tous les 5 ans. Le Conseil d'Administration l'approuve et le transmet ensuite au Préfet de Région. Le PPI est un document souple puisque le Conseil d'Administration est en mesure de le réajuster au regard de la réalité des besoins. Ces modifications doivent toutefois respecter le cadre général du programme.

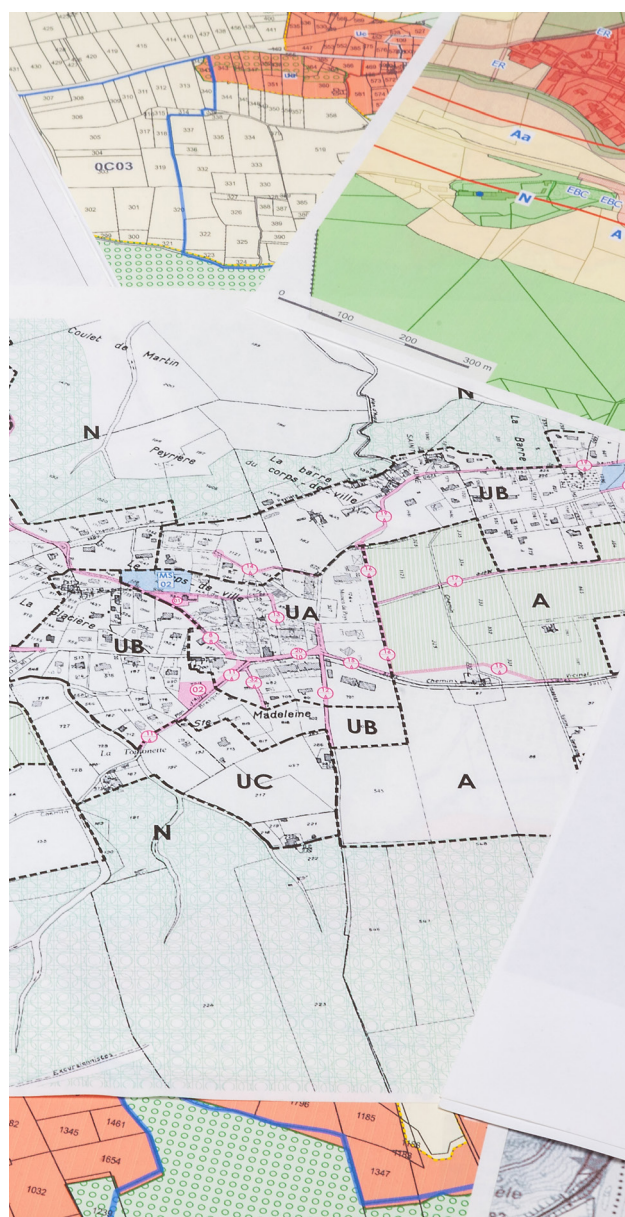
Propre au territoire d'intervention, le PPI se construit en fonction des orientations prévues par les documents d'urbanisme locaux tels que les Schémas de Cohérence Territoriale, les Plans Locaux d'Urbanisme, mais aussi par les Programmes Locaux d'Habitat et le Plan Départemental de l'Habitat.

Le PPI est un élément central dans le fonctionnement de la structure. L'EPFL ne peut intervenir en dehors des objectifs fixés par ce document.

Depuis sa création, les actions de l'EPF de l'Ain ont toutes été inscrites dans des PPI :

- Premier PPI : 2008 – 2012 ;
- Deuxième PPI : 2013 – 2017 ;
- Troisième PPI : 2018 – 2022.

Aujourd'hui, l'Etablissement entame son quatrième PPI, effectif sur la période 2023 – 2027.



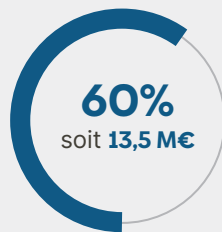
2.2 | Le bilan des deux premiers PPI : 2008 - 2012 et 2013 - 2017

Le premier PPI a couvert la période 2008 - 2012

Il a permis de fixer les **quatre priorités d'interventions de l'Établissement** :

- Le logement ;
- L'activité économique ;
- Les équipements publics ;
- Les espaces naturels.

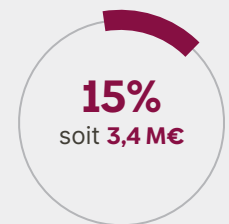
Pour ce premier PPI, l'investissement pour les acquisitions foncières était estimé à **22,5 M€**, répartis comme suit :



Logement social
en mixité

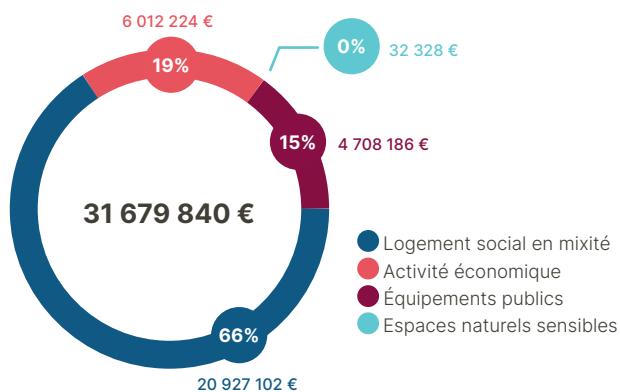


Activité
économique



Équipements
publics et protection
des espaces
naturels sensibles

Cet objectif a été largement dépassé puisque le montant total des acquisitions a été de **31 679 840 €**, répartis de la manière suivante :



En 2007, l'EPF de l'Ain avait mis en place le principe de « droits de tirage théoriques » dans le cadre du premier PPI. Chaque EPCI adhérent et l'Assemblée Spéciale disposaient d'un montant maximum dédié à l'acquisition de fonciers par l'EPFL sur son propre territoire. Créée dans un souci d'équité départementale, cette somme était calculée, par année, sur la base du nombre d'habitants de chaque collectivité. Le Conseil d'Administration a décidé, le 30 septembre 2009, d'abroger cette règle. Ce principe ne permettait pas de répondre correctement aux sollicitations de ses membres et aux dynamiques du territoire.

Les durées de portage proposées dans le premier PPI étaient :

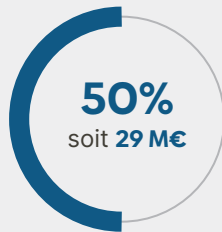
- 4 ans avec remboursement à terme ;
- 4, 6, 8 ans avec remboursement par annuités constantes.



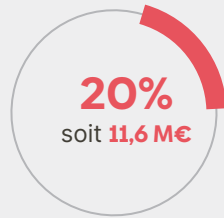
Le second PPI a couvert la période 2013 - 2017

Il s'est inscrit dans la continuité des objectifs et des actions mis en place au cours du PPI 2008 - 2012.

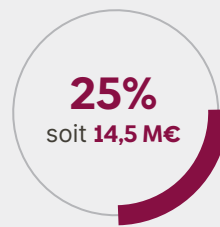
Le montant estimé pour les acquisitions foncières sur le PPI 2013-2017 s'élevait à **58 M€**, répartis comme suit :



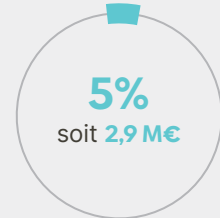
Logement



Activité économique



Équipements publics structurants



Espaces agricoles et naturels

Les priorités d'interventions de l'Établissement

- Les nouveaux adhérents ;
- Les adhérents ayant peu sollicité l'outil ;
- Les opérations cœur de village ou de ville ;
- Les réaménagements de quartiers de gare ;
- Les territoires à forte pression foncière.

Les durées de portage

- 4 ans avec remboursement à terme ;
- 4, 6, 8 et 10 ans avec remboursement par annuités constantes.

Les coûts de portage

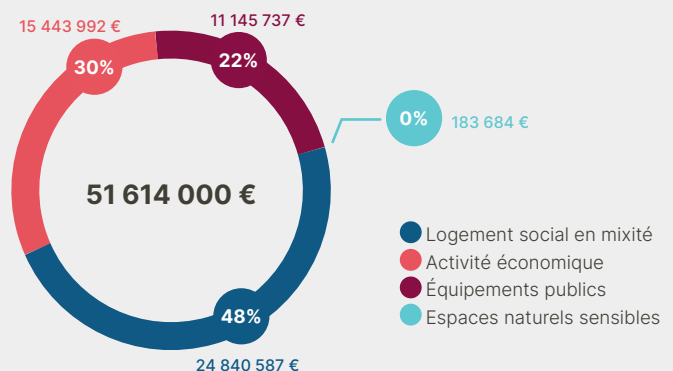
- 1,5% HT du prix d'acquisition et de tous les frais annexes.

Autres mesures

- La possibilité de bail emphytéotique inversé ;
- La gestion des biens par la collectivité ;
- L'EPF de l'Ain est associé systématiquement lors de l'élaboration, la révision ou la modification des PLU/PLUi, SCoT et PLH.



Le montant total des acquisitions pour ce second PPI a été de **51 614 000 €**, répartis de la manière suivante :



Actions développées au cours du second PPI

Minoration foncière

L'EPFL a mis en place le fonds de minoration foncière. L'Etablissement prend en charge certains surcoûts fonciers pour un bien porté. Le prix de cession est minoré au profit de la collectivité mandante ou de l'opérateur désigné par cette dernière pour un équilibre ou un déficit mesuré de l'opération envisagée. 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.

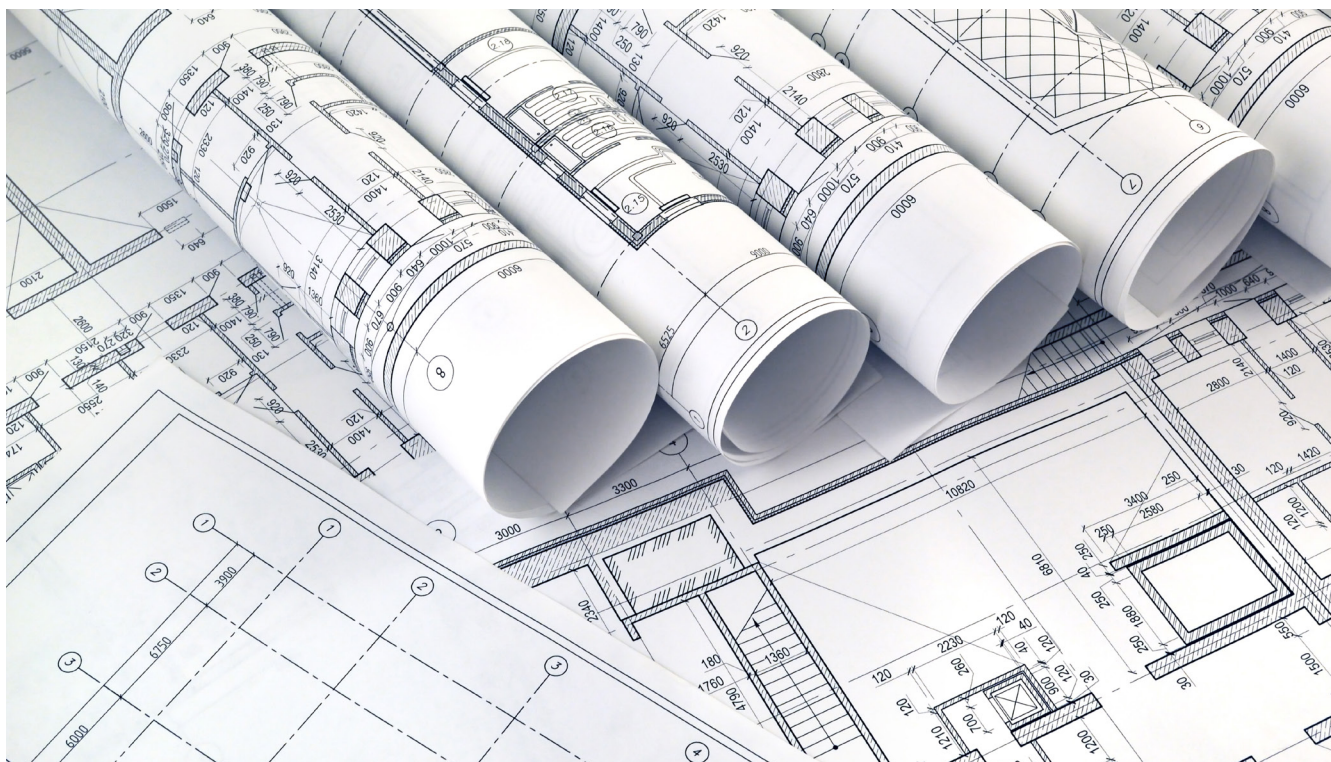
Démolition

L'EPF de l'Ain s'est doté d'une compétence supplémentaire. Depuis 2017, l'Etablissement est en mesure de gérer, en interne, certaines démolitions de bâtis en cours de

portage et pour le compte des collectivités. La mise en place de cette nouvelle compétence permet une optimisation des coûts de démolition pour les collectivités. Le Conseil d'Administration décide, par délibération, de l'intervention de l'EPFL pour une démolition à la suite de la demande de l'adhérent.

Conseil

En tant que Personne Publique Associée (PPA), l'EPF de l'Ain est de plus en plus présent dans l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme sur le territoire (PLU, PLUi, SCoT et également PLH, PDH). Il épaulé les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières.



Durées de portage

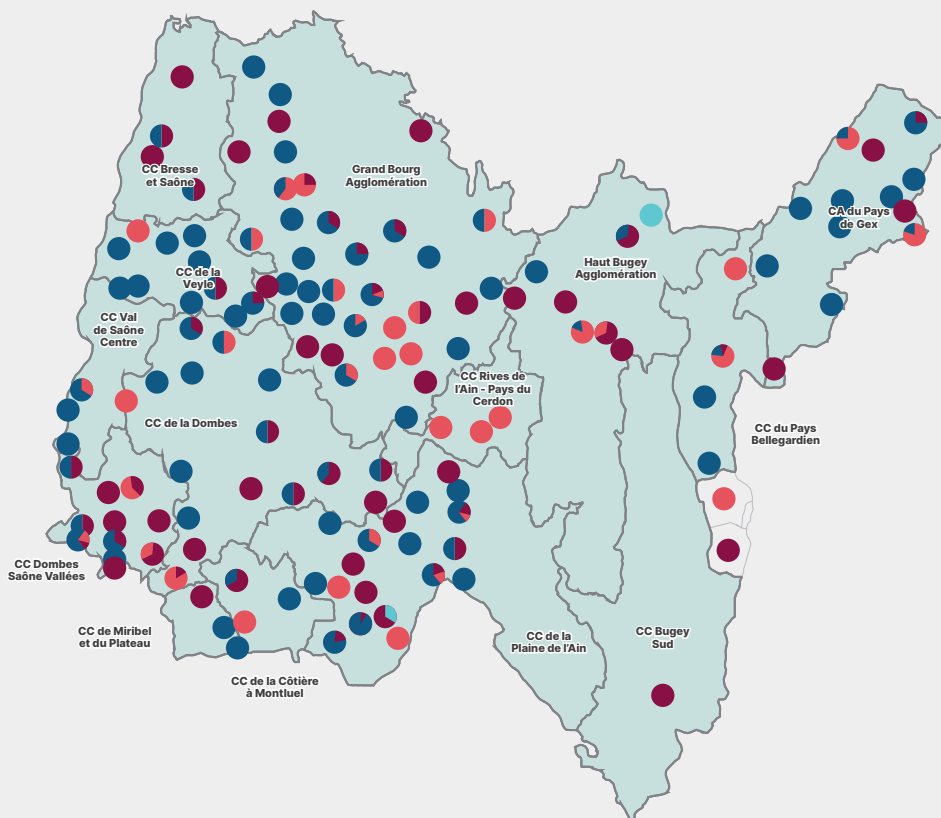
POUR LES ACQUISITIONS RÉALISÉES AU COURS DES 1^{ER} ET 2^{ÈME} PPI : Durée de portage moyenne de **4 ans et 1 mois**. Cette durée de portage, relativement courte, montre une grande dynamique du stock. Les nombreuses reventes anticipées permettent des sorties de projets plus rapides.

POUR LES ACQUISITIONS RÉALISÉES UNIQUEMENT SUR LE 2^{ÈME} PPI : Durée de portage moyenne de **6 ans et 1 mois**. Cela est dû à l'allongement des durées de portages proposées. Les collectivités ont la possibilité de faire porter leur foncier par l'EPF de l'Ain jusqu'à 10 ans, avec remboursement par annuités constantes.

Le bilan de ce second PPI met en lumière la réactivité et la capacité de l'EPF de l'Ain à s'adapter à la réalité du contexte local.

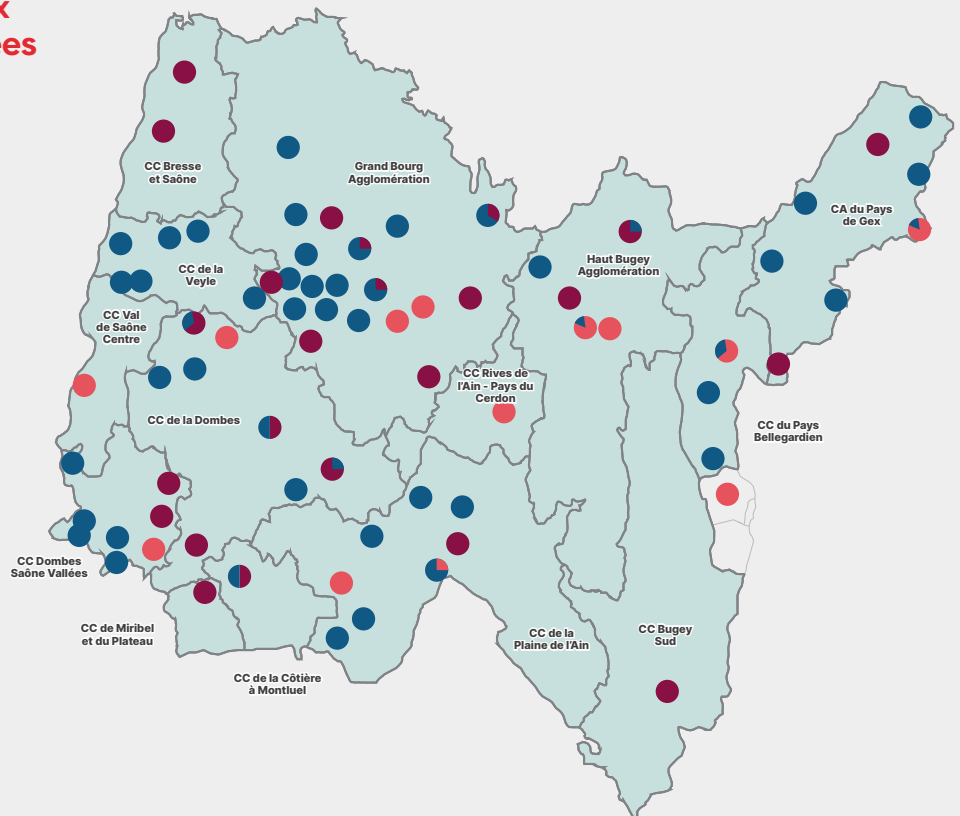
Acquisitions par destination au cours des dix premières années

- Logement
- Activité économique
- Équipements publics
- Espaces naturels



Reventes par destination au cours des dix premières années

- Logement
- Activité économique
- Équipements publics
- Espaces naturels



2.3 | Le bilan du troisième PPI : 2018 - 2022

Le troisième PPI s'inscrit dans la continuité des objectifs et des actions mis en place au cours des deux précédents PPI. Il vise également à renforcer le champ d'interventions de l'EPF de l'Ain.

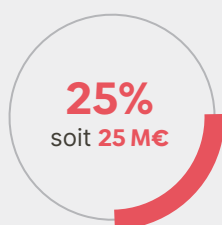
Rappel des objectifs PPI 2018 - 2022

EPF de l'Ain	PPI 2018 - 2022				
	2018	2019	2020	2021	2022
RECETTES					
TSE	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €
Ventes	9 300 000 €	12 000 000 €	11 000 000 €	13 000 000 €	13 000 000 €
Versement annuités	3 000 000 €	3 000 000 €	3 000 000 €	3 000 000 €	3 000 000 €
Portage foncier (1.5%HT)	760 000 €	920 000 €	1 000 000 €	1 175 000 €	1 300 000 €
DÉPENSES					
Acquisitions foncières	20 000 000 €	20 000 000 €	20 000 000 €	20 000 000 €	20 000 000 €
Charges de structure	600 000 €	630 000 €	660 000 €	700 000 €	730 000 €
Minorations foncières	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €	350 000 €
Charges financières	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €	175 000 €
Rbts emprunt en capital	670 000 €	670 000 €	670 000 €	670 000 €	670 000 €
Emprunt					
Capital restant dû	6 100 000 €	5 400 000 €	4 700 000 €	4 000 000 €	3 400 000 €
Stock	61 000 000 €	69 500 000 €	78 500 000 €	85 500 000 €	92 500 000 €

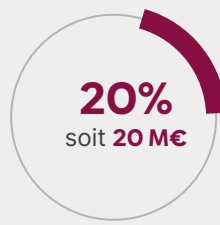
Le montant estimé pour les acquisitions foncières sur le PPI 2018-2022 s'élevait à **100 M€**.
Il était réparti comme suit :



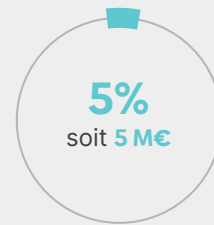
Logement



Activité
économique
et touristique



Équipements
publics



Espaces agricoles
et naturels
(avec accord préalable de
la SAFER ou des instances
agricoles)

Les priorités d'interventions

- Les projets de logements en mixité sociale ;
- Les projets de logements sociaux des collectivités carencées ;
- Les opérations cœur de village ;
- Les réaménagements de quartiers de gare ;
- Les territoires subissant une forte pression foncière ;
- Les projets à proximité des dessertes de transports en commun (gare SNCF, bus...) ;
- Les projets de reconversion des friches industrielles et commerciales.



Les durées de portage

- 4 ans avec remboursement à terme ;
- 4, 6, 8 et 10 ans avec remboursement par annuités constantes ;
- 12 ans avec remboursement par annuités constantes (pour les acquisitions réalisées à partir de 2018) ;
- La possibilité de prorogation du remboursement in fine de 4 ans d'un an et renouvelable une fois encore. A titre très exceptionnel, la collectivité demanderesse doit justifier d'un projet suffisamment avancé permettant une opérationnalité dans l'année qui suit le terme du portage initial sur le foncier porté par l'EPF de l'Ain. Pour bénéficier de l'année supplémentaire, les raisons

du nouveau retard de la sortie opérationnelle du projet doivent être extérieures à la volonté de la collectivité mandante. Le Conseil d'Administration demeure souverain pour la validation des avenants.

Les coûts de portage

- 1,5 % HT du prix d'acquisition et tous les frais annexes ;
- La prise en charge par l'EPF de l'Ain, sans refacturation aux collectivités, de l'assurance du bâti sur les fonciers portés, pendant la durée du portage ;
- La prise en charge par l'EPF de l'Ain, sans refacturation aux collectivités, du montant des taxes foncières (sur les propriétés bâties et non bâties) à partir des taxes foncières 2018 et suivantes.

La minoration financière

Le principe de la minoration foncière, c'est-à-dire l'intégration des frais de portage dans le calcul de la minoration foncière a été maintenu. Cependant une modification de l'assiette de calcul est apportée. Pour un calcul cohérent, les frais de portage sont arrêtés et figés à la date du Conseil d'Administration. Ainsi, la délibération permet de fixer le montant qui n'est plus soumis à l'aléa de la date de revente du bien porté.

Le pôle ingénierie

L'EPF de l'Ain renforce le pôle ingénierie avec la mise en place :

- D'une aide soutenue aux collectivités et notamment auprès des EPCI afin de les aider à mettre en place de véritables stratégies foncières et de développement à court, moyen et long terme sur leurs territoires ;
- De réflexions avec la SAFER et la Chambre de l'Agriculture sur les compensations foncières agricoles et la consommation des espaces agricoles ;
- De réflexions sur la reconversion des friches industrielles et commerciales, sur la dépollution de ces sites en lien avec tous les acteurs concernés : les collectivités territoriales, le Département, la Région, l'ADEME...



Acquisitions

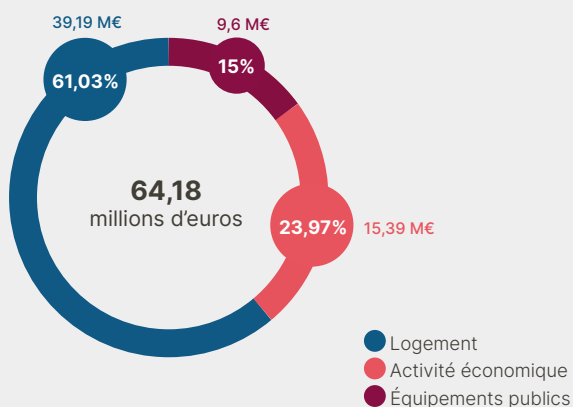
Sur la période du PPI 2018 – 2022, l'EPF de l'Ain a acquis **128,3 hectares** pour un volume financier de **64 214 965 €**.

L'objectif de 100 M€ n'a pas été atteint, c'est 64,21% des ressources initialement affectées à l'acquisition de nouveaux fonciers qui ont été mobilisées entre 2018 et 2022. L'objectif était très ambitieux et représentait seulement une possibilité de mobilisation de financements permettant d'acquérir jusqu'à 100 M€ sur 5 ans. Par ailleurs, le contexte sanitaire des années 2020, 2021 et 2022 n'a pas permis à l'EPF de l'Ain de pouvoir intervenir de façon optimale.

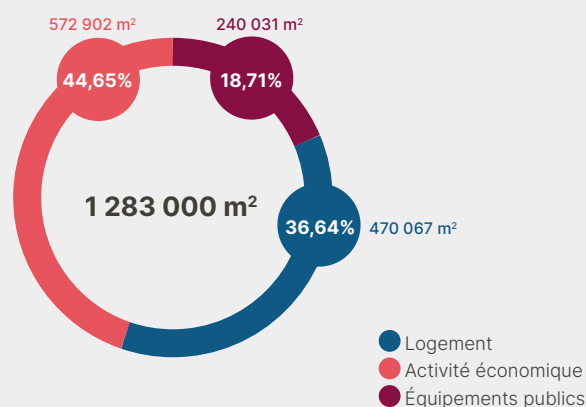
Sur la période du 3ème PPI, on dénombre :

- 314 actes de vente signés ;
- 262 compromis de vente ;
- 52 acquisitions par voie de préemption ;
- 3 acquisitions par voie d'adjudication ;
- 1 acquisition par voie de droit de priorité.

Montant des acquisitions par destination au cours du 3ème PPI

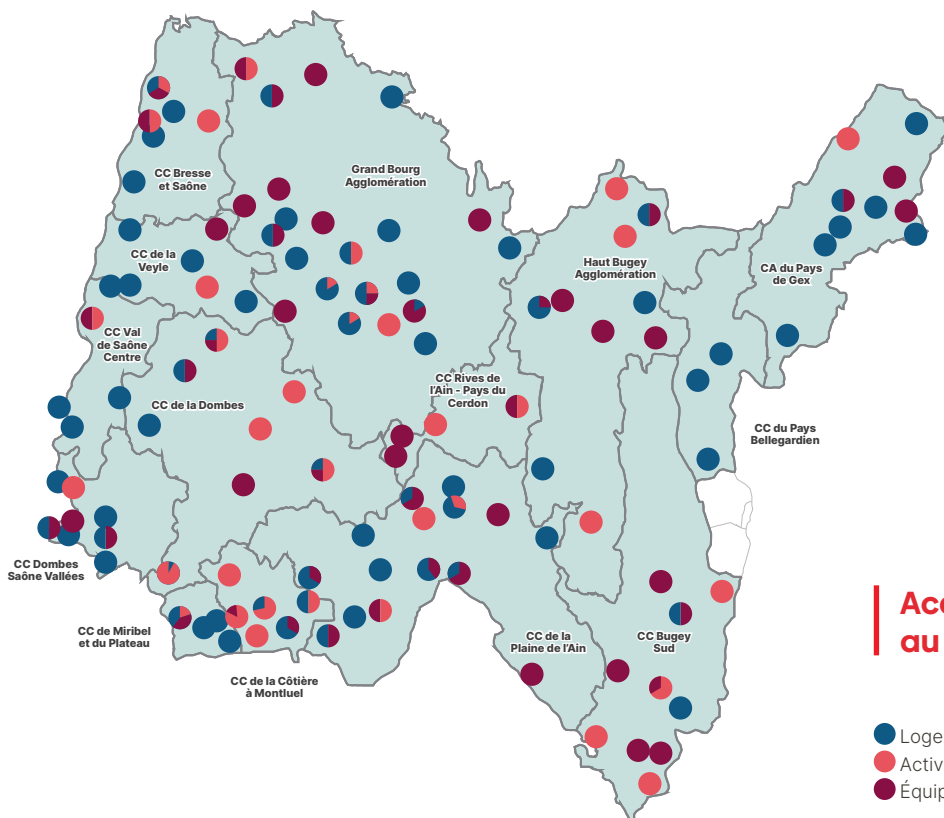


Superficie des acquisitions par destination au cours du 3ème PPI



Lors du 3ème PPI, les investissements financiers se sont majoritairement faits en faveur du logement (61%). Or ces **acquisitions représentent seulement 36% de la totalité des surfaces acquises. Inversement, le foncier à destination** de l'activité économique représente 45% de la superficie stockée, alors qu'il ne concerne qu'un quart du montant total engagé. Les acquisitions à destination des équipements publics ont été moins nombreuses au cours de cette période et il n'y a pas eu d'acquisitions d'espaces naturels.





Acquisitions par destination au cours du 3^{ème} PPI

- Logement
- Activité économique
- Équipements publics



Sur la période 2018 – 2022, les collectivités territoriales ont fortement sollicité l'EPF de l'Ain.

Acquisitions par année et par destination

Années	LOGEMENT		
	Nombre d'acquisitions	Montant	Surface
2018	34	13 337 904,90 €	118 892 m ²
2019	28	3 960 928,62 €	112 955 m ²
2020	29	8 363 401,29 €	79 939 m ²
2021	32	6 316 306,12 €	100 199 m ²
2022	26	7 210 682,24 €	58 082 m ²
TOTAL	149	39 189 223,17 €	470 067 m²

Années	ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE		
	Nombre d'acquisitions	Montant	Surface
2018	37	4 755 769,53 €	241 417 m ²
2019	14	2 340 254,88 €	86 287 m ²
2020	13	2 534 346,20 €	82 045 m ²
2021	8	1 841 940,70 €	97 220 m ²
2022	18	3 920 014,91 €	65 933 m ²
TOTAL	90	15 392 326,22 €	572 902 m²

Années	ÉQUIPEMENTS PUBLICS		
	Nombre d'acquisitions	Montant	Surface
2018	20	1 236 114,91 €	39 099 m ²
2019	14	1 874 619,81 €	66 899 m ²
2020	18	2 642 262,20 €	90 877 m ²
2021	12	1 850 731,81 €	26 745 m ²
2022	11	2 026 499,81 €	16 411 m ²
TOTAL	75	9 630 228,54 €	240 031 m²

Années	ESPACES NATURELS		
	Nombre d'acquisitions	Montant	Surface
2018	0	0 €	0 m ²
2019	0	0 €	0 m ²
2020	0	0 €	0 m ²
2021	0	0 €	0 m ²
2022	0	0 €	0 m ²
TOTAL	0	0 €	0 m²

Sur la période 2018-2022, le nombre d'acquisitions de l'EPF de l'Ain a progressivement augmenté. Les interventions ont concerné majoritairement des projets de logements (149 acquisitions sur 314, soit 47%), viennent ensuite les acquisitions destinées aux activités économiques (90 acquisitions sur 314, soit 29%).

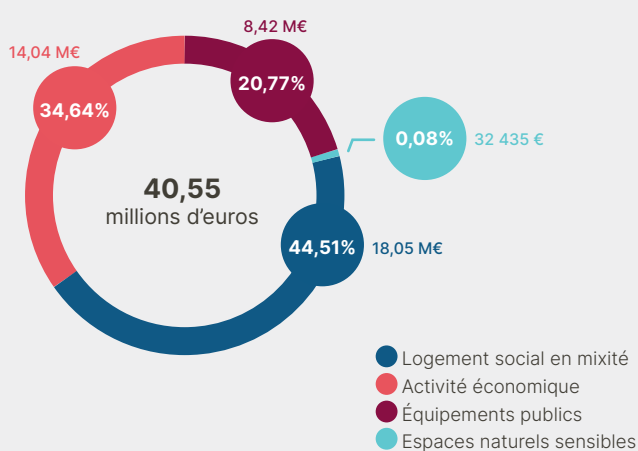
Le foncier dédié aux équipements publics dépasse légèrement les objectifs (75 acquisitions sur 314, soit 24%). En revanche, les collectivités n'ont pas sollicité l'EPFL pour des acquisitions à destination des espaces naturels ; le faible coût des terrains naturels ne requiert pas nécessairement un portage.



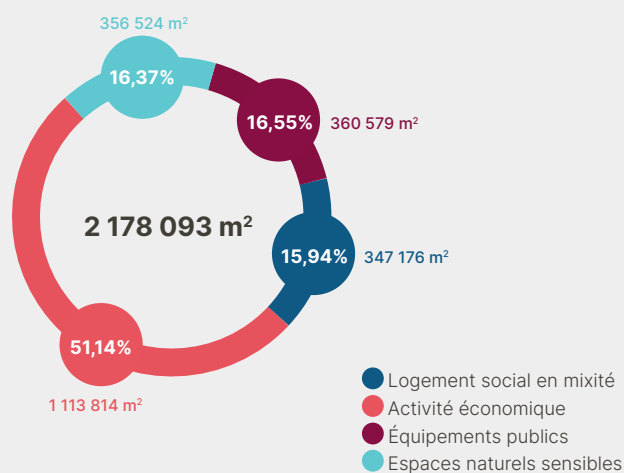
Reventes

193 actes de reventes ont été signés au cours du 3^{ème} PPI, dont 144 au profit des collectivités mandantes, 12 au profit de bailleurs sociaux, 18 au profit d'aménageurs/ Sociétés Publiques Locales et 19 au profit de particuliers.

Montant des reventes par destination au cours du 3^{ème} PPI

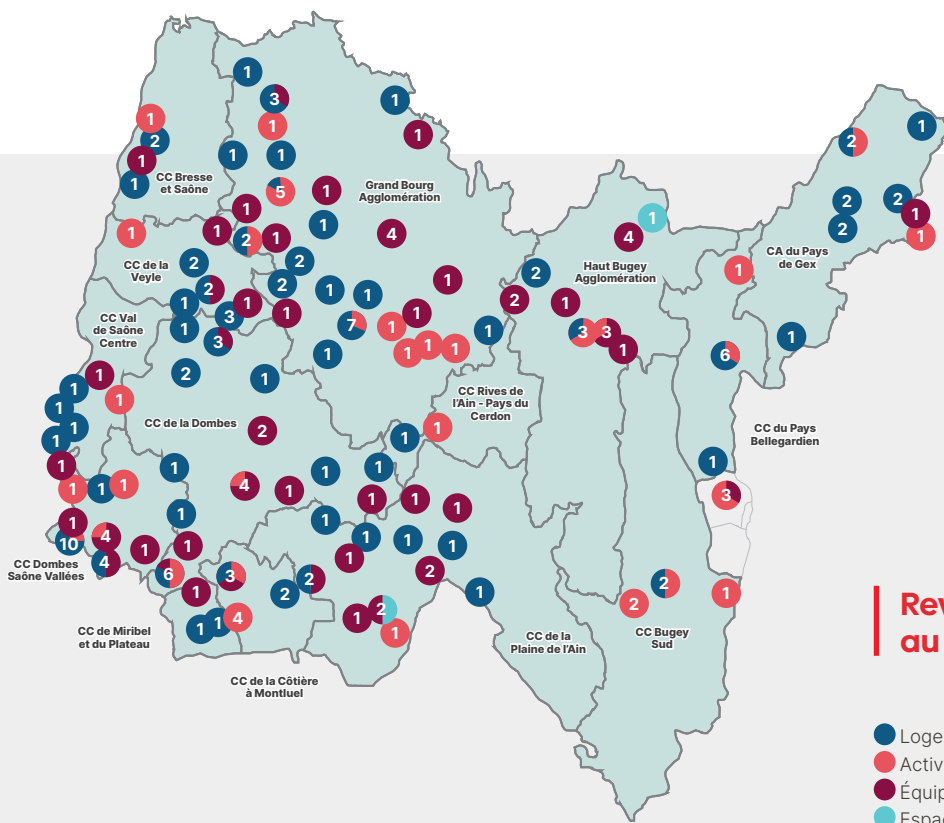


Superficie des reventes par destination au cours du 3^{ème} PPI



Le foncier rétrocédé pour la construction de logements reste majoritaire mais est en légère baisse. Cette baisse est à mettre en corrélation avec la hausse des reventes à destination de l'activité économique qui s'explique, en partie, par deux dossiers de ZAC : MIONNAY et LA BOISSE. La part des reventes à destination de l'activité économique a été plus importante pour les superficies que pour les montants (51% contre 35%). La part des reventes pour des projets d'équipements publics a nettement augmenté. Sur la période 2018 – 2022, deux reventes à destination des espaces naturels ont été réalisées.





Reventes par destination au cours du 3^{ème} PPI

- Logement
- Activité économique
- Équipements publics
- Espaces naturels



Sur la période 2018 – 2022, les reventes ont été plus nombreuses par rapport aux deux premiers PPI.

Reventes par année et par destination

Années	LOGEMENT		
	Nombre de reventes	Montant	Surface
2018	17	3 427 334,41 €	94 773 m ²
2019	18	3 791 551,79 €	76 575 m ²
2020	15	3 293 466,08 €	67 820 m ²
2021	24	4 140 355,70 €	73 449 m ²
2022	14	3 396 448,49 €	34 559 m ²
TOTAL	88	18 049 156,47 €	347 176 m²

Années	ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE		
	Nombre de reventes	Montant	Surface
2018	9	1 877 990,05 €	80 779 m ²
2019	4	1 232 474,38 €	180 237 m ²
2020	10	2 828 626,80 €	126 974 m ²
2021	11	1 800 785,54 €	377 311 m ²
2022	12	6 304 578,86 €	348 513 m ²
TOTAL	46	14 044 455,63 €	1 113 814 m²

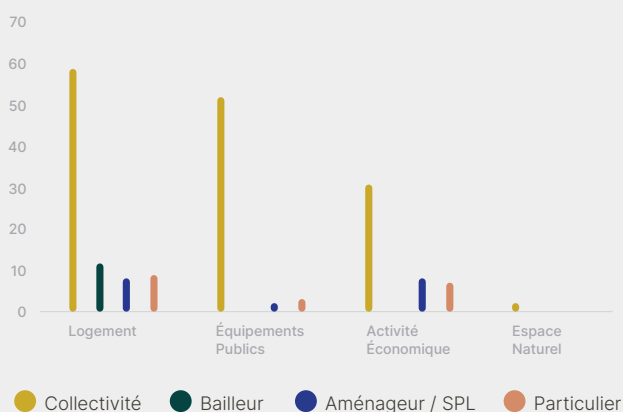
Années	ÉQUIPEMENTS PUBLICS		
	Nombre de reventes	Montant	Surface
2018	8	1 157 345,65 €	22 803 m ²
2019	10	1 853 455,79 €	116 764 m ²
2020	15	1 607 804,50 €	52 969 m ²
2021	16	2 567 632,95 €	122 543 m ²
2022	8	1 234 292,63 €	45 500 m ²
TOTAL	57	8 420 531,52 €	360 579 m²

Années	ESPACES NATURELS		
	Nombre de reventes	Montant	Surface
2018	1	32 142 €	356 231 m ²
2019	1	293 €	293 m ²
2020	0	0 €	0 m ²
2021	0	0 €	0 m ²
2022	0	0 €	0 m ²
TOTAL	2	32 435 €	356 524 m²

Dès la première année d'application du PPI 2018 – 2022, l'EPF de l'Ain a revendu des biens aux collectivités ou aux acquéreurs désignés par celle-ci. Le foncier a été très majoritairement rétrocédé pour accueillir des projets de logements (88 reventes sur 193, soit 46%).

Dans des proportions quasi similaires, viennent ensuite les reventes à destination des équipements publics et de l'activité économique (57 reventes sur 193, soit 29% et 46 reventes sur 193, soit 24% respectivement). Enfin, il y a eu 2 reventes sur 193 d'espaces naturels, soit 1%.

Organismes acquéreurs en fonction de la destination au cours du 3^{ème} PPI



Lors des rétrocessions, les bénéficiaires des biens portés par l'EPF de l'Ain sont généralement les collectivités mandantes (144 reventes sur 193, soit 75%). Les particuliers, second attributaire des reventes de l'Établissement (19 reventes sur 193, soit 10%), acquièrent le foncier pour l'habitation principale, le plus souvent, suite à la division des tènements. Les aménageurs/SPL (18 reventes sur 193, soit 9%) rachètent les biens fonciers pour des opérations de trois types : logement, équipement public et activité économique. Et enfin, les bailleurs (12 reventes sur 193, soit 6%).

Durées de portage

Pour rappel, les durées de portage proposées par l'EPF de l'Ain dans le troisième PPI sont :

- 4 et 6 ans avec remboursement à terme ;
- 4, 6, 8 et 10 ans avec remboursement par annuités constantes ;
- 12 ans avec remboursement par annuités constantes (pour les acquisitions réalisées à partir de 2018) ;
- La possibilité de prorogation du remboursement in fine de 4 ans et 6 ans pour une durée n'excédant pas 12 ans.

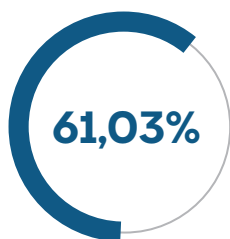


POUR LES ACQUISITIONS RÉALISÉES UNIQUEMENT SUR LE 3^{ÈME} PPI : Durée de portage moyenne de **4 ans et 7 mois**.

MOYENNE SUR 15 ANS : 4 ans et 6 mois
Cette moyenne, relativement courte, montre une grande dynamique du stock.

Le bilan de ce troisième PPI confirme la réactivité et la capacité de l'EPF de l'Ain à s'adapter à la réalité du contexte local.

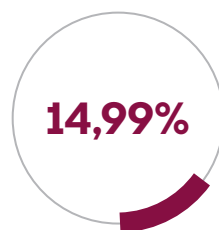
Sur les **64 M€** d'acquisitions sur les 64 M€ d'acquisitions réalisées par l'EPF de l'Ain jusqu'à 2022, les priorités d'acquisitions sont réparties de la manière suivante :



Logement



Activité économique



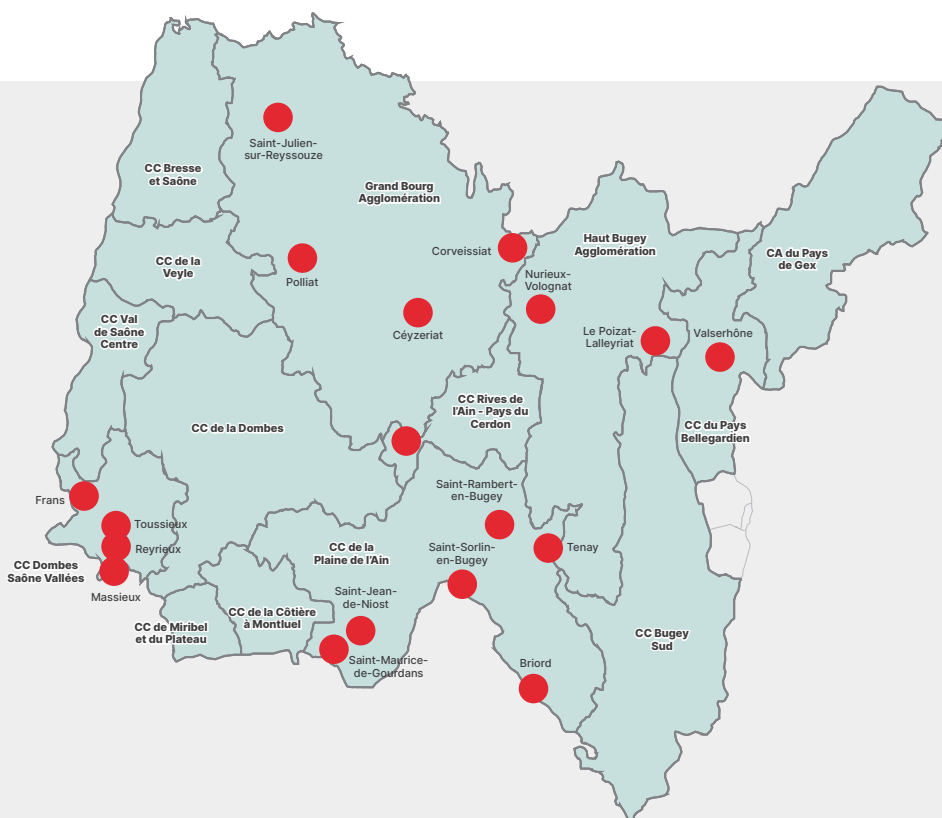
Équipements publics structurants



Espaces agricoles et naturels

Démolitions

Sur la période du 3^{ème} PPI, on dénombre **18 démolitions** réparties sur l'ensemble du département.



Commune de Ceyzeriat



Au cours de ce troisième PPI, le fonds friches a pu être obtenu pour deux opérations :

- **L'opération « Le Tanneur » sur la commune de BELLEY :** l'EPF de l'Ain a acquis l'ancienne usine du Tanneur. Ce site, devenu une friche, nécessitait une intervention rapide suite à sa mise en vente par le propriétaire. La Commune a donc sollicité l'EPF de l'Ain pour procéder à l'acquisition et à la déconstruction de cette friche durant le portage foncier. Cette opération a débuté au 2^{ème} semestre 2022 et se terminera au 1^{er} semestre 2023.

L'Etat, par le biais de la subvention « Fonds Friches », participe au projet à hauteur de 500 000 € hors taxes ce qui a permis la mise en œuvre de ce projet par l'EPF de l'Ain pour le compte de la Commune.



- **L'opération « Cœur de village » sur la commune de CHANEINS :** l'EPF de l'Ain a fait l'acquisition d'une friche industrielle faisant état de présence d'amiante, de plomb et de contaminations localisées en hydrocarbures, métaux lourds et BTEX (à des taux compatibles avec un usage industriel).

L'objectif du projet est de réaliser un aménagement d'ensemble en vue de la création d'un véritable cœur de village. Il comprend la réalisation de logements en mixité sociale, de commerces, petit artisanat et éventuellement d'une résidence adaptée aux personnes âgées ainsi que divers équipements publics.

L'Etat, par le biais de la subvention « Fonds Friches », participe au projet à hauteur de 512 000 € hors taxes ce qui a permis la mise en œuvre de ce projet par l'EPF de l'Ain pour le compte de la Commune.

| Zoom sur les logements

Actions menées par l'EPF de l'Ain aux côtés des Communes soumises aux obligations SRU, pour la production de logements sociaux :

- Les préemptions sur délégation de la Préfecture :
4 préemptions réalisées (3 sur la commune de DAGNEUX et 1 sur la commune de BEYNOST),
- La minoration SRU sur la commune de THOIRY : l'EPF de l'Ain a reversé à la commune de THOIRY, la totalité des sommes reçues de l'Etat au titre des pénalités SRU, soit 402 174,14 €.



MCMA

Retour sur l'outil MCMA (Mieux Connaitre pour Mieux Agir) ayant fait l'objet d'une convention tripartite entre **la DDT de l'Ain, le Conseil Départemental de l'Ain et l'EPF de l'Ain.**

Le MCMA a pour but de constituer un support d'accompagnement aux collectivités dans l'élaboration de leur politique foncière et permet un renforcement des connaissances par la captation de données.

A ce jour, 6 EPCI ont ouvert un accès. L'EPF de l'Ain souhaite promouvoir cet outil afin que d'autres EPCI puissent nous solliciter pour y accéder.

Une nouvelle mise à jour (6.0) est prévue sur 2023 pour améliorer l'ergonomie du logiciel.



Le 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 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 ;
- 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 ;
- Troisième séminaire le 7 mai 2021, sur la thématique des stratégies de développement ;
- Quatrième séminaire le 18 novembre 2022, sur la thématique du recyclage du foncier. Cet événement a été l'occasion de promouvoir le recyclage du foncier grâce aux témoignages de Monsieur Gaël ALLAIN, Maire de TENAY, de Monsieur Dimitri LAHUERTA, Maire de BELLEY, de Monsieur Vincent SCATTOLIN, Maire de DIVONNE-LES-BAINS et de Monsieur Dominique DELORME, secrétaire général de l'UNICEM ainsi qu'à l'intervention croisée de l'EPF de l'Ain, de la SAFER, de la DDT et du CD 01.

**Le réseau
foncier de l'Ain**

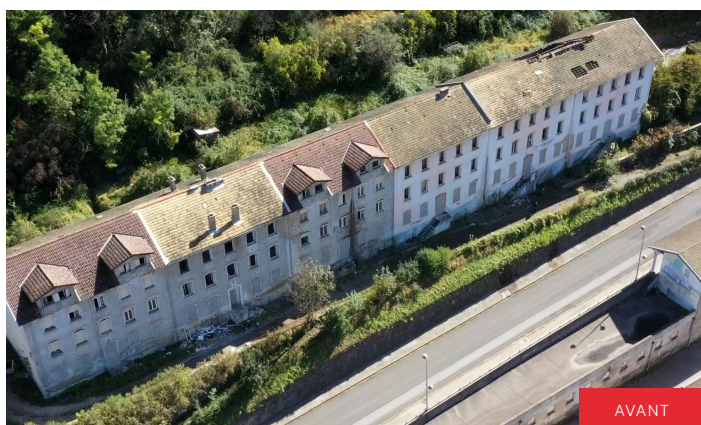
Actions développées au cours du 3ème PPI

Pour répondre au mieux aux besoins des collectivités,
l'EPF de l'Ain a ajouté un portage à 6 ans à terme in fine.

Le champ d'action foncière de l'EPF de l'Ain s'est élargi au cours du 3ème PPI :

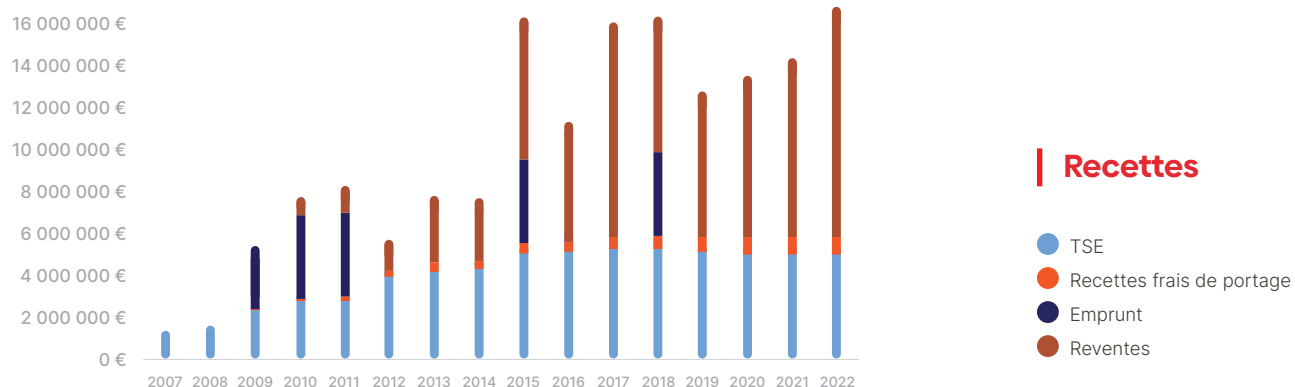
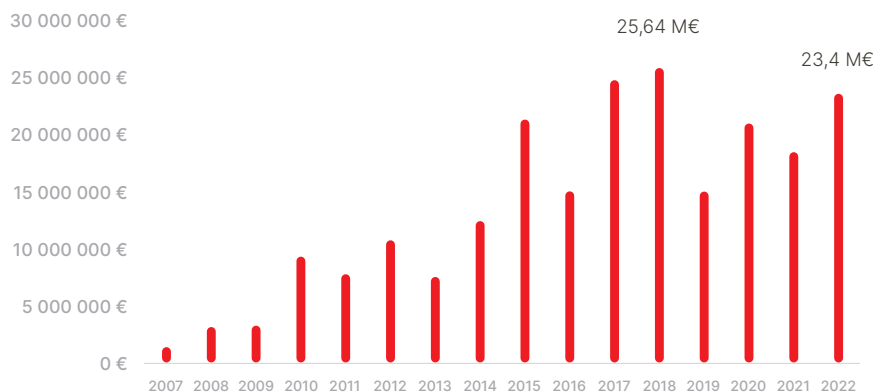
- L'EPFL a su développer ses compétences en matière de démolitions de bâtis en cours de portage pour le compte des collectivités ;
- L'EPFL a mis en place le fonds de minoration foncière. L'EPF de l'Ain prend en charge certains surcoûts fonciers pour un bien porté. Le prix de cession est minoré au profit de la collectivité mandante ou de l'opérateur désigné par cette dernière pour un équilibre ou un déficit mesuré de l'opération envisagée. 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. **Ce dispositif a été actionné pour trois opérations : 2 sur la commune de TENAY et 1 sur la commune d'AMBERIEU-EN-BUGEY pour un montant total de 782 925,19 € ;**
- L'EPFL est de plus en plus présent dans l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme sur le territoire (PLU, PLUi, SCoT et également PLH, PDH). Il épaula les collectivités dans la définition et la mise en œuvre de stratégies foncières ;
- L'EPF de l'Ain accompagne toutes les démarches locales visant à la production de logements ;
- L'EPF de l'Ain a ainsi participé aux conférences territoriales du logement et aux assises départementales du logement en lien avec le Conseil Départemental de l'Ain et la DDT 01 ;
- La possibilité d'acquisition à l'euro symbolique ;
- La possibilité pour les communes de revendre les biens portés avec plus-value ;
- Le renforcement de l'ingénierie dans les territoires ;
- L'accompagnement des dispositifs mis en place par l'État.

À la suite de l'acquisition du foncier et tout au long du portage du bien, l'EPF de l'Ain accompagne et conseille les collectivités afin de permettre une sortie rapide et efficace des projets d'aménagement.



Le bilan des 15 ans de l'EPF de l'Ain

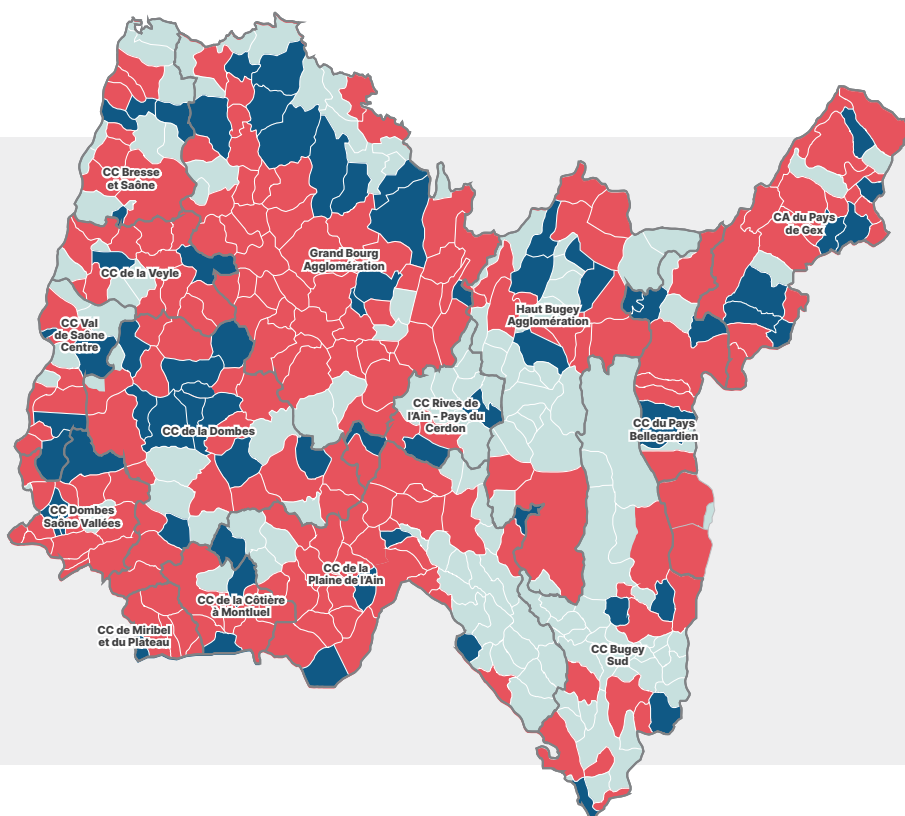
Acquisitions et reventes



Interventions de l'EPF de l'Ain depuis sa création

> 66% du département de l'Ain
> 258 communes

- Commune concernée par l'intervention de l'EPF de l'Ain (sans acquisition)
- Commune concernée par l'intervention de l'EPF de l'Ain (portages)



PARTIE 3. Le PPI 2023 - 2027

3.1 | Contexte général

Après plus de 15 ans d'expertise sur le territoire départemental, l'EPF de l'Ain s'est doté de nouvelles compétences, pour proposer toujours davantage de solutions aux collectivités : juridiques, techniques, stratégiques.

Cet engagement fidèle en fait un acteur incontournable dans le département de l'Ain.

Le département de l'Ain est un territoire qui gagne 6 000 habitants par an, portant sa population au 1^{er} janvier 2023 à 657 856 habitants. Cette dynamique est notamment due à la proximité de Genève et de Lyon et à une industrie très forte apportant de nombreux emplois.

Cette force engendre une pression foncière très élevée. La rareté du foncier ne permet pas aux collectivités de répondre aux besoins croissants des populations. Les collectivités doivent produire du logement, adapter les équipements publics, soutenir l'activité économique, en veillant à la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

L'EPF de l'Ain a été créé dans le but d'aider les collectivités à mettre en œuvre la maîtrise foncière et la stratégie foncière pour favoriser des projets d'aménagement. Les acquisitions réalisées par l'Établissement s'inscrivent dans le cadre d'une réelle stabilisation du prix du foncier. L'EPF de l'Ain n'assume en aucun cas des missions de

pure négociation foncière. Seuls les fonciers nécessitant un portage par la structure font l'objet de négociations, en vue de leur acquisition.

Le conseil tient une place de plus en plus importante dans la mission de l'Établissement. En effet, face à l'évolution constante des normes et au manque de compétences en ingénierie notamment dans les collectivités les plus petites, l'EPF de l'Ain apporte des conseils multiples : droit de l'urbanisme, les subventions (fonds friches, fonds vert), les démolitions, ...

En complément de ce suivi personnalisé, l'EPF de l'Ain propose des fiches ou des études juridiques sur différents sujets d'actualité (droit de préemption urbain, baux de longue durée, Zone d'Aménagement Différée, Projet Urbain Partenarial...), accessibles sur son site.

L'EPF de l'Ain travaille en réseau avec les différents acteurs du département concernés par les problématiques foncières (le Département, la DDT, la Région, la SAFER, ...).

Ce nouveau programme pour 2023-2027, dans la continuité des précédents, répond aux besoins de logements en augmentation constante, contribue à la mise en œuvre de la stratégie de sobriété foncière en orientant notamment son action foncière sur les opérations en recyclage foncier.



L'enjeu du ZAN : Zéro Artificialisation Nette

La loi du 22 août 2021 fixe l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050 (objectif ZAN). Il est également prévu une **réduction de 50% de la consommation des espaces naturels-agricoles-forestiers** sur la décennie à venir (2022-2031) par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des 10 années précédentes (2011-2021).

L'EPFL sera aux côtés des collectivités pour relever ce défi et permettre, si possible, la reconstruction de la Ville sur elle-même.

L'enjeu des friches

Les friches représentent un gisement foncier important et parfois stratégique pour les collectivités.

De plus, l'intervention sur les friches constitue un enjeu majeur d'aménagement durable des territoires pour répondre aux objectifs de maîtrise de l'étalement urbain, de revitalisation urbaine et de limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Le principal frein à ces opérations est financier :

- Le prix du foncier et des acquisitions complexes (travaux de sécurisation, DUP, ...) ;
- Le coût des démolitions (diagnostic, présence d'amiante,...) ;
- Le coût de la dépollution éventuelle des sols.

L'EPF de l'Ain est en mesure de réaliser le portage de ces opérations, la démolition et la dépollution.

Les subventions telles que le fonds friches ou le fonds vert sont déterminantes pour engager une intervention sur ces friches.

L'EPF de l'Ain pourra accompagner l'effort financier grâce à la minoration foncière. Le nouveau PPI 2023-2027 est l'occasion de compléter le dispositif de minoration existant pour l'étendre à ces opérations.

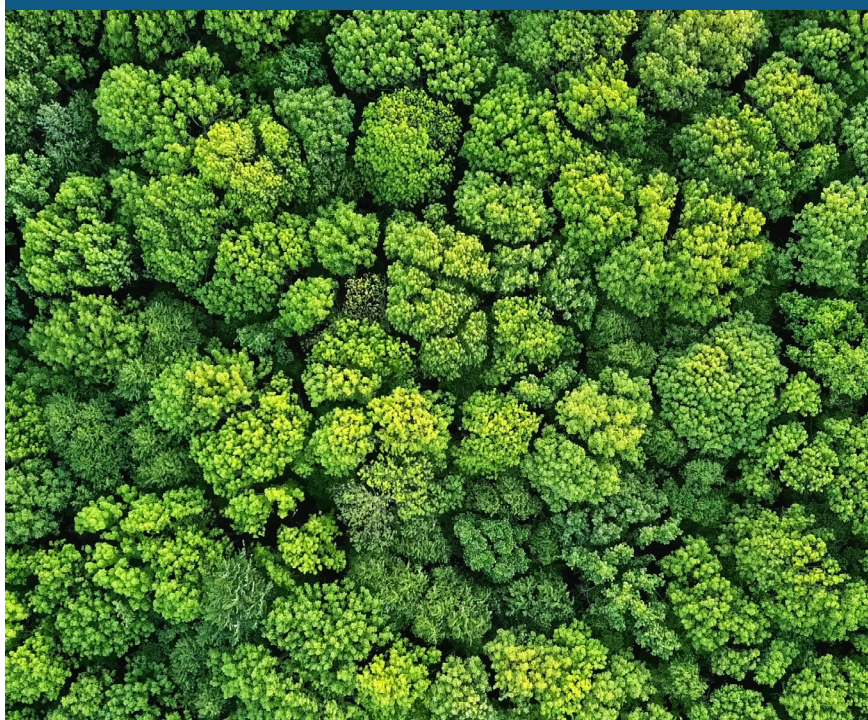
Focus sur le fonds Vert

Annoncé par la Première Ministre le 27 août 2022, ce fonds doit financer trois types d'actions :

- Le renforcement de la performance environnementale dans les territoires ;
- Leur adaptation au changement climatique ;
- L'amélioration du cadre de vie.

Ce fonds pourrait être utilisé par l'EPF de l'Ain pour différents travaux, et notamment :

- Le fonds de renaturation des Villes : la renaturation des sols et espaces urbains ;
- Le recyclage des friches : le fonds vert vient compléter le fonds friches déployé dans le cadre de France Relance ;
- L'accompagnement de la stratégie nationale biodiversité 2030 : les acquisitions foncières parmi les projets d'acquisition par les conservatoires d'espaces naturels déjà recensés.



| Le recyclage foncier

Le proto-aménagement

L'EPF de l'Ain est compétent pour la réalisation de travaux de proto-aménagement d'un terrain pour le compte des collectivités.

Le proto-aménagement d'un terrain est une opération intermédiaire de préparation du foncier entre l'acquisition foncière et le projet d'aménagement qui sera réalisée par un opérateur.



Il peut s'agir de travaux :

- De remise en état des terrains ;
- De démolition du bâti ancien ;
- De dépollution des sols ;
- De la préparation de certains cheminements.



| La lutte contre la précarité énergétique

Il est probable, que les nouvelles obligations de rénovation pour les propriétaires bailleurs, visant à lutter contre la précarité énergétique, entraînent de nombreuses mises en vente de logements qualifiés de « passoires thermiques » qui présentent des étiquettes énergie F ou G au diagnostic de performance énergétique.

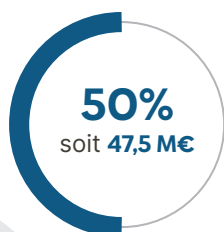
L'EPF de l'Ain sera aux côtés des collectivités pour lutter contre l'habitat insalubre, en réalisant l'acquisition de ces logements pour leur réhabilitation.

3.2 | Les axes d'interventions

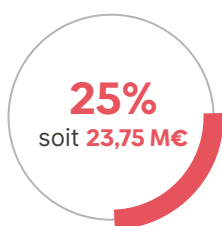
Le montant du PPI 2023-2027 est estimé à **95 M€**, sans recours à l'emprunt et avec des recettes annuelles issues de la Taxe Spécial d'Équipement sur une base de **5 M€**.

EPF de l'Ain		PPI 2023 - 2027				
		2023	2024	2025	2026	2027
FONCTIONNEMENT	Report exercice précédent	16 137 957 €	12 425 702 €	8 853 446 €	5 221 191 €	1 900 801 €
	TSE	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €	5 000 000 €
	Dotations SRU Région et diverses	250 000 €	250 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €
	Ventes et portage foncier	10 187 745 €	10 337 745 €	10 487 745 €	10 637 745 €	10 787 745 €
	Total recettes de fonctionnement	31 575 702 €	28 013 446 €	24 391 191 €	20 908 936 €	17 738 546 €
	Acquisitions foncières + travaux	19 000 000 €	19 000 000 €	19 000 000 €	19 000 000 €	19 000 000 €
	Charges de structure	750 000 €	760 000 €	770 000 €	780 000 €	800 000 €
	Minorations financières	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €
	Charges financières	50 000 €	50 000 €	50 000 €	- €	- €
	Total charges de fonctionnement	21 150 000 €	21 160 000 €	21 170 000 €	21 130 000 €	21 150 000 €
Épargne disponible hors acquisitions et cessions		20 425 702	16 853 446 €	13 221 191 €	9 778 936 €	6 588 546 €
INVESTISSEMENT	Remboursement emprunt en capital	1 000 000 €	1 000 000 €	1 000 000 €	878 135 €	0 €
	Immobilisation + divers	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €
	Total dépenses d'investissement	8 020 000 €	8 020 000 €	8 020 000 €	7 898 135 €	7 020 000 €
	Remboursement collectivités en annuité	10 020 000 €	10 020 000 €	10 020 000 €	10 020 000 €	10 020 000 €
	Besoin de financement	- €	- €	- €	- €	411 454 €
	Emprunt	- €	- €	- €	- €	411 454 €
	Total recettes d'investissement	10 020 000 €	10 020 000 €	10 020 000 €	10 020 000 €	10 431 454 €
Capital restant dû		2 670 579 €	1 670 579 €	670 579 €	- 207 556 €	- 207 556 €
Stock		84 516 315 €	94 516 315 €	104 516 315 €	114 516 315 €	124 516 315 €

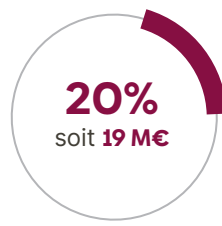
Le PPI prévisionnel de l'EPF de l'Ain se décline sur les années à venir comme suit :



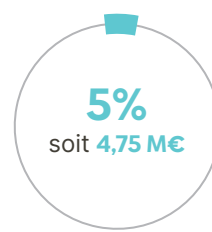
Logement



Activité économique
et touristique



Équipements
publics



Espaces agricoles
et naturels
(avec accord préalable de la
SAFER ou des instances agricoles)

Les priorités d'intervention

Les interventions de l'EPF de l'Ain pour le PPI 2023-2027 sont, par ordre de priorité :

- Les projets de logements en mixité sociale (possibilité de 100% accession dans les secteurs pourvus de logements sociaux) ;
- L'intervention soutenue dans les secteurs en déficit de logements sociaux ainsi que dans les zones à forte pression foncière ;
- L'intervention sur les logements vacants en centre-bourg afin de permettre leur réhabilitation pour créer les logements en mixité sociale tout en préservant le bâti existant ;
- Les opérations cœur de villes et villages ;
- Les opérations favorisant le retour des services et commerces de proximité ;
- Les opérations de restructuration des secteurs à proximité des transports en commun ou en modes doux ;
- Les interventions respectant les objectifs fixés par la loi climat et résilience notamment dans le cadre de la « Zéro Artificialisation Nette » ;
- Les actions de densification dans les zones d'activités existantes ou à créer ;
- L'amplification de l'intervention sur les friches de toutes natures ;
- Les opérations de renaturation ;
- Les actions liées aux compensations agricoles et environnementales ;
- Les démolitions et les dépollutions.

Les durées de portage

Les précédentes durées de portage sont maintenues :

- 4 ans à terme ;
- 6 ans à terme ;
- 4 / 6 / 8 / 10 / 12 ans par annuités constantes.

PPI 2008 - 2012	PPI 2013 - 2017	PPI 2018 - 2022	PPI 2023 - 2027
4 ans à terme	4 ans à terme	4 ans à terme	4 ans à terme
4 ans par annuités constantes	4 ans par annuités constantes	6 ans à terme	6 ans à terme
6 ans par annuités constantes	6 ans par annuités constantes	4 ans par annuités constantes	4 ans par annuités constantes
	8 ans par annuités constantes	6 ans par annuités constantes	6 ans par annuités constantes
	10 ans par annuités constantes	8 ans par annuités constantes	8 ans par annuités constantes
		10 ans par annuités constantes	10 ans par annuités constantes
		12 ans par annuités constantes	12 ans par annuités constantes
			15 ans par annuités constantes

Les coûts de portage

- Le coût de portage est maintenu à 1,5% HT. Malgré le contexte financier, l'EPF de l'Ain a fait le choix de ne pas augmenter le taux. Le portage du foncier par l'EPF de l'Ain permet à la collectivité de bénéficier de phases de conseils, d'ingénierie, d'études de projets, de négociation avec les propriétaires et de gestion des procédures d'acquisition et de revente. L'EPFL n'est en aucun cas un établissement bancaire. Il est également important de noter que le montant perçu au titre des frais de portage permet de couvrir les frais de fonctionnement de l'EPFL hors remboursement des intérêts d'emprunt, ainsi la totalité du montant de la TSE peut être attribuée à l'acquisition de foncier ;
- Le maintien de la prise en charge, sans refacturation aux collectivités, de la taxe foncière et de l'assurance du bâti sur les fonciers portés, pendant la durée du portage ;
- Le maintien de la mise à disposition gratuite des biens portés au profit de la collectivité qui en aura la jouissance et pourra les mettre en location et percevoir directement les loyers.

Dans le cadre du PPI 2023-2027, sont instaurées :

- Une nouvelle durée de portage de 15 ans par annuités constantes avec une validation expresse du Conseil d'Administration ;
- La possibilité de différer de 2 ans les premières annuités. Après les deux années de différé, le remboursement débutera sur le montant du stock sur les années de portage restantes. Le différé de 2 ans ne concerne pas les frais de portage.

La minoration foncière

Le principe de la minoration foncière est maintenu et amélioré.

Dans un contexte difficile pour les opérateurs privés ou publics, les bailleurs sociaux, qui subissent des hausses des coûts des matériaux, des coûts de construction, ce dispositif est de plus en plus essentiel et a un impact fort pour la sortie des projets.

Le PPI 2023-2027 prévoit **une enveloppe de 5 M€ sur 5 ans soit 1 M€ par an** modulable chaque année en fonction des projets. Pour rappel, le précédent PPI prévoyait **une enveloppe de 1 750 000 €, soit 350 000 € par an**. Le budget des minorations sera voté en Conseil d'Administration lors du budget.

Pour demander une minoration, le foncier doit être porté par l'EPF de l'Ain, le déficit de l'opération devra être mesuré et justifié et l'opération devra correspondre aux objectifs suivants :

- Opération de logements en mixité sociale hors terrains nus et extension urbaine ;
- Opération de cœur de village ou de centralité urbaine pour le maintien, la création de commerces, de services de proximité et plus généralement, les opérations de toutes natures visant à la réhabilitation ou à la rénovation des centres-bourgs, centres-villes et centres-urbains ;
- Opération de renouvellement de friches industrielles (sur zones existantes) ;
- Reconquête des friches de toutes natures quel que soit le projet futur ;
- Opération de renouvellement de sites en vue d'une opération en lien avec l'activité touristique.

La minoration ne pourra excéder 50% du déficit foncier. La demande de minoration sera étudiée au préalable par le Bureau qui décidera ensuite en fonction des éléments en sa possession de la soumettre au vote du Conseil d'Administration. Il devra être décidé de son montant et de sa période d'attribution : à la fin du portage ou au début du portage lorsque les éléments financiers permettront de définir le futur déficit foncier.

Toute minoration devra être concrétisée par un contrat prévoyant qu'à l'issue du portage, si la destination du bien porté ne correspond pas à celle présentée au moment de la demande de minoration, la collectivité devra rembourser le montant de la minoration octroyée.

Les démolitions et les dépollutions

L'EPF de l'Ain souhaite développer son pôle proto-aménagement, améliorer la proposition d'accompagnement des collectivités pour les démolitions et les dépollutions et appuyer les collectivités dans leurs démarches d'obtention de subventions, notamment au niveau du fonds vert, mises en place par l'État.



| L'ingénierie

L'EPF de l'Ain joue un rôle de conseil de plus en plus important auprès des membres, notamment concernant des interventions relatives à la modification des documents d'urbanisme. L'EPF de l'Ain est systématiquement associé lorsque les collectivités membres créent ou modifient un SCoT, un PLH, une carte communale ou un PLU/PLUi.

Dans le cadre du PPI 2023-2027, il est proposé de développer au sein de l'EPF de l'Ain l'accompagnement dans :

- La mobilisation pour anticiper le ZAN dans les cœurs urbains afin de permettre la réhabilitation du bâti existant ;
- L'intensification de l'offre d'ingénierie dans les territoires notamment sur les stratégies foncières et sur les montages opérationnels ;
- Le développement du pôle démolition et dépollution des biens portés ;
- L'accompagnement des projets dans le cadre des minorations foncières ciblées ;
- Les réflexions sur la mise en œuvre des compensations agricoles ou environnementales notamment sur les zones humides ;



- L'accompagnement de l'observatoire foncier mis en place par le Département de l'Ain ;
- La structuration d'une cellule au sein de l'EPF de l'Ain : stratégie, anticipation et accompagnement ;
- La création ou l'accompagnement à la création de structures de type « foncières » en lien avec les collectivités locales sur le volet économique ;
- L'accompagnement des collectivités dans la réflexion et la mise en place de baux de longue durée dans les zones d'activités permettant ainsi aux collectivités de conserver la propriété du sol et garantir l'activité développée sur le foncier mis à bail ;
- La formation des élus en lien avec les différents partenaires locaux.

| Organisme de Foncier Solidaire

L'EPF de l'Ain est réservé sur l'opportunité de créer un Office Foncier Solidaire eu égard aux déficits futurs qu'une telle structure génèrera.

L'EPF de l'Ain suivra la démarche initiée par le Conseil Départemental de l'Ain qui a lancé une étude de potentialité et de dimensionnement d'un projet d'Organisme de Foncier Solidaire sur le territoire du département de l'Ain.

| Le réemploi des matériaux

L'EPF de l'Ain suit toutes les actions des partenaires et organismes locaux engagés dans la démarche du recyclage dans la construction et l'aménagement et notamment, le développement des techniques de réemploi des matériaux de déconstruction, encadrées par la Loi n° 2020-105 anti-gaspillage pour une économie circulaire (loi AGEC) du 10 février 2020.

Une réflexion est menée sur la revalorisation des déchets de déconstruction, le réemploi des matériaux de déconstruction pour contribuer à la préservation des ressources non renouvelables, réduire les coûts de la gestion des déchets des opérations de démolitions.





"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

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.