EPF de l'AIN
Établissement public foncier local

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2024

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

Sommaire

Édito du Président 3

Un périmètre à l'échelle du département de l'Ain 4

La structure financière de l'Etablissement 5

Les démolitions de l'année 6

Les acquisitions 2024 en chiffres 7

Les reventes 2024 en chiffres 9

Le stock foncier 2024 en chiffres 10

2024, c'était aussi 11

Notre équipe et nos compétences 13

Association Nationale des EPFL de France 14

Nos partenaires 15

Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 16ème année d'intervention animé par la même volonté de soutenir les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques foncières.

Édito du Président

Gérard BRANCHY

Président de l'EPF de l'Ain,

Vice-président de l'Association Nationale des EPFL,

Maire de la commune de Versailleux

Bonjour à tous, Chers amis,

L'Etablissement Public Foncier de l'Ain est un outil de plus en plus sollicité par les Collectivités de ce département. Et c'est là toute la pertinence de cette structure appelée, en premier lieu, pour du conseil et de l'ingénierie. Son activité est toujours très intense aussi bien en termes d'achats que de reventes. Les projets sont bien présents et ne restent pas dans les cartons mais ils aboutissent à une opérationnalité attractive.

Vous avez dans ce numéro deux exemples d'opérations innovantes et originales : le Restaurant Le Saint-Bénigne et la Tour du Plantay qui démontrent combien il faut rester vigilant à toute demande d'intervention et ne pas l'écarter à priori. A l'heure où l'enjeu du foncier est en effervescence, il y a bien lieu de se poser les bonnes questions et ne pas laisser passer la moindre occasion. Anticiper devient un maître-mot qui prend de plus en plus d'importance.

L'actualité du foncier et de la construction se complexifie grandement.

Depuis plusieurs années la sobriété foncière est de mise. Nous ne pouvons plus nous permettre de consommer du foncier nu comme cela a été le cas dans les années folles, non seulement parce que la loi nous y oblige, mais avant tout car c'est du bon sens. Nous entrons dans une réflexion profonde devant prendre en considération tous les fonciers déjà construits, en premier lieu tous ceux inoccupés, aussi appelés des friches, mais également ceux ne répondant plus aux conditions actuelles de la vie quotidienne et surtout énergivores.

Nous entrons dans l'ère de l'optimisation foncière ; par réflexe nous devons allier sobriété, sagesse, efficacité et sortie des opérations à des coûts acceptables pour tous. L'équation n'est pas simple certes, mais avec la volonté et la participation de tous, autour des projets, nous devons y arriver. Il faut réunir autour de la table les acteurs les plus nombreux possibles, en commençant par l'État, pouvant avoir un rôle de facilitateur en allégeant certaines complexités administratives, les Régions, les Départements pouvant actionner des leviers efficaces, les collectivités et les organismes du foncier et de la construction présentant des projets innovants et ambitieux.

Concertons-nous, unissons nos forces, en parlant de stratégie foncière ; de rénovation urbaine, de résorption des friches, d'optimisation des projets, en essayant de maximaliser chaque opportunité ! L'optimisation foncière a des vertus !

Nous avons entendu à Rennes des discours concordants allant en ce sens mais surtout vu des exemples concrets réalisés.

Tous les EPF sont au cœur de ces problématiques. Ils sont des acteurs qualifiés par certains de puissants, se mobilisant tant au niveau local que national pour répondre présents, mais c'est tous ensemble que nous réussirons.

Mutualisons nos expériences mais surtout mutualisons nos énergies dans l'anticipation !

Inventons l'immobilier de demain en respectant les limites légales, sans s'attarder sur la lettre, sur les virgules ou les fichiers Excel, mais en respectant l'esprit, en montant des projets innovants, en maîtrisant les enjeux financiers et environnementaux pour répondre aux besoins de nos habitants en matière de logement, d'emploi, de services, bref pour leur bien-être.

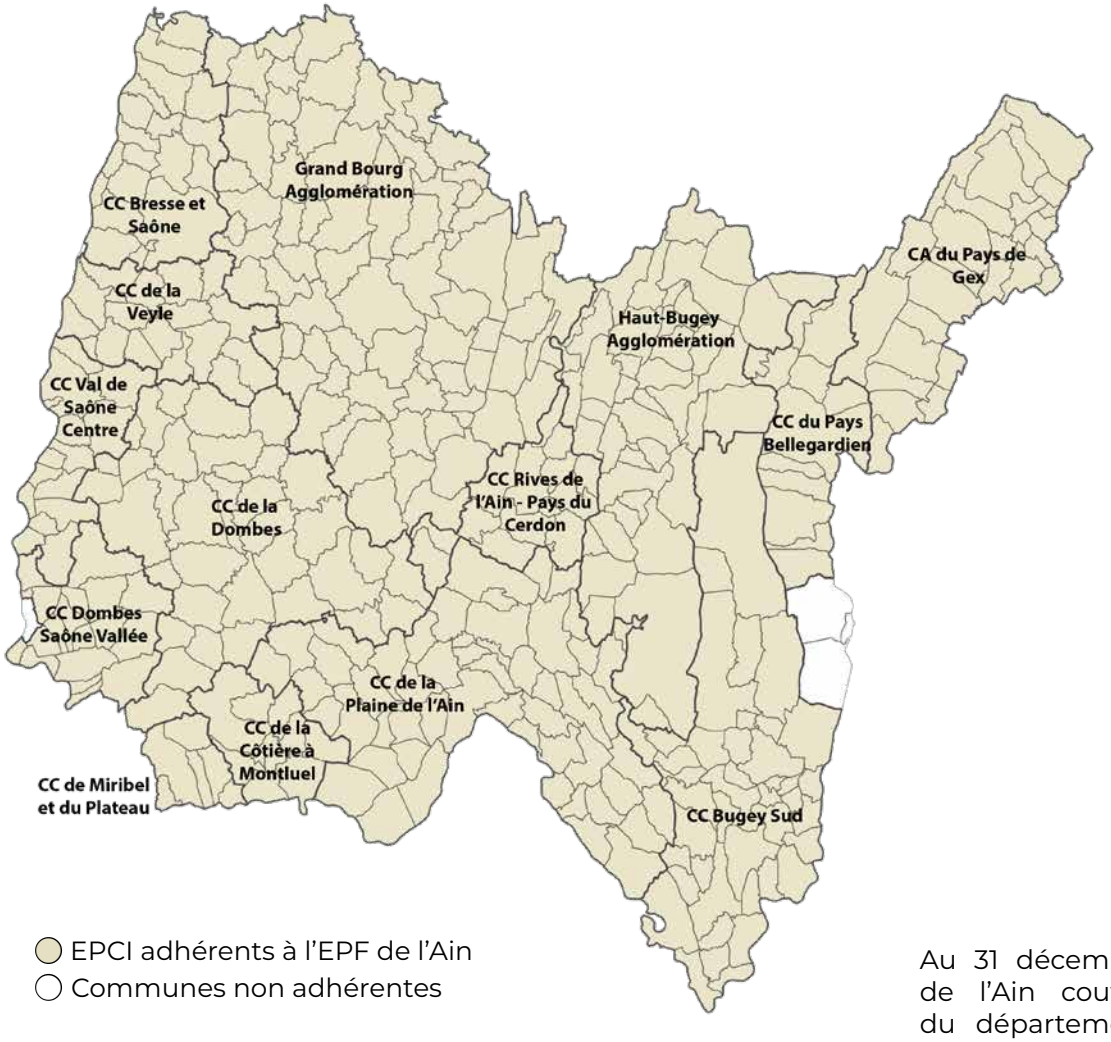
En tous cas soyez assurés de l'engagement de l'EPF de l'Ain dans cet enjeu !

J'espère que vous trouverez du plaisir à prendre connaissance de toute l'action de l'EPF de l'Ain dans les pages de ce rapport d'activité 2024.

Bonne lecture à tous.

Gérard BRANCHY

Un PÉRIMÈTRE à l'échelle du département de l'Ain



◯ EPCI adhérents à l'EPF de l'Ain
◯ Communes non adhérentes

Au 31 décembre 2024, 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 31 décembre 2024 :

- **14 EPCI (387 communes)**
- **651 766 habitants sur les 663 202 au total soit 98 % de la population du département couverte**

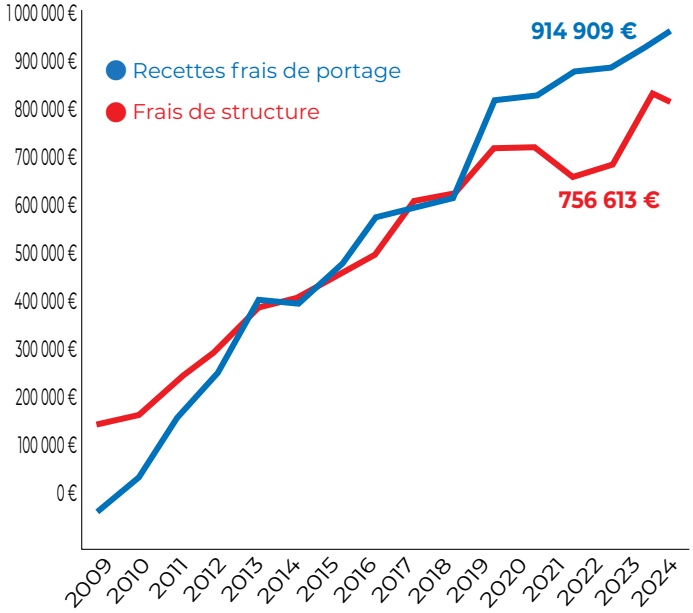
La STRUCTURE FINANCIÈRE de l'Etablissement

Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Etablissement.

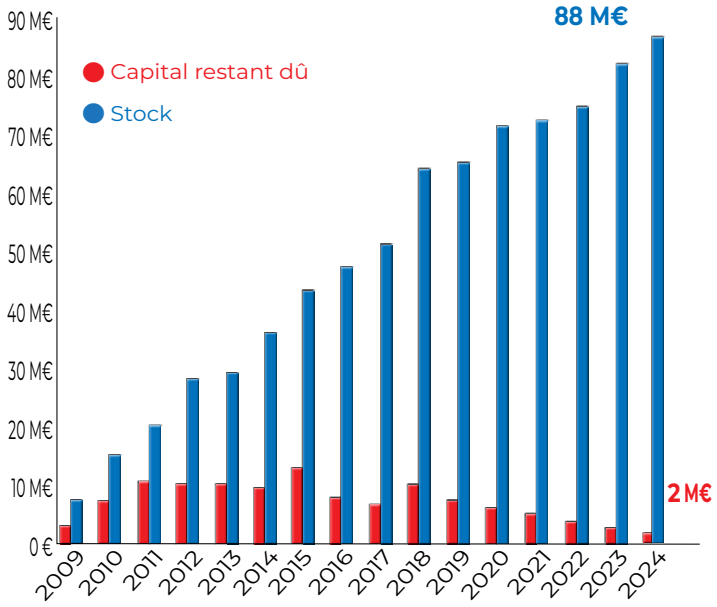
La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au fonctionnement de l'EPF de l'Ain.

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

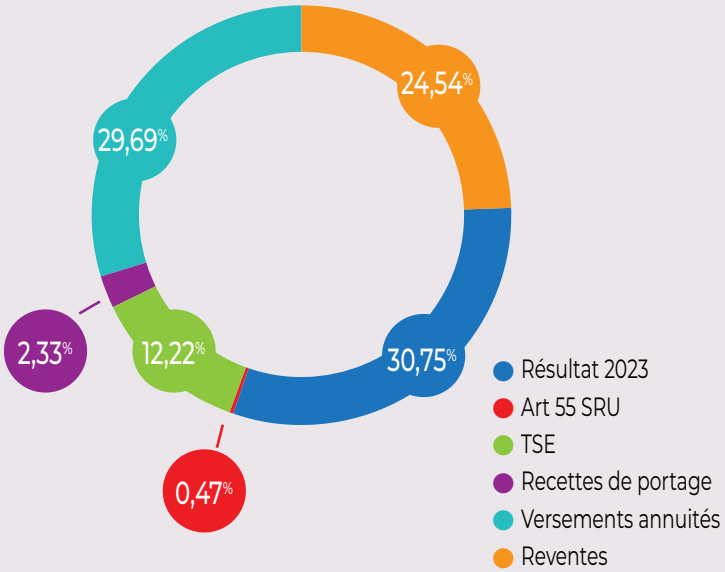
Comparaison recettes de portage et frais de structure (2024)



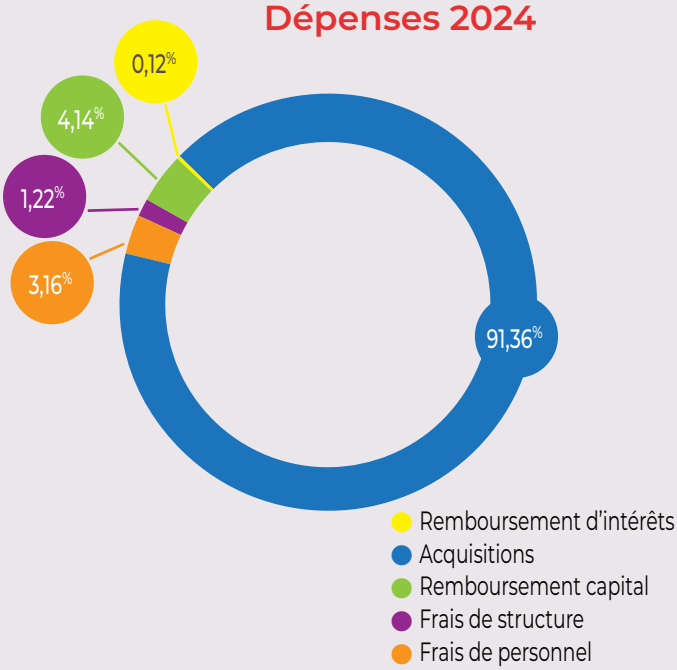
Endettement / actif (2024)



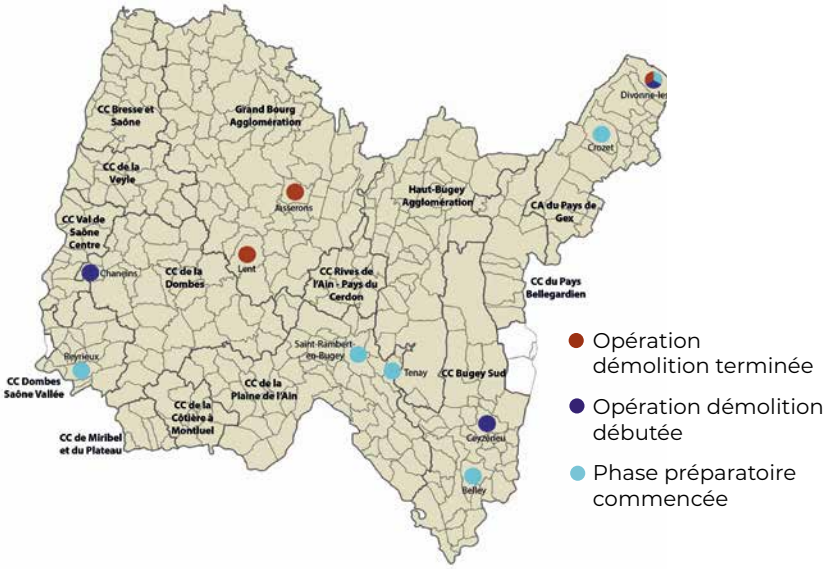
Recettes 2024



Dépenses 2024



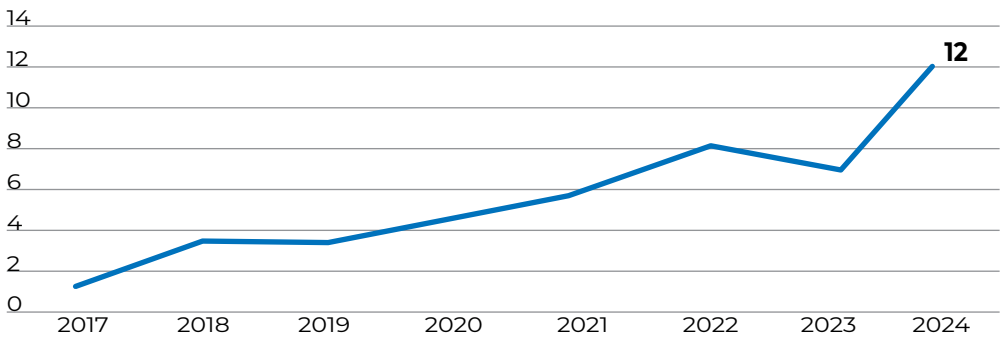
Les DÉMOLITIONS de l'année



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 2024, l'Établissement a terminé **4 opérations de démolition** pour les communes de JASSERON, DIVONNE-LES-BAINS et LENT, a débuté 3 opérations de démolition pour les communes de DIVONNE-LES-BAINS, CEYZERIEU et CHANEINS et a démarré la phase préparatoire de 6 opérations pour les communes de DIVONNE-LES-BAINS, BELLEY, CROZET, REYRIEUX, SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY et TENAY.

Chaque année, l'EPF de l'Ain se voit confier de plus en plus de démolitions. L'EPF de l'Ain a réalisé un total de 41 démolitions depuis la mise en place de ce service. Ce chiffre indique clairement que l'Établissement maîtrise parfaitement cette compétence.

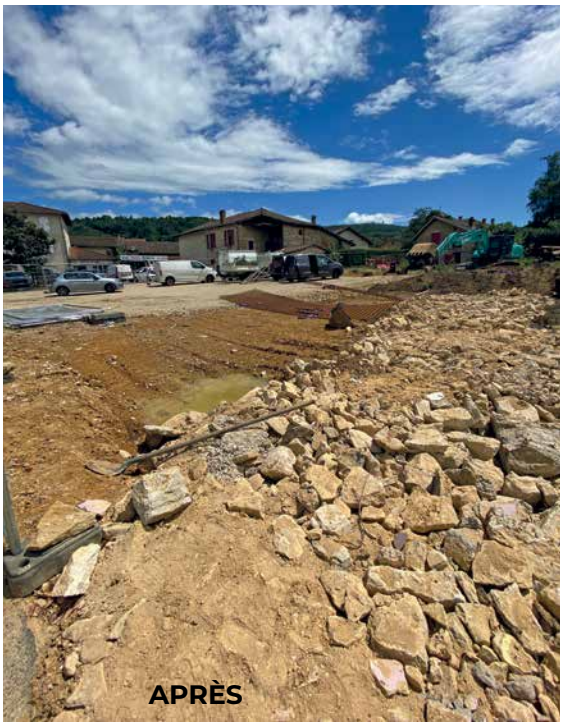
Évolution des démolitions



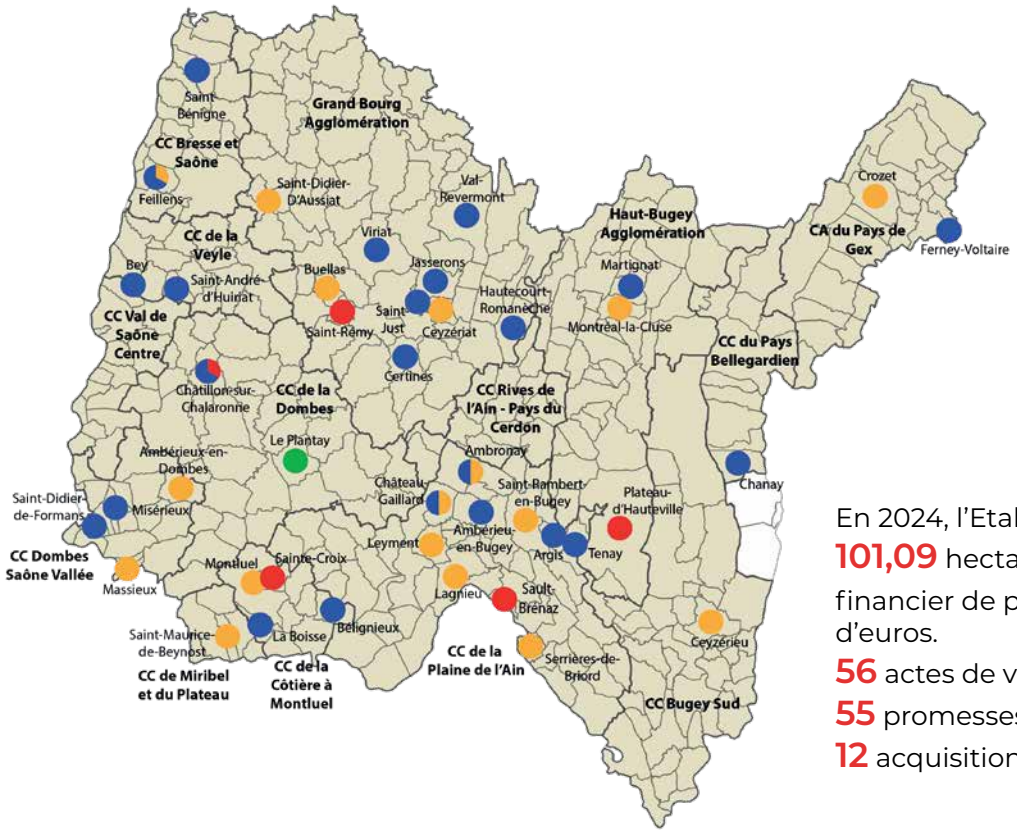
Démolition sur la commune de JASSERON

A la demande de la commune de JASSERON, l'EPF de l'Ain a acquis, durant les années 2020 et 2021, des tènements bâtis. Ce site de 1 511 m² doit accueillir un programme immobilier composé de commerces, d'une micro-crèche et de trois appartements. Afin de permettre la réalisation de ce programme, la Commune a donc sollicité l'EPF de l'Ain pour procéder à la déconstruction des bâtiments du site durant le portage foncier. La Commune a pu bénéficier, dans le cadre de son projet, d'une minoration foncière de l'Établissement Public Foncier de l'Ain.

AVANT


APRÈS

Les ACQUISITIONS 2024 en chiffres



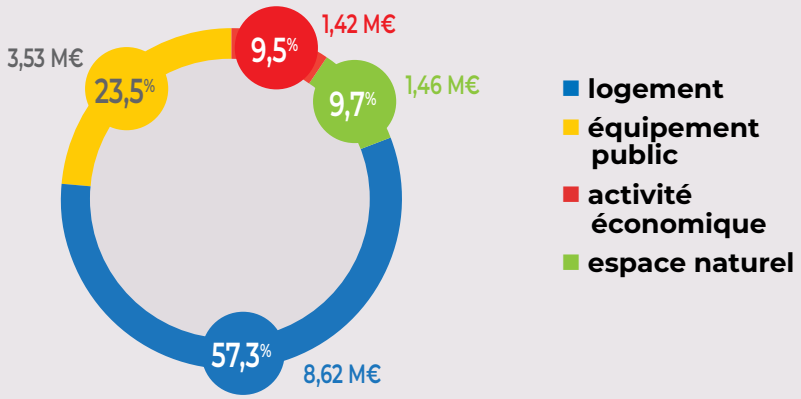
En 2024, l'Etablissement a acquis **101,09** hectares pour un volume financier de plus de **15,03** millions d'euros.

56 actes de vente signés

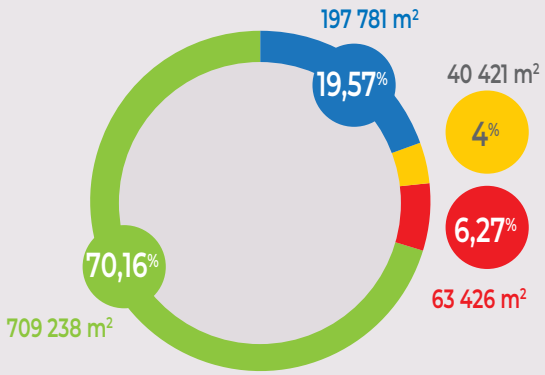
55 promesses de vente signées

12 acquisitions par voie de préemption

Montant total des acquisitions par destination en 2024



Superficie des acquisitions par destination en 2024



Prix d'acquisition moyen au m² par destination en 2024

Terrains bâtis

logement	91,12 €/m²
activité économique	128,21 €/m²
équipement public	139,06 €/m²
espace naturel	2,06 €/m²

Terrains nus

logement	10,62 €/m²
équipement public	9,76 €/m²
activité économique	16,99 €/m²

Les ACQUISITIONS 2024 en chiffres

SAINT-BÉNIGNE, zoom sur l'acquisition

La Collectivité a sollicité l'EPF de l'Ain pour étudier les conditions d'acquisition d'un tènement immobilier comprenant un bâtiment à usage de restaurant et d'habitation, des annexes et des terrains à bâtir attenants et non attenants.
La Commune a pour objectif de maintenir l'activité de restauration dans son village et de constituer une réserve foncière dans le cadre d'un futur projet de construction de logements en mixité sociale.
En accord avec la Commune, il a été convenu de laisser le temps au propriétaire de trouver un repreneur pour le fonds de commerce et la licence IV, avant d'acquérir les murs.
Les propriétaires ont rencontré plusieurs candidats intéressés par la reprise du fonds de commerce, en associant la Commune et l'EPF de l'Ain.
Un repreneur a été sélectionné, après avoir présenté aux élus, son projet de restauration traditionnelle dans la continuité du précédent restaurateur, en apportant une touche personnelle.
L'acte authentique d'acquisition par l'EPF de l'Ain a été régularisé en juillet 2024, et le bail commercial entre la Commune et le repreneur a été régularisé en septembre 2024.

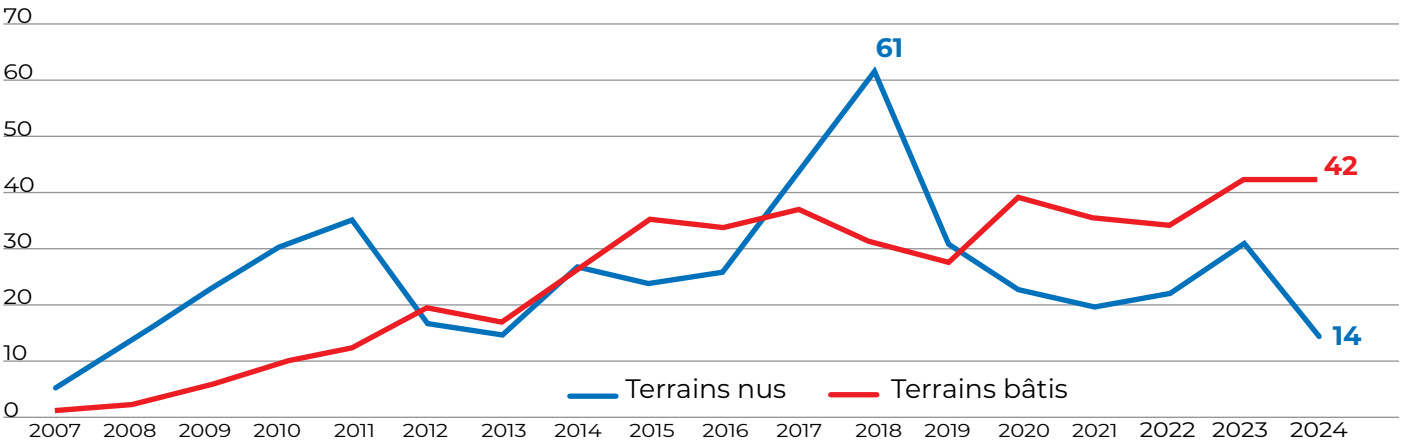
LE PLANTAY, zoom sur l'acquisition

La Communauté de Communes de la Dombes a fait appel à l'EPF de l'Ain pour l'acquisition d'un tènement immobilier de **71 ha** composé de la Tour du Plantay, d'une multitude de terrains nus, de deux étangs, de plusieurs bâtiments à usage agricole et de plusieurs bâtiments à usage d'habitation. Cette acquisition a pour objectif de préserver la Tour du Plantay, la ferme du Vieux Jonc et de maintenir la vocation agricole des terrains et piscicole des étangs.

Avec l'aide de la SAFER de l'Ain, l'EPF de l'Ain a pu acquérir les divers tènements en juin 2024. La SAFER de l'Ain a négocié le prix avec le vendeur, ainsi que l'occupation des terrains et des étangs avec les exploitants. Il a été décidé de maintenir un exploitant déjà en place, d'implanter un porteur de projet agricole et d'exploiter les étangs selon les pratiques traditionnelles de la Dombes.

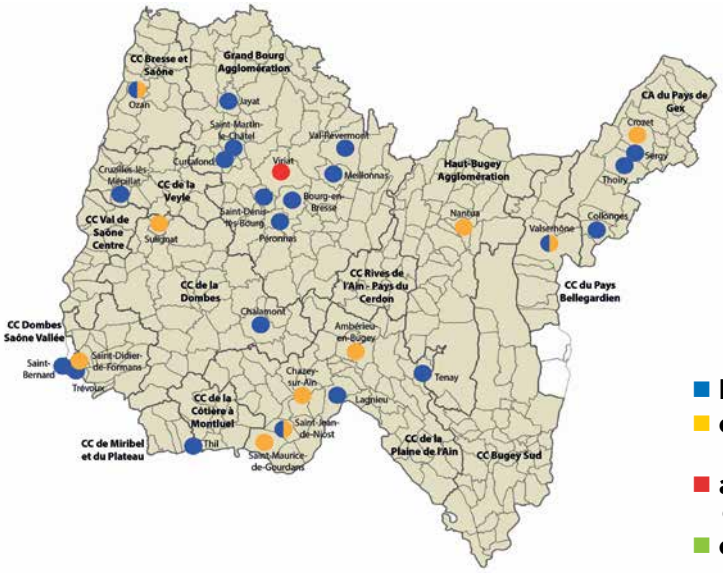
Depuis l'acquisition, les tènements non exploités sont mis à la disposition de la Communauté de Communes.

Évolution des acquisitions de terrains nus et de terrains bâtis

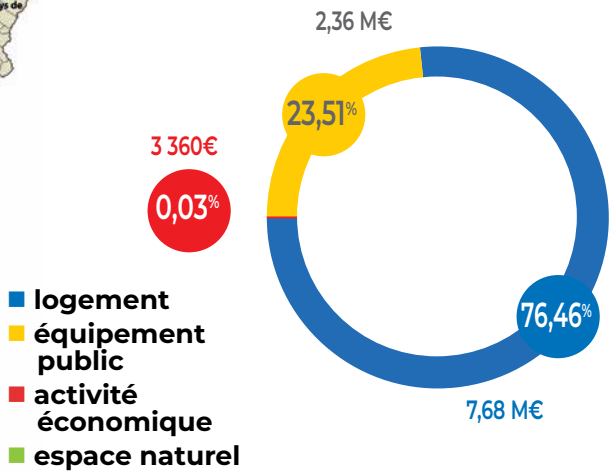


Les REVENTES 2024 en chiffres

45 actes de revente ont été signés en 2024, dont 30 au profit des collectivités mandantes, 7 au profit de bailleurs sociaux, 3 au profit d'aménageurs privés et 5 au profit de particuliers.
Près de **10,04 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.
12,52 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.



Montant des reventes par destination en 2024

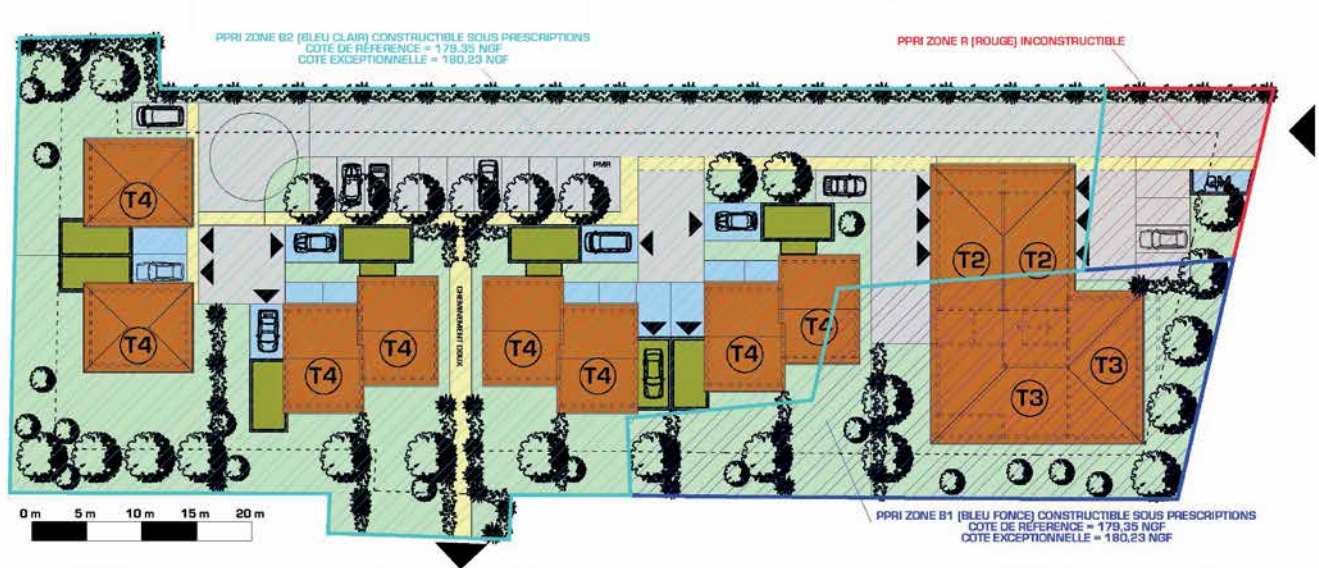


Zoom sur la revente à THIL

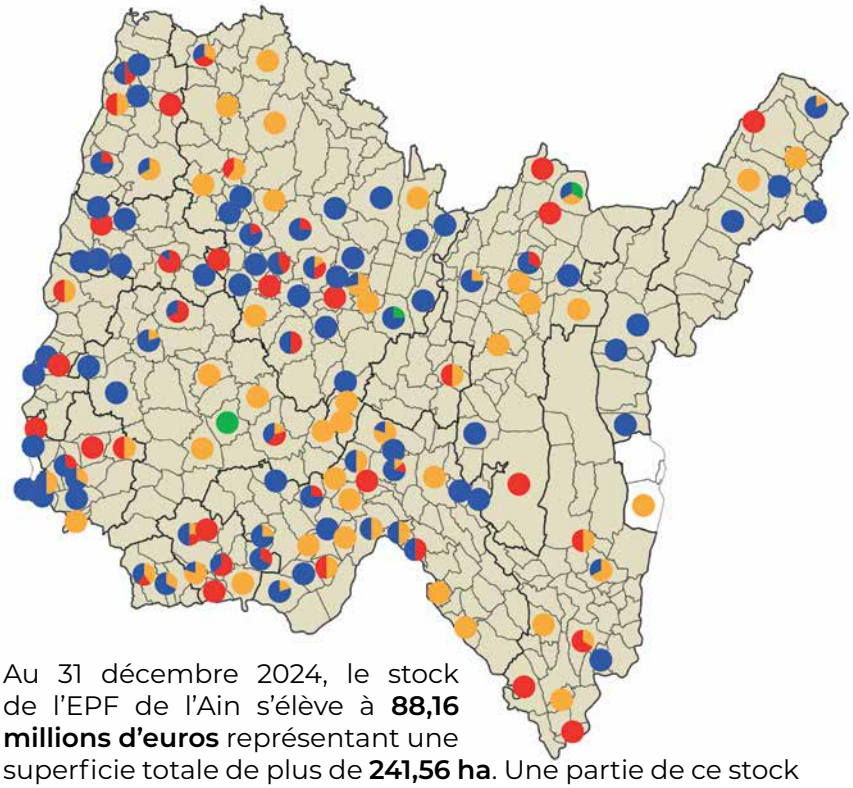
La Commune a fait appel à l'EPF de l'Ain pour l'acquisition de plusieurs parcelles en 2015 et 2017, dans le but de construire des logements.

En mai 2024, l'EPF de l'Ain a cédé l'ensemble du tènement à la société Ain Habitat dans le cadre de son projet « Les Rives du Nautonier », composé de 8 pavillons en accession et 6 logements en locatif.

Le 26 septembre 2024, pose de la première pierre.

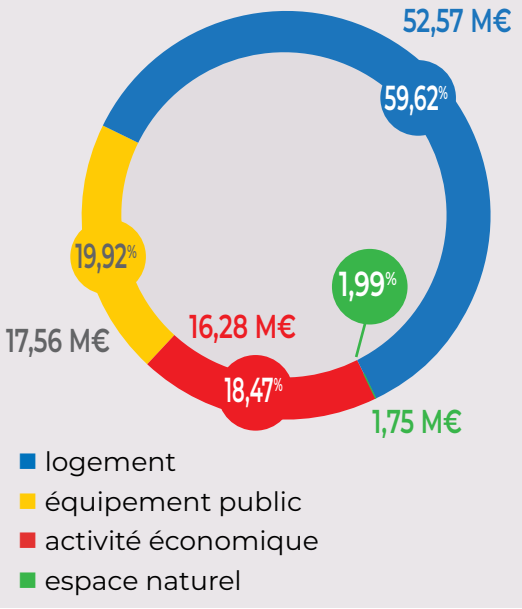


Le STOCK FONCIER 2024 en chiffres

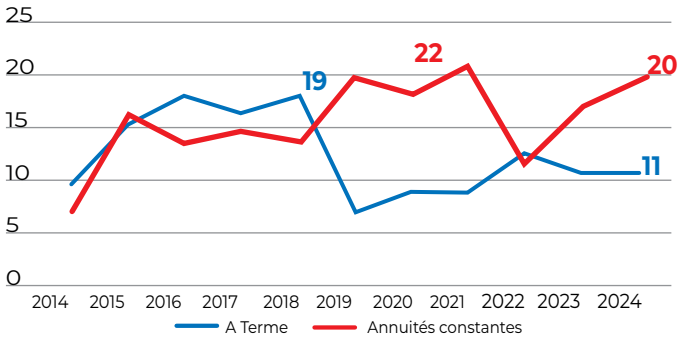


Au 31 décembre 2024, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **88,16 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **241,56 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 500 logements.**

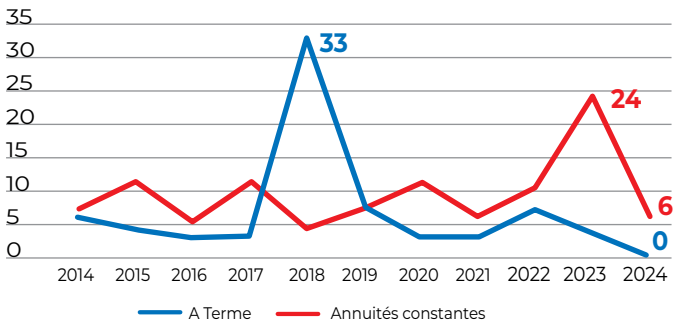
Montant du stock hors frais et travaux par destination au 31 décembre 2024



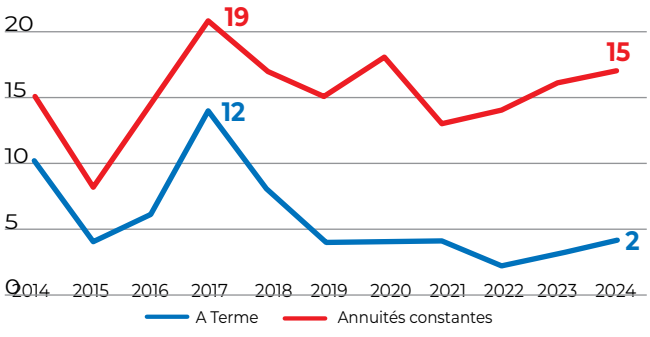
Évolution de l'utilisation des durées de portage sur les 10 dernières années



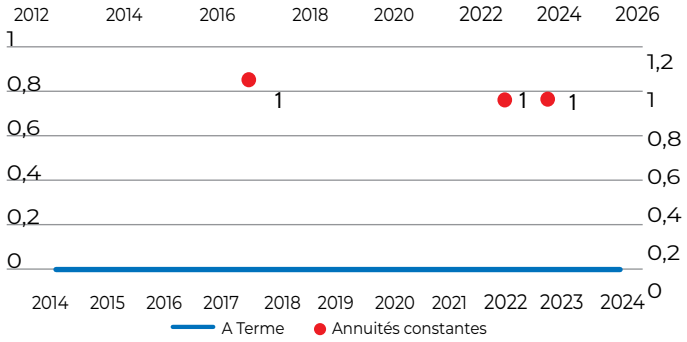
Logement



Activité économique



Équipement public



Espace naturel

En 2024, la durée moyenne de portage pour le logement et l'activité économique est de 12 ans avec remboursement par annuités constantes afin de garantir le financement et la réalisation du projet. En revanche, les collectivités sollicitent une durée de portage plus courte pour les équipements publics, 4 ans en moyenne, ce qui permet une sortie rapide des projets.

Webinaires MCMA

Au cours de l'année 2024, le groupement de commande MCMA, composé de l'EPF de l'Ain, l'EPF Auvergne, l'EPF Foncier Cœur de France, l'EPF de Savoie et l'EPF de Haute-Savoie, a organisé 8 formations avec plus de 50 participants par session.

Programmes Locaux de l'Habitat C.C. Plaine de l'Ain C.C. Miribel et du Plateau

L'EPF de l'Ain a participé à l'animation en présentant le fonctionnement de l'Établissement et ses différentes actions sur les territoires de la Communauté de Communes de la Plaine de l'Ain et de la Communauté de Communes de Miribel et du Plateau.

Les réunions se sont déroulées le 30 mai 2024 à SAINT-VULBAS et le 19 septembre 2024 à MIRIBEL, dans le but d'apporter un soutien et un accompagnement aux élus dans la mise en place de stratégies foncières.

Acteurs économiques et institutionnels de l'Ain

du 3 juin 2024 à CHAZEY-SUR-AIN

A l'initiative d'Action Logement, plusieurs acteurs économiques et institutionnels se sont réunis, le 3 juin 2024, pour échanger sur l'expérimentation de l'expansion économique par le logement sur la Plaine de l'Ain.

Cette démarche collective vise à démontrer que les différents acteurs peuvent travailler ensemble sur un même projet afin d'accompagner les territoires dans la résolution des problématiques de recrutement des entreprises, confrontées au manque de logement, véritable frein à l'accès à l'emploi.

L'EPF de l'Ain a présenté l'étude d'un projet de construction de logements sur un foncier mutable du territoire.

Journées du personnel des EPFL de France

du 5 au 7 juin 2024 à GRENOBLE

Cette manifestation a permis à l'ensemble des collaborateurs des EPFL de France de pouvoir échanger sur leurs pratiques « métiers » et d'identifier des experts internes dans différents domaines, le tout dans une ambiance conviviale.

Salon des Communes et des Intercommunalités de l'Ain

du 18 octobre 2024

Pour la huitième édition, l'EPFL a répondu présent au salon des Communes et des Intercommunalités de l'Ain. C'est avec plaisir et enthousiasme que l'équipe de l'Etablissement a accueilli les participants pour répondre à leurs interrogations.

Assemblée Générale du vendredi 6 décembre 2024

L'équipe de l'EPF de l'Ain a convié tous les élus du département ainsi que les partenaires à l'Assemblée Générale du vendredi 6 décembre 2024. Cet évènement a permis de dresser le bilan des actions de l'EPFL en 2024 et de présenter les perspectives de l'année 2025.

Notre ÉQUIPE

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

1. Pierre MORRIER
   Directeur
2. Géraldine PACCOUD
   Responsable financière et RH
3. Angélique MONTEIRO
   Chargée d'opérations
4. Batiste JAMOT
   Gestionnaire comptable et foncier
5. Pascaline VEYRET
   Assistante administrative et juridique
6. Marie-Claire DAYMONNAZ
   Responsable foncier et juridique

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'Etablissement 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.

Association NATIONALE des EPFL de France

Club des collaborateurs des EPFL

L'ensemble des agents des EPFL ont accès au club des collaborateurs, qui a pour buts de se former, s'entraider et mieux se connaître.

Le Club des collaborateurs est structuré autour de 6 « groupes-métiers » : Observations, Études et Conseils / Négociation, Acquisition / Procédures juridiques / Gestion, Travaux / Comptabilité, Revente / Administration, RH et Communication.

Chaque « groupe-métier » est constitué de 2 à 3 référents, soit un groupe de pilotage de 15 personnes environ. Le groupe de pilotage a un rôle d'animation et de suivi du Club des collaborateurs en lien avec Charlotte BOEX et Pavlina PAVLEOVA.

Afin d'échanger sur les problèmes métiers, les agents des EPFL ont la possibilité de discuter entre eux grâce à la Plateforme « SLACK ». Cette plateforme est organisée autour de 4 fonctionnalités principales : Canaux de discussions / Messagerie instantanée / Applications / Fonctions de recherche.

Le Club des collaborateurs propose également aux agents des formations en présentiel ou en distanciel. Il est proposé aux agents a minima une formation par « groupe-métier ».

Depuis peu, il est proposé, une fois par an, aux agents de se réunir par « groupe-métier » afin d'échanger sur les problématiques rencontrées, de partager les informations et les connaissances, etc.

Club des élus des EPFL

Il sera proposé prochainement aux élus membres des EPFL de se réunir dans un club des élus. Ce club aura pour buts de se former, débattre, mieux se connaître et renforcer les actions de lobbying.

Les élus auront l'occasion de se réunir dans des évènements dédiés tels que des commissions, des formations, des forums ou encore sur l'application « SLACK ». Ces rencontres auront pour objectifs de débattre sur les politiques foncières, développer l'outil EPFL, renforcer les actions de lobbying au niveau local et national, etc. Des formations en présentiel, en e-learning et en multimodal seront également mises à la disposition des élus membres du club.

Nos PARTENAIRES

ÉTAT

- Préfecture de l'Ain
- DDT de l'Ain
- DGFIP - Paierie Départementale de l'Ain
- DREAL– Rhône-Alpes
- France Domaine Ain

COLLECTIVITÉS

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

PROFESSIONNELS

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

EPF de l'AIN
Établissement public foncier local

BAILLEURS

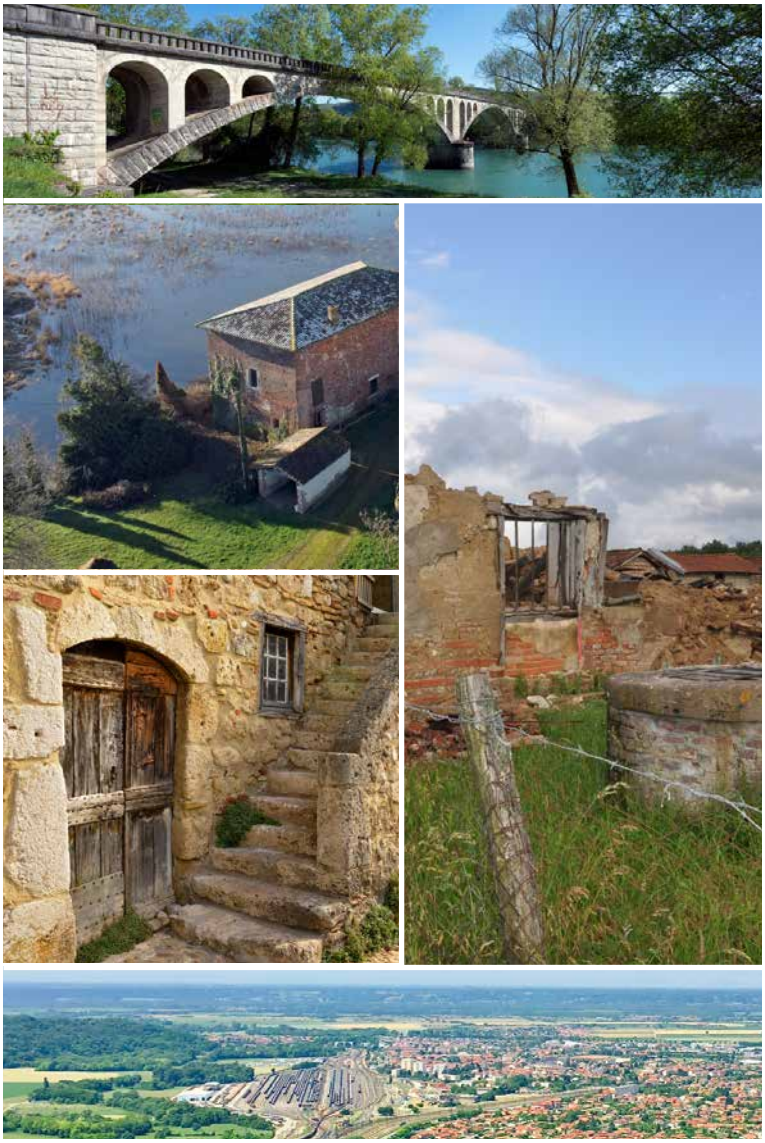
- Ain Habitat
- Alfa3A
- Alliade
- Bourg Habitat
- CDC Habitat
- Dynacité
- HBVS
- Logidia
- Semcoda
- Sollar
- Vilogia
- 3F

PARTENAIRES

- Action logement
- ALEC 01
- Agence départementale d'ingénierie
- ADIL
- Aintourisme
- CAUE de l'Ain
- CCI de l'Ain
- CEREMA
- 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

EPF de l'AIN

Établissement public foncier local



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

« Le Manoir »

26 bis, avenue Alsace Lorraine

01000 BOURG-EN-BRESSE

Tél. 04 74 32 69 05

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. 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.