Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

EPF de l'AIN
Établissement public foncier local

RAPPORT D'ACTIVITÉ 2023

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

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Sommaire

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 2023 en chiffres 7

Les reventes 2023 en chiffres 8

Le stock foncier 2023 en chiffres 9

2023, c'était aussi 10

Notre équipe et nos compétences 13

Les perspectives engagées pour 2024 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.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

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,

Pour l'EPF de l'Ain, le début de l'année 2023 a été marqué par le renouvellement de son Programme Pluriannuel d'Investissement (PPI) qui a vu conforter les enjeux à 4 ans de son intervention. A savoir faciliter le logement, développer l'activité économique et renforcer l'acquisition d'équipements publics pour l 'ensemble des collectivités de l'Ain. Sans oublier les espaces agricoles et naturels pour une part bien moindre de son intervention mais qui va sans doute prendre davantage de sens et de poids.

Ce PPI a légèrement modifié les modalités de portage en ouvrant la possibilité d'une durée de 15 ans pour des cas particuliers laissés à l'appréciation du Conseil d'Administration, tout en conservant les conditions d'un taux de 1,5 % malgré le contexte bancaire qui s'est beaucoup durci.

Les demandes d'intervention de la part des collectivités à l'EPF de l'Ain ne se sont pas affaiblies malgré le contexte actuel, tout au contraire.

Contexte du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) bien entendu qui bouleverse les modalités habituelles, mais également contexte économique avec un surenchérissement des coûts de construction et des taux bancaires qui ont explosé. Mais la volonté des collectivités est d'aller de l'avant et l'EPF est là pour les accompagner, les soutenir et encourager leur projet. Tout d'abord en établissant une étude de faisabilité puis en essayant de trouver des partenaires en capacité de réaliser ces enjeux.

Le volet démolition est, comme pressenti depuis quelques années, monté en puissance avec des actions exemplaires que vous trouverez dans les pages suivantes. De plus en plus d'acquisitions s'accompagnent d'un projet de démolition et avec, la reconstruction de la ville sur la ville, avec la résorption des friches, cet aléa sera de plus en plus présent dans les projets.

Mais cette année la problématique dominante est bien le logement. Il manque de nombreux logements dans le département, pour faire face, notamment, à l'accroissement dynamique de la population. Mais les bailleurs, les promoteurs et autres constructeurs ont de plus en plus de difficultés à établir des projets économiquement équilibrés et doivent, en outre, faire face à des complexifications administratives de plus en plus nombreuses. Les temps d'instruction et d'autorisation s'allongent démesurément, ce qui rend de plus en plus difficile la mise en œuvre des projets. Face à ces soucis les EPF se mobilisent tant sur le plan local que national pour alerter et proposer des solutions. Il est urgent que tous les acteurs se concertent pour trouver au plus vite les actions et procédures pour remédier à cet état de fait alarmant.

Néanmoins 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 2023.

Bonne lecture à tous

Gérard BRANCHY

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

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

Adhérents au 31 décembre 2023

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

Au 31 décembre 2023, l'EPF de l'Ain couvre l'intégralité du département de l'Ain, à l'exception de cinq 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 2023 :

- **14 EPCI (387 communes)**
- **662 224 habitants sur les 673 801 au total soit 98 % de la population du département couverte**

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

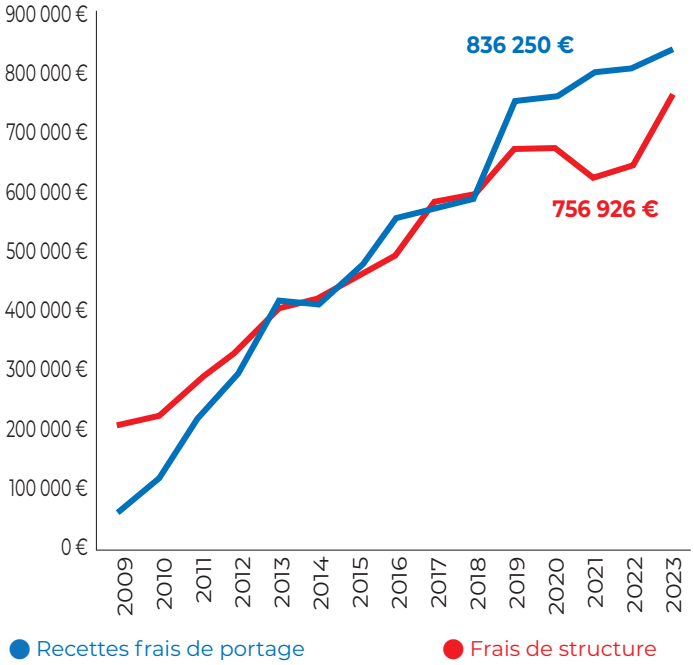
La STRUCTURE FINANCIÈRE de l'Etablissement

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

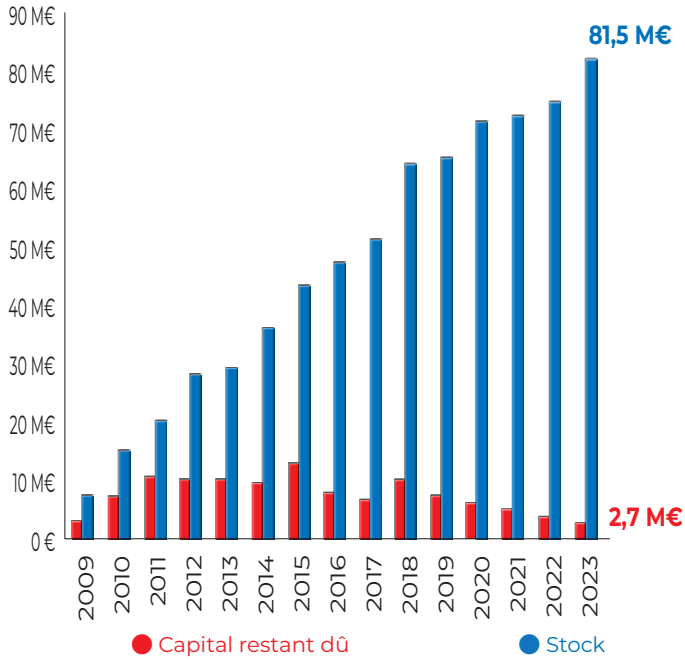
La Taxe Spéciale d'Equipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au fonctionnement de l'EPF de l'Ain.

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

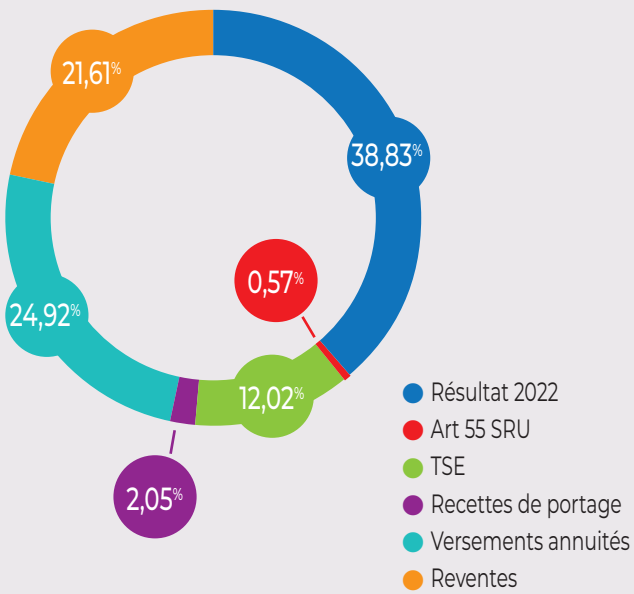
Comparaison recettes de portage et frais de structure (2023)



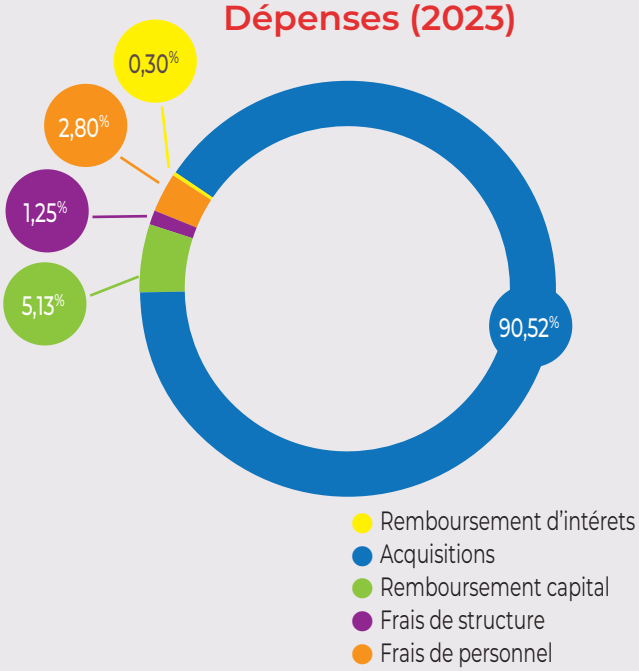
Endettement / actif (2023)



Recettes (2023)



Dépenses (2023)



Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Les DÉMOLITIONS de l'année

En 2017, l'EPF de l'Ain a réalisé sa première opération de démolition sur la commune de PÉRONNAS, 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 2023, l'Établissement a réalisé six opérations de démolition pour les communes de GORREVOD, CHAZEY-SUR-AIN, DAGNEUX, CHANAY, CROZET et CORVEISSIAT ainsi que la deuxième partie de l'intervention sur la commune de BELLEY.

CHAZEY SUR AIN

A la demande de la commune de CHAZEY-SUR-AIN, l'EPF de l'Ain a acquis, durant l'année 2020, l'ancienne maison de retraite « Les Opalines ».

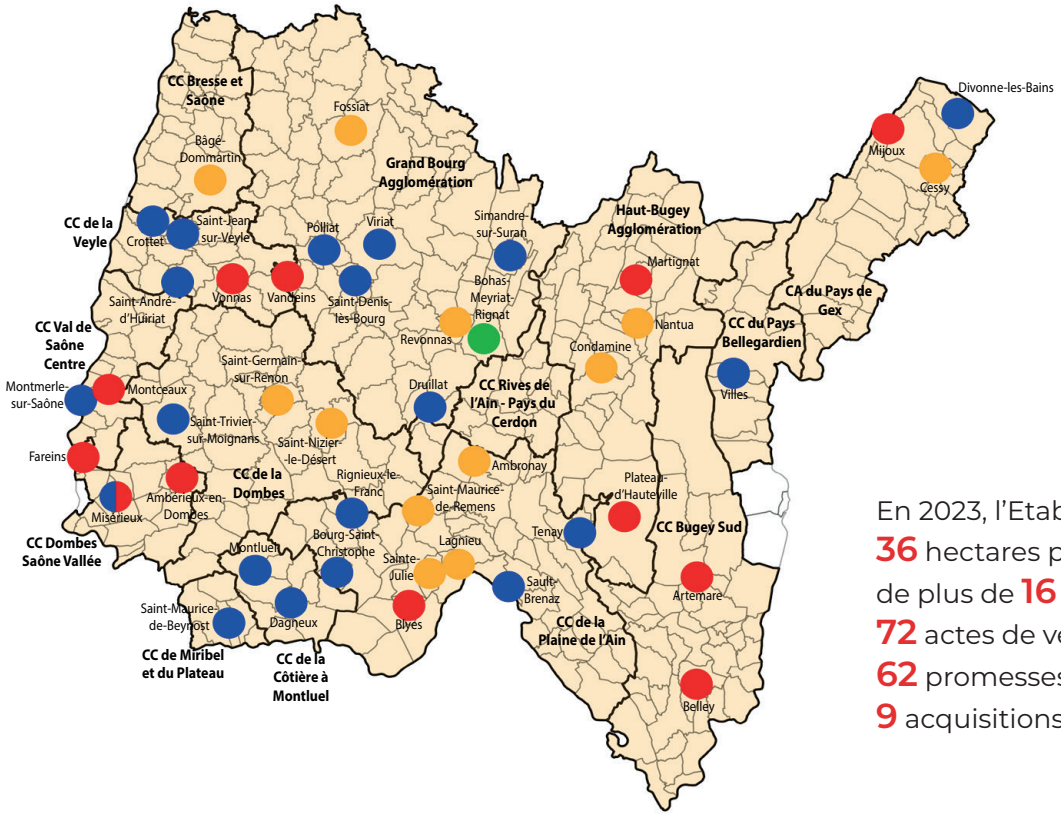
Ce site de 892 m², devenu une friche et vandalisé à plusieurs reprises, nécessitait une intervention rapide.

La Commune a donc sollicité l'EPF de l'Ain pour procéder à la déconstruction de cette friche 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.

BELLEY

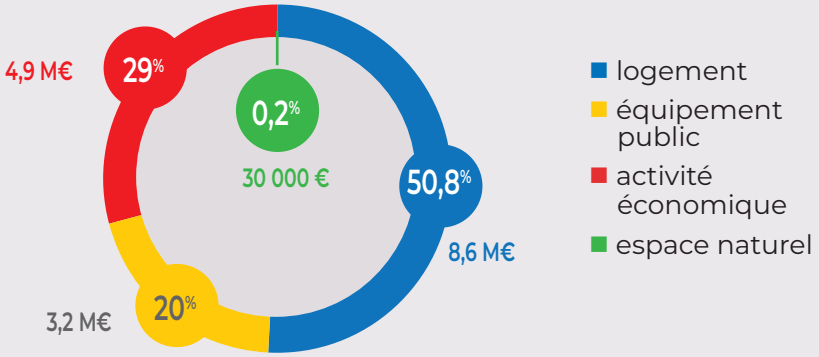
Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Les ACQUISITIONS 2023 en chiffres

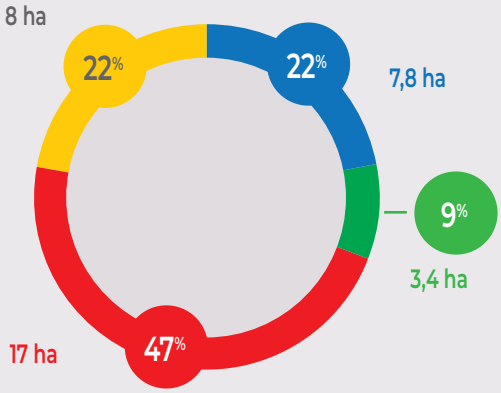


En 2023, l'Etablissement a acquis
36 hectares pour un volume financier de plus de **16** millions d'euros.
72 actes de vente signés
62 promesses de vente signées
9 acquisitions par voie de préemption

Montant total des acquisitions par destination en 2023



Superficie des acquisitions par destination en 2023



Prix d'acquisition moyen au m² par destination en 2023

Terrains bâtis

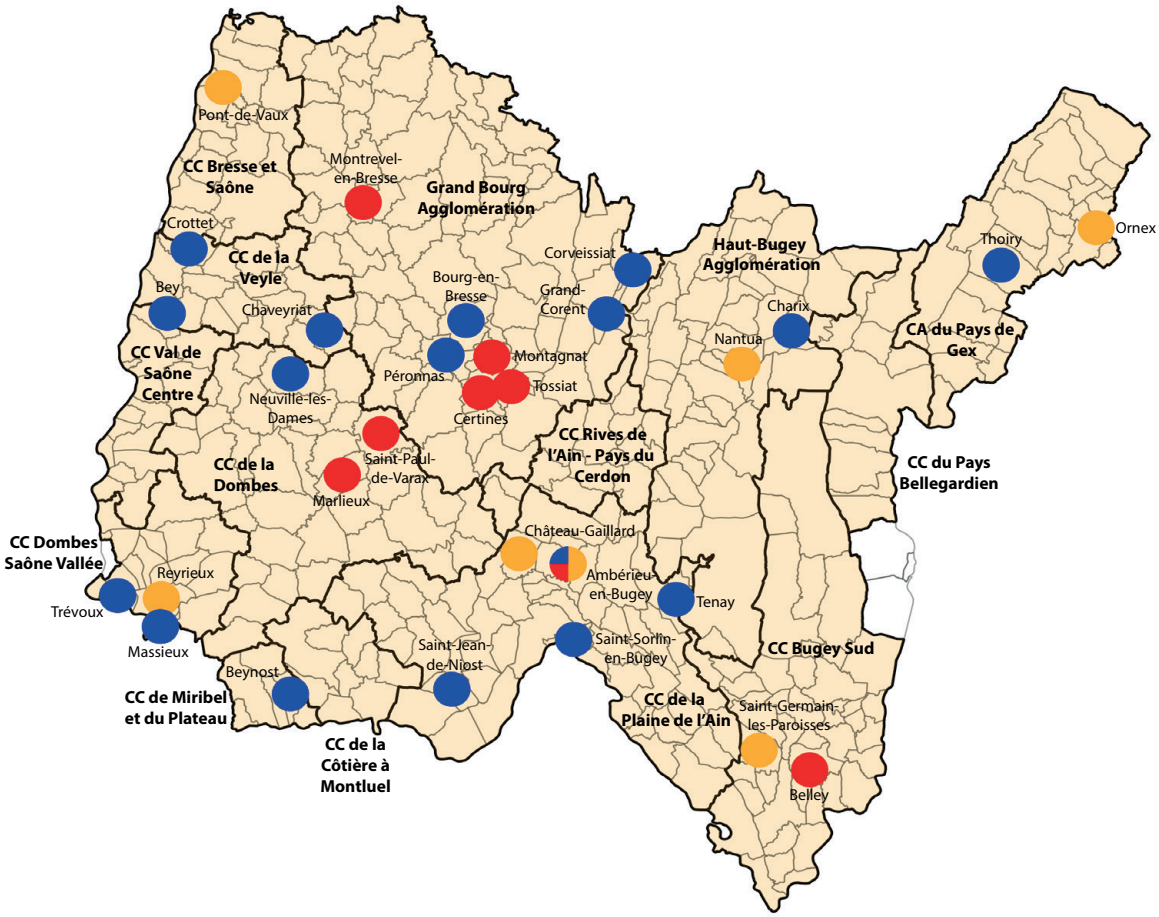
logement	240,11 €/m²
équipement public	165,76 €/m²
activité économique	135,22 €/m²

Terrains nus

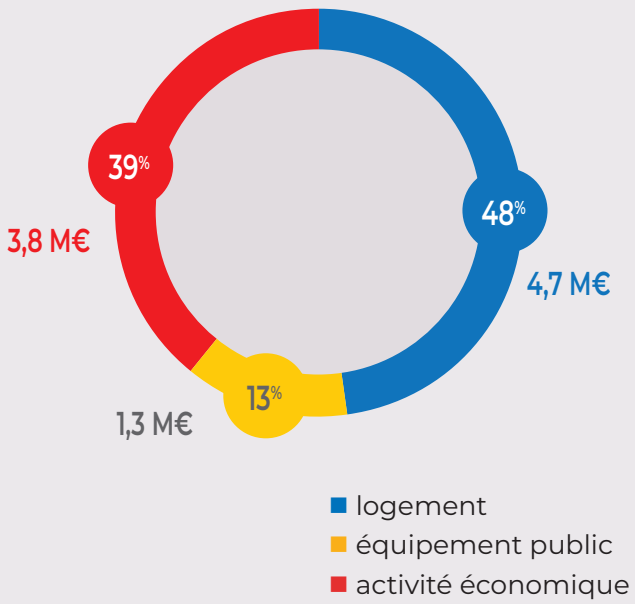
logement	42,30 €/m²
équipement public	12,08 €/m²
activité économique	31,45 €/m²
espace naturel	0,37€/m²

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Les REVENTES 2023 en chiffres



Montant des reventes par destination au 31 décembre 2023



29 actes de revente ont été signés en 2023, dont :

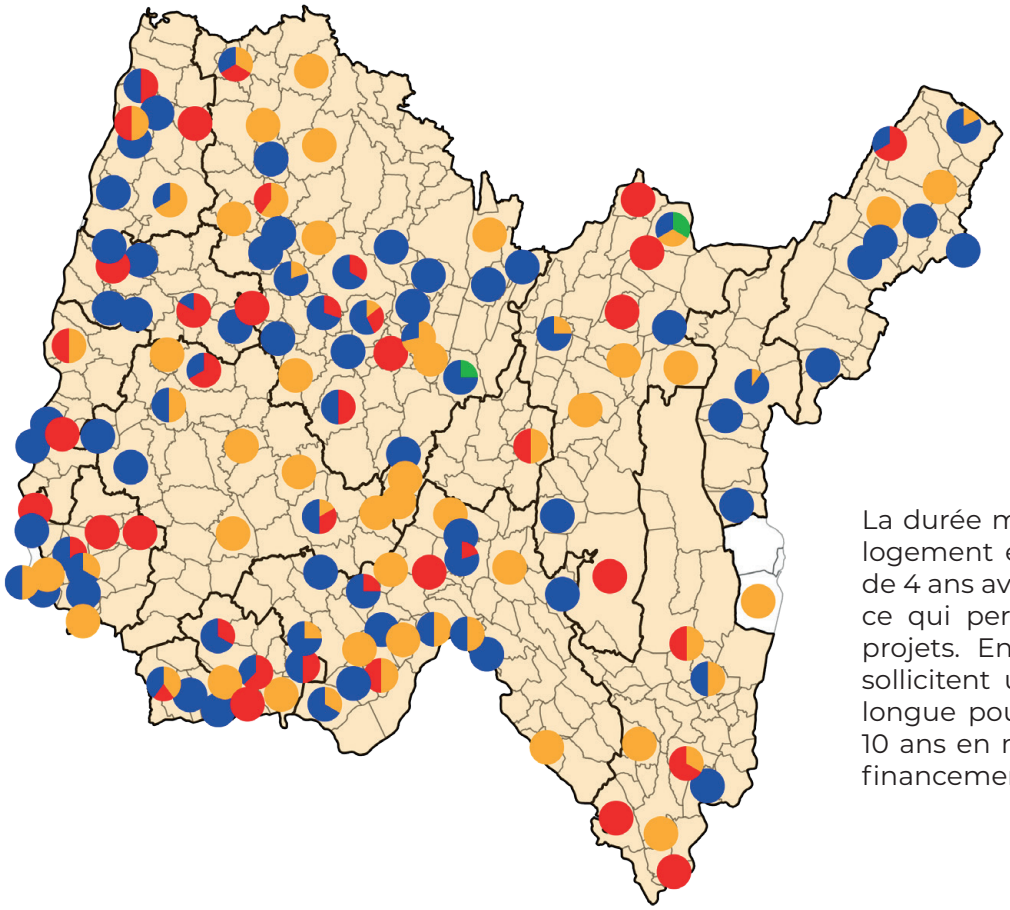
- **17** au profit des collectivités mandantes
- **3** au profit de bailleurs sociaux
- **7** au profit d'aménageurs privés
- **2** au profit de particuliers.

9,8 M€ Près de vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

27 ha quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour accueillir de nouvelles opérations.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Le STOCK FONCIER 2023 en chiffres



La durée moyenne de portage pour le logement et l'activité économique est de 4 ans avec remboursement à terme, ce qui permet une sortie rapide des projets. En revanche, les collectivités sollicitent une durée de portage plus longue pour les équipements publics, 10 ans en moyenne afin de garantir le financement et la réalisation du projet.

Au 31 décembre 2023, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à

81,5 M€

représentant une superficie totale de plus de

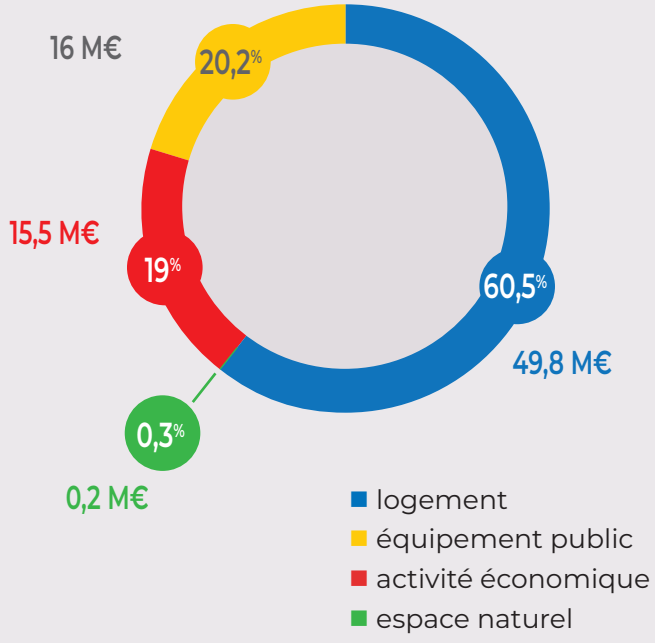
152 ha

Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de

1 600

logements potentiels

Montant du stock hors frais et travaux par destination au 31 décembre 2023

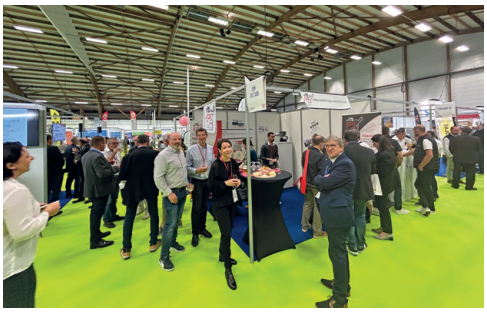


Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

2023, c'était AUSSI...

SALON DES COMMUNES ET DES INTERCOMMUNALITÉS de l'Ain

du 13 octobre 2023



Pour la septième 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 est venue rencontrer les participants pour répondre à leurs interrogations.

La deuxième édition des

ASSISES DÉPARTEMENTALES DU LOGEMENT

du 19 octobre 2023

Le jeudi 19 octobre 2023, l'équipe de l'EPF de l'Ain a participé à la deuxième édition des Assises départementales du logement à PERONNAS. Cet évènement a pour but de promouvoir le logement locatif afin de relancer sa production. Le Département et l'État ont l'ambition de retrouver le niveau d'il y a 5 ans, soit une production de 1 400 logements par an. Pour faire face à la croissance démographique importante dans l'Ain, le Département, qui a en charge l'attribution des aides à la pierre, se mobilise chaque jour.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Rencontre des

ACTEURS ÉCONOMIQUES ET INSTITUTIONNELS

du 7 novembre 2023 à CHAZEY-SUR-AIN

A l'initiative d'Action Logement, plusieurs acteurs économiques et institutionnels se sont réunis, le 7 novembre 2023, pour échanger sur l'expérimentation de l'expansion économique du logement sur la Plaine de l'Ain.

L'EPF de l'Ain, a présenté un projet sur la commune de VILLEBOIS « Le Parc du Château ». Ce projet illustre parfaitement la manière dont différents acteurs peuvent travailler ensemble pour construire des logements sociaux dans un bâtiment existant, tout en préservant le patrimoine remarquable.

Le Réseau des

OPÉRATEURS FONCIERS

du 14 novembre 2023 à BORDEAUX

L'EPF de l'Ain représenté par Messieurs Pierre MORRIER, Directeur, et Guillaume FAUVET, Vice-président, ont participé à l'animation de la douzième édition du Réseau des Opérateurs Fonciers sur la thématique « Tensions sur le foncier : quelles solutions pour remettre l'action publique au centre du jeu ? ».

Cette édition s'est déroulée le 14 novembre 2023 à BORDEAUX, avec la participation du Ministère de la Cohésion des Territoires, l'Association Nationales des EPFL, l'Union Sociale pour l'Habitat, la Banque des territoires, la Région Nouvelle-Aquitaine, l'EPF Nouvelle-Aquitaine, l'EPFL Pays Basque, l'EPFL Béarn-Pyrénées, l'EPFL Landes Foncier et l'EPFL Agen-Garonne.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Le RÉSEAU FONCIER DE L'AIN :

le foncier agricole, terre nourricière du 1er décembre 2023

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. Ce centre d'échanges entre tous les acteurs du foncier 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 cinquième séminaire le 1er décembre 2023, sur la thématique du foncier agricole, terre nourricière.

Cet évènement a été l'occasion de promouvoir le foncier agricole et sa préservation grâce aux témoignages de Monsieur Jean-Michel VALLA, Vice-président en charge du Développement rural et de l'alimentation de VALENCE ROMANS AGGLO, de Monsieur Dominique DESPRAS, Vice-président aux services de la population, politique rurale, lutte contre les déserts médicaux, forêt de la Communauté d'Agglomération de l'Ouest Rhodanien et de Madame Isabelle DUBOIS, Présidente de la Communauté de Communes de la DOMBES, ainsi qu'à l'intervention croisée de l'EPF de l'Ain, de la SAFER, de la DDT, de la Chambre d'Agriculture et du CD 01.

Le réseau foncier de l'Ain

PRÉFÈTE DE L'AIN
Liberté
Égalité
Fraternité

AIN 01 le Département

EPF de l'AIN
Établissement public foncier local

safer Auvergne-Rhône-Alpes

ASSEMBLÉE GÉNÉRALE du vendredi 8 décembre 2023

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 8 décembre 2023. Cet évènement a permis de dresser le bilan des actions de l'EPFL en 2023 et de présenter les perspectives de l'année 2024.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Notre EQUIPE

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.

APPORT
Une vision opérationnelle aux outils de planification de nos territoires.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Les PERSPECTIVES engagées pour 2024

Programme Pluriannuel d' Intervention

Les enjeux du nouveau PPI

En 2023, l'EPF de l'Ain a voté son nouveau PPI 2023-2027.

Les administrateurs ont souhaité maintenir la forte dynamique de l'EPF de l'Ain et permettre aux communes et EPCI du Département de s'appuyer encore plus sur les capacités de l'Etablissement.

A cet effet, le nouveau PPI maintiendra le taux de portage à hauteur de 1.5 % HT ce qui est un positionnement fort par rapport à la montée des taux bancaires. L'EPF doit rester un outil « refuge ».

L'intervention pour le logement en mixité sociale reste le point fort de ce programme tout en accompagnant le dynamisme économique des entreprises, en aidant au développement des équipements publics tout en assurant le maintien des zones agricoles et naturelles.

Ce PPI permettra également de renforcer l'intervention au niveau des friches de toutes natures dans le cadre de la mise en œuvre du ZAN (Zéro Artificialisation Nette) avec éventuellement l'accompagnement des opérations de renaturation en sollicitant le fonds vert le cas échéant.

Une durée de portage supplémentaire a été instaurée : 15 ans avec remboursement par annuités constantes.

Enfin l'EPF de l'Ain a souhaité renforcer de manière plus significative la minoration foncière lorsque les opérations font apparaître un déficit foncier. A cet égard, un budget de 5 M€ a été affecté pour la durée du PPI. Cette minoration permettra d'absorber une partie des coûts d'acquisition, mais surtout une partie des coûts de déconstruction et de dépollution des fonciers portés.

L'EPF de l'Ain aura un rôle important à jouer dans les années à venir afin d'accompagner au mieux les collectivités du département dans leurs projets, dans la mise en place de stratégies foncières et leur mise en œuvre, mais également dans l'apport d'ingénierie opérationnelle et stratégique face aux enjeux de demain.

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

Nos PARTENAIRES

ÉTAT

- Préfecture de l'Ain
- DDT de l'Ain
- DGFIP - Paierie Départementale de l'Ain
- DREAL– Rhône-Alpes
- CEREMA – CERTU
- 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

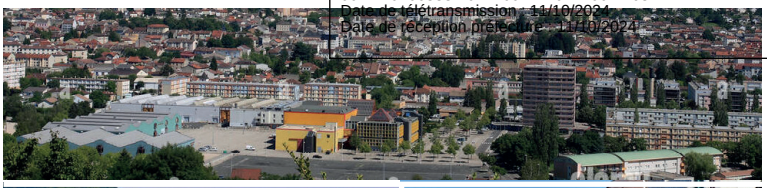
PARTENAIRES

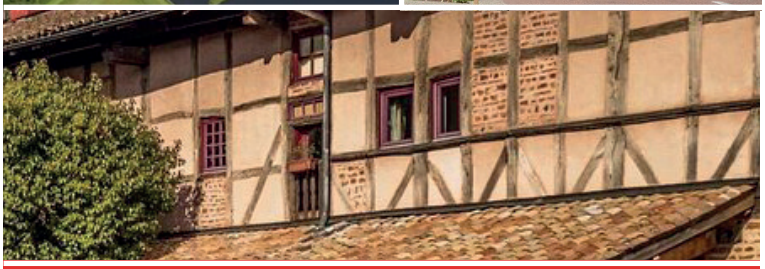
- Action logement
- ALEC 01
- Agence départementale d'ingénierie
- ADIL
- Aintourisme
- CAUE de l'Ain
- CCI de l'Ain
- Chambre d'Agriculture de l'Ain
- Chambre des métiers et de l'artisanat de l'Ain
- COBATY Pays de l'Ain
- InTerra
- SAFER de l'Ain
- SAFER Auvergne-Rhône-Alpes
- Les SCoT du Département
- SMPIPA
- Terrinnov

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20241007-D20241007-163-DE
Date de télétransmission : 11/10/2024
Date de réception préfecture : 11/10/2024

EPF de l'AIN

Établissement public foncier local





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

L'EPF de l'Ain est l'outil de la mise en œuvre des politiques foncières à moyen terme, mais également le promoteur de la définition de stratégies foncières dans les territoires. Il est reconnu comme un acteur incontournable du département.

Les collectivités du département ont désormais pris le réflexe de le solliciter pour les accompagner dans la réalisation de leurs projets d'aménagements futurs.

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

« Le Manoir »

26 bis, avenue Alsace Lorraine

01000 BOURG-EN-BRESSE

Tél. 04 74 32 69 05

epf01@epf01.fr

www.epf01.fr