



RAPPORT D'ACTIVITÉ

2022

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

Un périmètre à l'échelle du département de l'Ain	4
La structure financière de l'Établissement	5
Les démolitions de l'année	5
Les acquisitions 2022 en chiffres	6
Les reventes 2022 en chiffres	7
Le stock foncier 2022 en chiffres	7
2022, c'était aussi...	8
Nos compétences	10
Les perspectives engagées pour 2023	11
Les partenaires	11



Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Établissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 15^{ème} année d'intervention animé par la même volonté de soutenir les collectivités dans l'élaboration et la mise en œuvre de leurs politiques foncières.

L'activité 2022 de l'EPF de l'Ain a été assez intense et vous pourrez vous en apercevoir largement en parcourant ce bilan d'activité 2022. Le service rendu aux Collectivités de ce département monte en puissance. Être le plus efficace possible pour le développement des territoires de l'Ain, est l'adrénaline de nos actions et de toute l'équipe.

Depuis plusieurs années le contexte conjoncturel, le contexte réglementaire, je dirais le contexte administratif a évolué très sensiblement, s'est largement complexifié notamment avec la loi ZAN (Zéro Artificialisation Nette). Mais cela n'entrave pas la capacité de l'EPFL à intervenir sur les projets, à les accompagner, à les susciter même parfois, en tout cas à les faciliter. De l'idée jusqu'à la reconstruction il se veut accompagnant à tous les niveaux.

Mais ne nous arrêtons pas sur un satisfecit, envisageons l'avenir avec détermination et ambition.

Les EPF n'ont pas attendu le ZAN pour prôner la sobriété foncière, pour engager le renouvellement de la ville sur la ville, pour se préoccuper des friches en tout genre.

Il est évident que le ZAN va révolutionner les habitudes.

Mais il ne faut pas que cela se fasse au détriment du développement du territoire en matière de logement ou d'activité économique.

J'ai bien dit les EPF car nous sommes structurés en Association Nationale depuis 15 ans, reconnue auprès des ministères surtout dans l'anticipation des lois et je voudrais à cette occasion remercier tous les parlementaires qui interviennent auprès de l'Assemblée Nationale et du Sénat pour présenter, soutenir les amendements que nous défendons. Nos actions se font en complète concertation et mutualisation et c'est ce qui fait notre force qui conforte nos capacités d'anticipation.

Et il y a tout un travail fait à ce niveau pour que le ZAN soit un véritable outil de sensibilisation à l'économie du foncier mais sans mettre en péril l'épanouissement de nos territoires.

Alors essayons tous ensemble d'anticiper un futur harmonieux en tout point, ensemble avec intelligence en concertation, innovation, avec chacun nos angles de vue, nos divergences d'appréciation qui peuvent être une richesse pour peu qu'elles soient accompagnées de tolérance. C'est bien dans cet esprit que nous arriverons à un équilibre entre préservation, développement mais surtout et en priorité pour le bien-être de nos concitoyens.

En tout cas soyez assurés que l'EPF de l'Ain veut apporter sa pierre à l'édifice.

Gérard BRANCHY



Gérard BRANCHY

Président de l'EPF de l'Ain

Vice-président de l'Association Nationale des EPFL

Maire de la commune de Versailleux

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

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023

Au 1^{er} janvier 2023, 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 1^{er} Janvier 2023 :

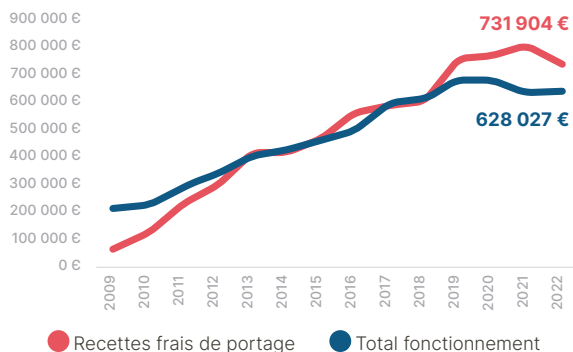
- 14 EPCI (388 communes)
- 652 104 habitants sur les 663 720 au total, soit 98% de la population du département couverte

La structure financière de l'Établissement

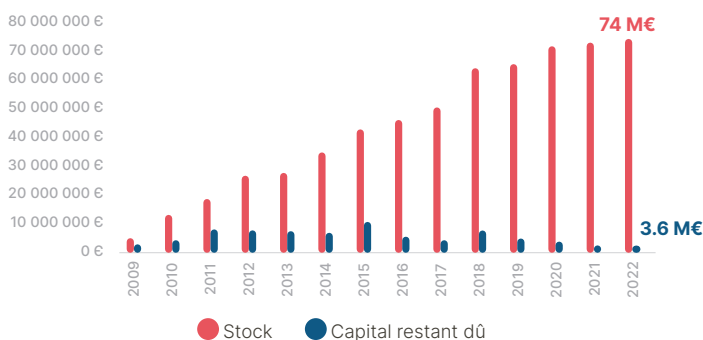
Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023

Les principales ressources financières de l'Établissement. La Taxe Spéciale d'Équipement (TSE) est uniquement dédiée au financement des acquisitions et non au fonctionnement de l'EPF de l'Ain. Depuis 2014, les frais de structure de l'EPFL sont pris en charge par les recettes de portage.

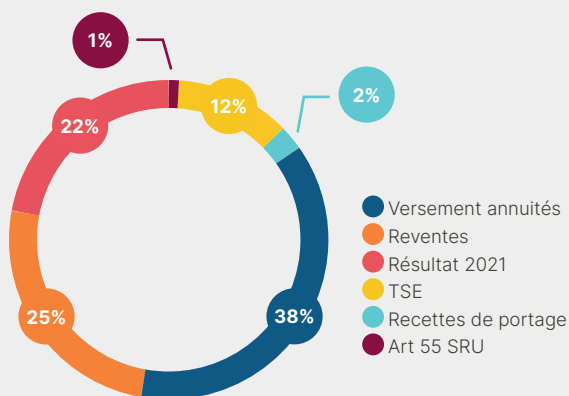
Comparaison recettes de portage et frais de structure 2022



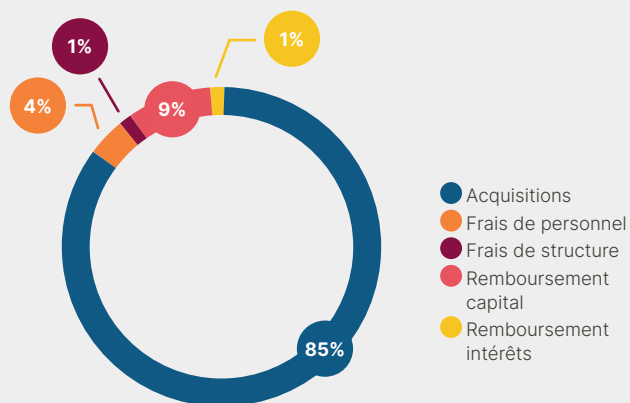
Endettement / actif (2022)



Recettes (2022)



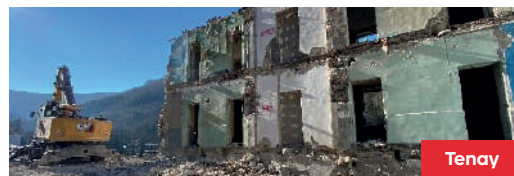
Dépenses (2022)



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 2022, l'Établissement a réalisé quatre opérations de démolition pour les communes de BRIORD, SAINT-JEAN-DE-NIOST, SAINT-MAURICE-DE-GOURDANS et CEYZERIAT ainsi que la deuxième partie de l'intervention sur la commune de TENAY et les premières parties des interventions sur les communes de BELLEY et CROZET.



Les acquisitions 2022 en chiffres

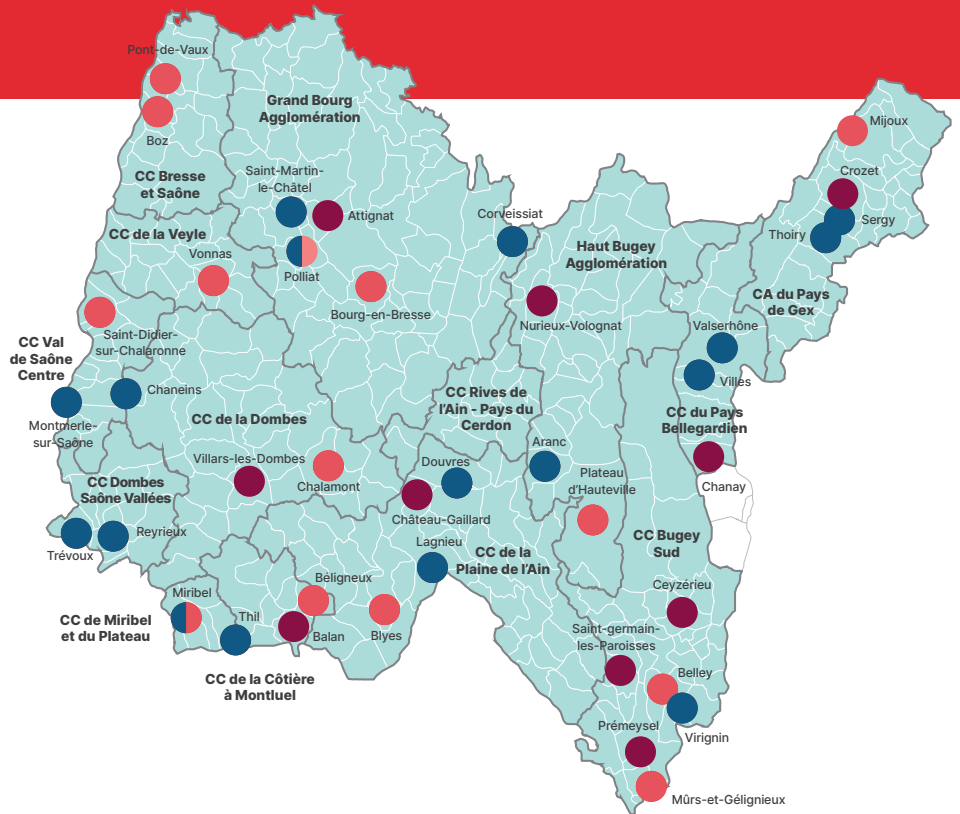
Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023

Montant total des acquisitions par destination en 2022

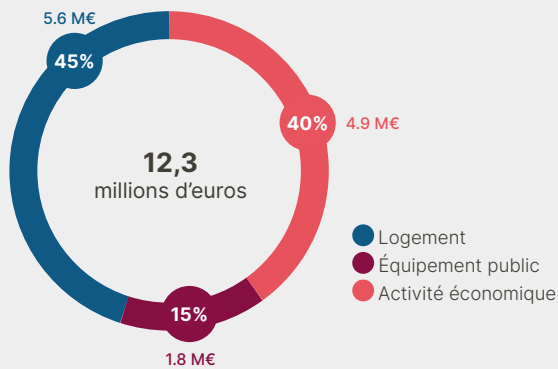
En 2022, l'Etablissement a acquis
14 hectares pour un volume financier
de plus de **12,3 millions d'euros**.

- 54 actes de vente signés
- 43 compromis de vente signés
- 12 acquisitions par voie de préemption

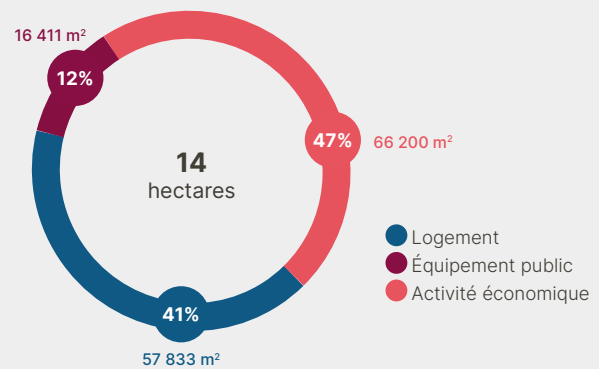
- Logement
- Activité économique
- Équipement public
- Communes adhérentes à l'EPF de l'Ain



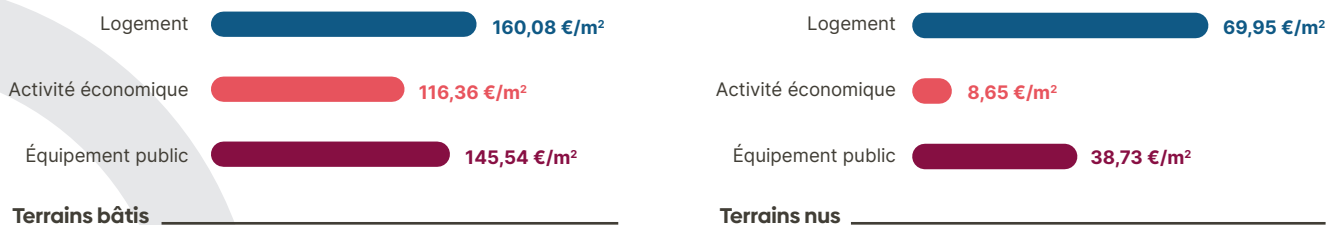
Montant des acquisitions par destination en 2022



Superficie des acquisitions par destination en 2022

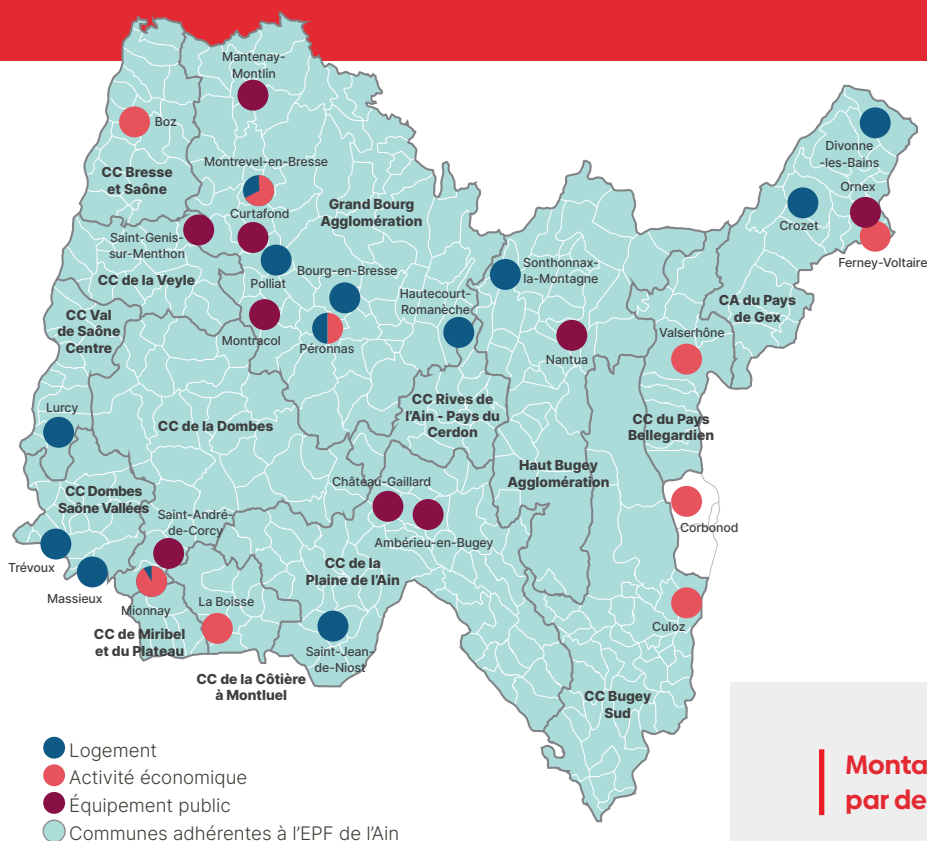


Prix d'acquisition moyen au m² par destination en 2022



Les reventes 2022 en chiffres

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023



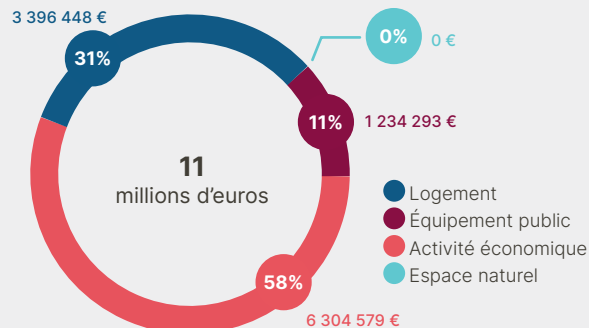
Reventes par destination en 2022

34 actes de reventes ont été signés en 2022, dont 23 au profit des collectivités mandantes, 1 au profit d'un bailleur social, 6 au profit d'aménageurs, 3 au profit de particuliers et 1 auprès d'une entreprise privée.

Près de **11 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

42,5 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.

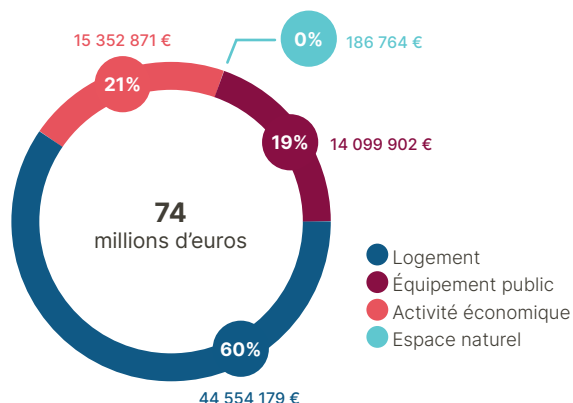
Montant des reventes par destination en 2022



Le stock 2022 en chiffres

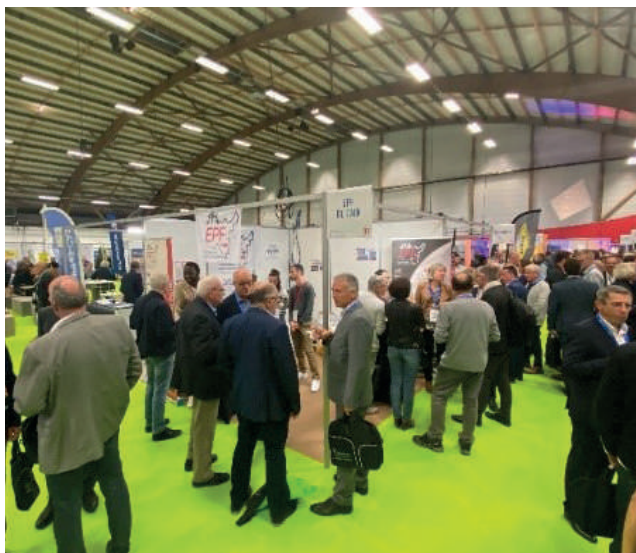
Montant du stock hors frais et travaux par destination au 31 décembre 2022

Au 31 décembre 2022, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **74 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **143 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 650 logements**.



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

2022, c'était aussi...



Salon des Communes et des Intercommunalités de l'Ain du 7 octobre 2022



Pour la sixième 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.



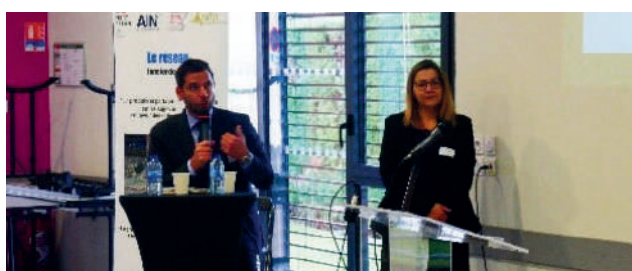
Réseau Foncier de l'Ain : le recyclage du foncier, une solution d'avenir

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 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.



Démarrage de la démolition sur la commune de Belley



A la demande de la commune de BELLEY, l'EPF de l'Ain a acquis, durant l'année 2022, l'ancienne usine du Tanneur. Ce site de 9416 m², 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 2ème semestre 2022 et se terminera au 1er semestre 2023.



Obtention d'une subvention "Fonds Friches" pour un projet sur la commune de Chaneins

Dans le cadre du projet « Cœur de village » de la commune de CHANEINS, l'Établissement Public Foncier de l'Ain a fait l'acquisition d'une friche industrielle qui accueillait des activités de sablage, grenailage, peinture et métallisation et soumise à la législation des ICPE. Le site fait 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 euros 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.

Financé par


GOUVERNEMENT
*Liberté
Égalité
Fraternité*

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de télétransmission : 11/07/2023
Date de réception préfecture : 11/07/2023



Assemblée Générale du 2 décembre 2022

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 2 décembre 2022. Cet événement a permis de dresser le bilan des actions de l'EPFL en 2022 et de présenter les perspectives de l'année 2023.



Journée du personnel des EPFL de France du 2 et 3 juin 2022 à Chambéry

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.



L'équipe

Marina BEYEKIAN, Florian LECLERC et Samba DIAKITÉ ont quitté l'EPF l'Ain en 2022.



- 1 Florian LECLERC, départ le 25.03.2022
- 2 Samba DIAKITÉ, départ le 28.10.2022
- 3 Marina BEYEKIAN, départ le 08.12.2022

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

- Pierre MORRIER, Directeur
- Géraldine PACCOUD, Responsable financière et RH
- Angélique MONTEIRO, Chargée d'opérations
- Batiste JAMOT, Gestionnaire comptable et foncier
- Pascaline VEYRET, Assistante administrative et juridique
- 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.

L'équipe a accueilli :



Pascaline VEYRET
en octobre 2022



Marie-Claire DAYMONNAZ
en décembre 2022

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.

Les perspectives engagées pour 2023

Accusé de réception en préfecture
001-240100883-20230706-D20230706-157-DE
Date de réception en préfecture : 11/07/2023

Avec l'année 2022, les objectifs du PPI de l'Etablissement. Les objectifs d'interventions ont été atteints puisque plus de 51% des acquisitions ont été réalisées au profit du logement en mixité sociale. En effet, sur les 63 M€ d'acquisition 33 M€ ont été affectés en réserves foncières pour le compte du logement.

Le bilan global de ce 3^{ème} PPI sera disponible dans la synthèse qui sera réalisée au moment de l'adoption du prochain PPI 2023-2027 en mars 2023.

L'année 2023 sera également caractérisée par la mise en œuvre de la loi Climat et Résilience notamment au niveau de la Zéro Artificialisation Nette. L'enjeu des territoires consistera à anticiper dès maintenant la maîtrise foncière des centres-bourgs ou urbains afin de garantir une sortie opérationnelle des projets conforme à la volonté politique. Les fonciers dégradés d'aujourd'hui constitueront les ressources foncières de demain.

L'appétit des opérateurs va croître sur ces fonciers urbains eu égard à la réduction des extensions urbaines.

Cette réflexion, engage également des réflexions au sein de l'Etablissement afin d'anticiper au mieux les enjeux de demain pour nos territoires. Nous devons apporter des solutions innovantes, partenariales afin d'accompagner au mieux cette transition culturelle et urbanistique. C'est pourquoi, dans le cadre des réflexions du prochain PPI, des compléments d'interventions seront proposés.

L'avenir incertain ne doit pas être une crainte mais doit amener les acteurs publics à anticiper leurs stratégies foncières à moyen et long terme. L'EPF de l'Ain s'engage à poursuivre et même amplifier son appui aux Collectivités du département dans un esprit d'innovation.

Les partenaires

Collectivités

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

État

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

Bailleurs

- Ain Habitat
- Alfa3a
- Alliade
- Bourg Habitat
- CDC Habitat
- Dynacité
- HBVS
- Logidia
- Semcoda
- Sollar

Professionnels

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

Partenaires

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



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.



Établissement
public foncier local

"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