

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

TERRE VALSERHÔNE

35 rue de la Poste – Châtillon en Michaille - 01200 VALSERHÔNE

☎ : 04 50 48 19 78 - Courriel : info@terrevalserhone.fr

Délibération n°26-DC098

Conseil Communautaire du 25 juin 2026

L'an deux mille vingt-six, le vingt-cinq juin, le Conseil communautaire, légalement convoqué s'est réuni en séance ordinaire, dans la salle des fêtes de la commune de Saint-Germain-de-Joux, sous l'autorité de Monsieur Guy LARMANJAT, Président.

Présents :

BILLIAT : Jean-Marc BEAUQUIS - Antonio MUNOZ

CHAMPFROMIER :

CHANAY : Elisabeth JEAMBENOIT – Maxence FERTE

CONFORT : Anthony ROCHETTE – Bernard BOURNONVILLE

GIRON : Florian MOINE

INJOUX-GENISSIAT : Denis MOSSAZ - Joël PRUDHOMME – Valérie BLANC

MONTANGES : Christophe MARQUET

PLAGNE : Philippe DINOCHÉAU

SAINT-GERMAIN-DE-JOUX : Benjamin BERTRAND – Sandrine LASNET

SURJOUX - LHOPITAL : Bruno CONSANI

VALSERHÔNE : Guy LARMANJAT – Anne-Laure OLLIET – Alain DE BARROS - Faïza BENSEFIA - Jean-Noël PITON – Gauthier LE GRAND - Françoise DA SILVA – Gautier PRÉAUX - Maryline SEPREZ - Sead KONJEVIC - Sabrina MAKHLOUFI - Isabelle DE OLIVEIRA - Michaël DE SA - Patrick PERREARD

VILLES : Guy SUSINI

Absents : Jacques VIALON - Gilles FAVRE- Marie PFISTER

Pouvoirs : Sophie SELLIER à Valérie BLANC - Christophe CROS à Alain DE BARROS - Clémence ILMAN à Jean-Noël PITON - Anne-Marie RAMEL à Isabelle DE OLIVEIRA

Présents : 30

Pouvoirs : 4

Votants : 34

Date de la convocation : 19 juin 2026

Secrétaire de séance : Florian MOINE

Nature de l'acte : 5. Institutions et vie politique – 5.7 Intercommunalité

Objet : Rapport d'activité 2025 de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain

Monsieur Philippe DINOCHEAU, Vice-président délégué, indique que la Communauté de communes Terre Valserhône a été destinataire du rapport d'activité 2025 de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain.

Il rappelle le périmètre de l'EPF à l'échelle du département de l'Ain et le mode d'emploi des demandes d'intervention de l'EPF.

Il présente :

- ✓ La structure financière de l'établissement
- ✓ Les démolitions de l'année
- ✓ Les acquisitions 2025 ainsi que les reventes
- ✓ Le stock foncier 2025

Il invite les conseillers communautaires à bien vouloir prendre acte du rapport tel qu'annexé à la présente délibération.

Le Conseil Communautaire,

Après avoir entendu l'exposé du Vice-président délégué,

VU le rapport d'activité de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain 2025 tel que présenté,

Après en avoir délibéré,

A l'unanimité,

DECIDE

- **DE PRENDRE ACTE** du rapport d'activité 2025 de l'Etablissement Public Foncier (EPF) de l'Ain tel que présenté et joint à la présente délibération.
- **D'AUTORISER** Monsieur le Vice-président délégué ou Monsieur le Président à accomplir toutes démarches et signer tous les documents nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré en séance les jour, mois et an susvisés.

Ont signé au registre des délibérations les membres présents.

Le Président de la Communauté de Communes Terre Valserhône certifie le caractère exécutoire du présent acte transmis en Sous-Préfecture de Nantua, le :

Publié le :

30 JUIN 2026

30 JUIN 2026

La présente délibération pourra faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif de Lyon 184, rue Duguesclin – 69003 LYON ou www.telerecours.fr dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

Le secrétaire de séance,
Florian MOINE



Le Président,
Guy LARMANJAT





RAPPORT D'ACTIVITÉ

2025



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
Demander l'intervention de l'EPF de l'Ain Mode d'emploi	5
La structure financière de l'Etablissement	6
Les démolitions de l'année	7
Les acquisitions 2025 en chiffres	8
Les reventes 2025 en chiffres	10
Le stock foncier 2025 en chiffres	11
2025, c'était AUSSI	12
L'équipe et ses compétences	14
Nos partenaires	15

Créé par arrêté préfectoral du 18 décembre 2006, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a terminé sa 18^{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.





Gérard BRANCHY

Président de l'EPF de l'Ain,

*Vice-président de la
Fédération Nationale des EPF,*

*Maire de la commune de
Versailleux*

Édito du Président

Bonjour à tous,

Cette année 2025, l'Etablissement Public Foncier de l'Ain a poursuivi sa mission d'accompagnement des collectivités avec passion et ardeur. Il a vu son activité se renforcer alors que l'on aurait pu penser qu'en année pré-électorale le nombre de projets aurait diminué.

Il n'en est rien et ceci est plaisant, car c'est la preuve que les collectivités ont un regard qui dépasse la mandature et que la mobilisation du foncier pour assurer les projets futurs est bien ancrée dans les mentalités.

En effet, les près de 16 millions d'euros d'acquisitions et plus de 11 millions d'euros de reventes, incluant plus de 100 actes notariés, prouvent que l'EPF de l'Ain est bien présent dans l'accompagnement des projets et facilite la mise en œuvre des politiques foncières.

Le nombre important de reventes anticipées démontre que le stock de l'Etablissement est dynamique et les projets souvent mûrs avant les termes des portages.

Il ne faut pas oublier les actions de démolitions et de dépollutions qui vont crescendo avec une dizaine d'opérations pour un montant global de 800 000 euros. Cette montée en puissance était prévisible, car la prise en compte des fonciers bâtis non adaptés ou délaissés est dans l'air du temps et montre toute la sagesse de la sobriété foncière.

Vous trouverez en détail des exemples dans les pages de ce rapport d'activité.

Plusieurs faits majeurs ont marqué cette année 2025 :

Tout d'abord, le transfert du siège historique du 26 bis, avenue Alsace Lorraine dans les nouveaux locaux acquis dans l'édifice « Bastide », au 22 rue Gustave Léger à Bourg-en-Bresse. Ces nouveaux locaux vont permettre à l'équipe de travailler dans un environnement plus spacieux, mieux adapté, mieux équipé et pouvoir, en outre, accueillir les prochains conseils d'administration et autres réunions.

Puis, l'opération de Tenay : l'acquisition de plusieurs immeubles en plein centre-ville, en vue de leur démolition, en partenariat avec l'Etat dans le cadre du dispositif RHI (Résorption de l'Habitat Insalubre). Il s'agit d'un montage totalement innovant, avec l'intervention importante de la sous-préfecture de Belley, qui met l'EPF de l'Ain au cœur de cette opération.

Et pour finir, l'accueil de l'Assemblée Générale de l'Association Nationale des EPFL à Bourg-en-Bresse et à Villars-les-Dombes, les 15, 16 et 17 octobre, au cours de laquelle l'Association a été transformée en Fédération Nationale des EPF. Il s'agit d'une étape importante et marquante ouvrant la porte aux EPF d'État à une mutualisation à plusieurs niveaux, permettant d'impulser une dynamique et d'être au plus près des enjeux du foncier règlementaires et législatifs.

En effet, les opérations se compliquent. S'il y a quelques années seulement, 6 mois étaient nécessaires pour passer d'un permis au début de la réalisation du projet, maintenant plus de 2 ans sont requis pour entrer en phase opérationnelle. Différents organismes d'État se succèdent pour venir mettre des bâtons dans les roues, demander des modifications, rallonger les délais, opposer une réglementation vue de la Tour Séquoia à Paris. On manque de logements et on dirait que tout est fait pour contrecarrer et ralentir l'opérationnalité des projets. Il y a un fossé entre les discours et les accompagnements de la mise en œuvre des projets. Il faut que le bon sens retrouve du sens.

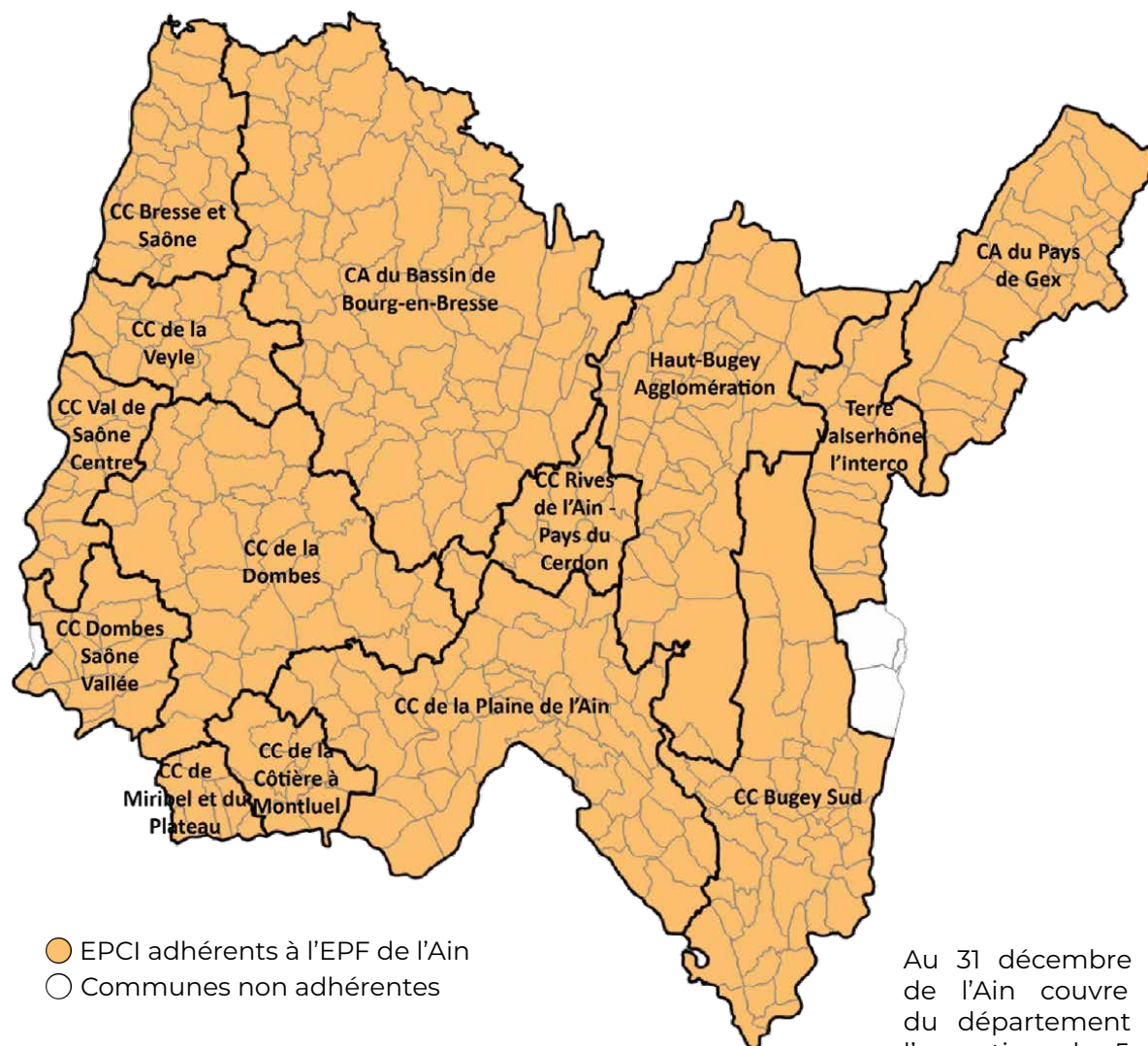
Alors tous ensemble prenons notre bâton de pèlerin et agissons pour que nos concitoyens puissent trouver un logement digne de ce nom !

Je vous souhaite une excellente lecture de ce rapport d'activité.

Cordialement.

Gérard BRANCHY

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



Au 31 décembre 2025, 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 2025 :

- 14 EPCI (391 communes)
- 675 121 habitants sur les 686 804 au total soit 98 % de la population du département couverte

Demander l'intervention de l'EPF de l'Ain

MODE D'EMPLOI

L'intervention de l'EPF de l'Ain pour le compte de ses membres est menée dans le cadre du programme pluriannuel d'investissement.

Ce programme est lui-même décliné en programmes annuels d'actions foncières (PAF).

Afin d'intégrer le PAF de l'année en cours, chaque demande d'acquisition doit être validée par le Conseil d'Administration de l'EPF de l'Ain, qui se réunit une fois par trimestre.

Pour solliciter l'intervention de l'EPFL sur votre territoire, il convient de constituer un dossier, remis au plus tard un mois avant la date de l'un des Conseils d'Administration.

Pièces à fournir

- un courrier de demande d'intervention précisant la nature du projet envisagé et le motif de la sollicitation.
- la durée du portage envisagée :
 - 4 ans à terme
 - 6 ans à terme
 - 4 ans avec remboursement par annuités constantes
 - 6 ans avec remboursement par annuités constantes
 - 8 ans avec remboursement par annuités constantes
 - 10 ans avec remboursement par annuités constantes
 - 12 ans avec remboursement par annuités constantes
 - 15 ans avec remboursement par annuités constantes (sous validation du Conseil d'Administration)
- un plan cadastral avec le secteur d'intervention identifié
- un extrait du plan de zonage du document d'urbanisme en vigueur avec le règlement de la zone
- un relevé de propriété
- un avis du service des Domaines (si la valeur du bien est supérieure à 180 000 €) ou une évaluation autre
- une copie du courrier informant votre EPCI de la saisine de l'EPF de l'Ain
- dans le cadre d'un projet porté par l'EPCI, un avis favorable de la Commune sur le territoire duquel le projet communautaire est envisagé

A renvoyer à :

EPF de l'Ain

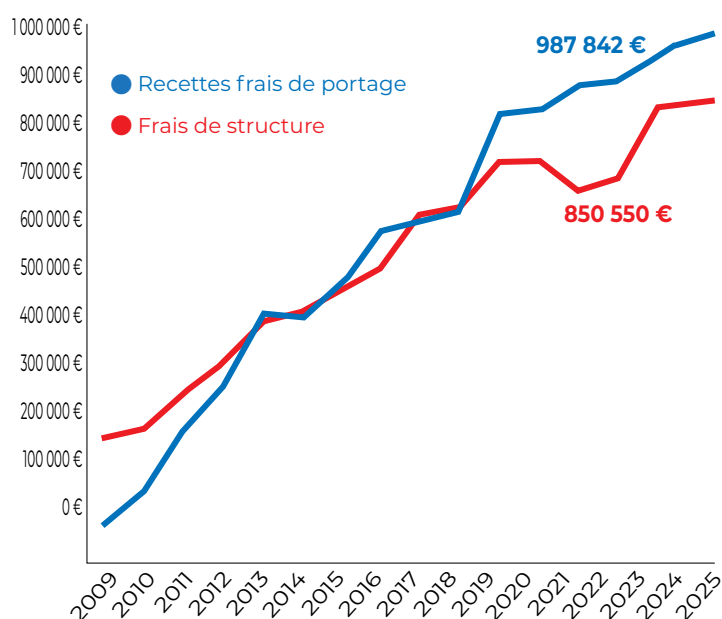
22 rue Gustave Léger – 01000 BOURG-EN-BRESSE



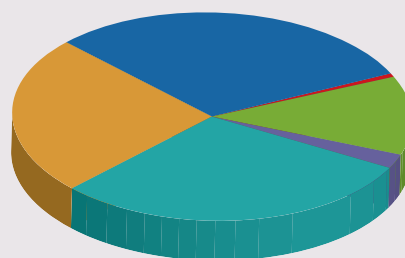
La STRUCTURE FINANCIÈRE de l'Etablissement

Les reventes et les annuités constituent les principales ressources financières de l'Etablissement. 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 (2025)

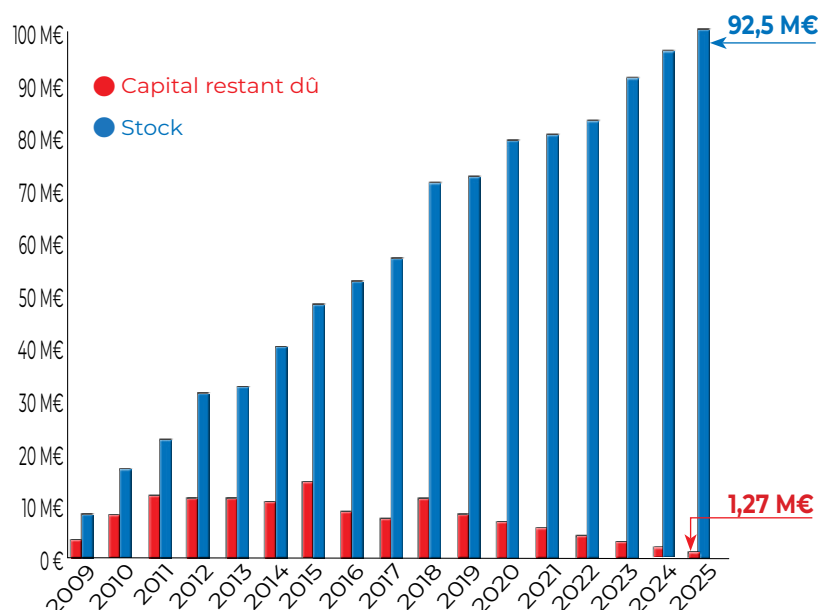


Recettes 2025

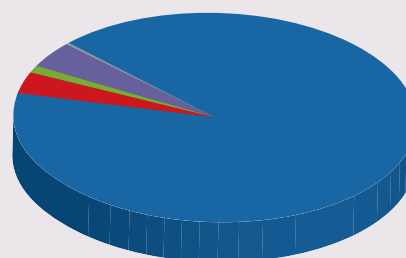


Résultat 2024	30,75%
Art 55 SRU	0,47%
TSE	12,22%
Recettes de portage	2,33%
Versement des annuités	29,69%
Reventes	24,54%

Endettement / actif (2025)

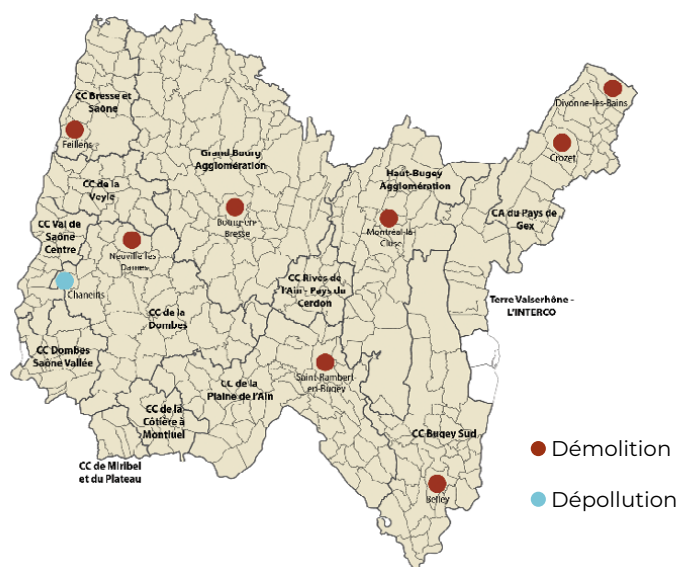


Dépenses 2025



Acquisitions	91,36%
Frais de personnel	3,16%
Frais de structure	1,22%
Remboursement capital	4,14%
Remboursement intérêts	0,12%

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 2025, l'Établissement a réalisé 9 opérations de démolition pour les communes de BELLEY, FEILLEN, BOURG-EN-BRESSE, CROZET, SAINT-RAMBERT-EN-BUGEY, DIVONNE-LES-BAINS, NEUVILLE-LES-DAMES et MONTREAL-LA-CLUSE et 1 opération de dépollution pour la commune de CHANEINS.

Démolition sur la commune de BELLEY



AVANT

A la demande de la commune de BELLEY, l'EPF de l'Ain a acquis, durant les années 2022 et 2023, plusieurs bâtis attenants. En raison de la dangerosité de ce site pour les bâtiments et les citoyens aux alentours, la Commune a demandé à l'EPF de l'Ain de procéder à la démolition de ce tènement pendant le portage foncier.

L'EPF de l'Ain a été amené à gérer la présence de mэрule pour la première fois lors de cette démolition. Il a été nécessaire d'effectuer un diagnostic et un traitement de la structure avant de procéder à la démolition.



APRÈS

Dépollution sur la commune de CHANEINS

Dans le cadre du projet de restructuration « Cœur de Village » de la commune de CHANEINS, l'EPF de l'Ain a fait l'acquisition d'un tènement immobilier comprenant un bâtiment industriel avec hangars, deux logements et un transformateur EDF.

En 2023, la démolition de l'ensemble des bâtiments a été réalisée. Cependant, le tènement était toujours très pollué car l'ancien exploitant pratiquait une activité de sablage.

La Commune a donc fait appel à l'EPF de l'Ain en 2025 pour effectuer la dépollution du site. Dans le cadre de ce projet, la Commune a bénéficié d'une subvention de l'État appelée « Fonds friches ».

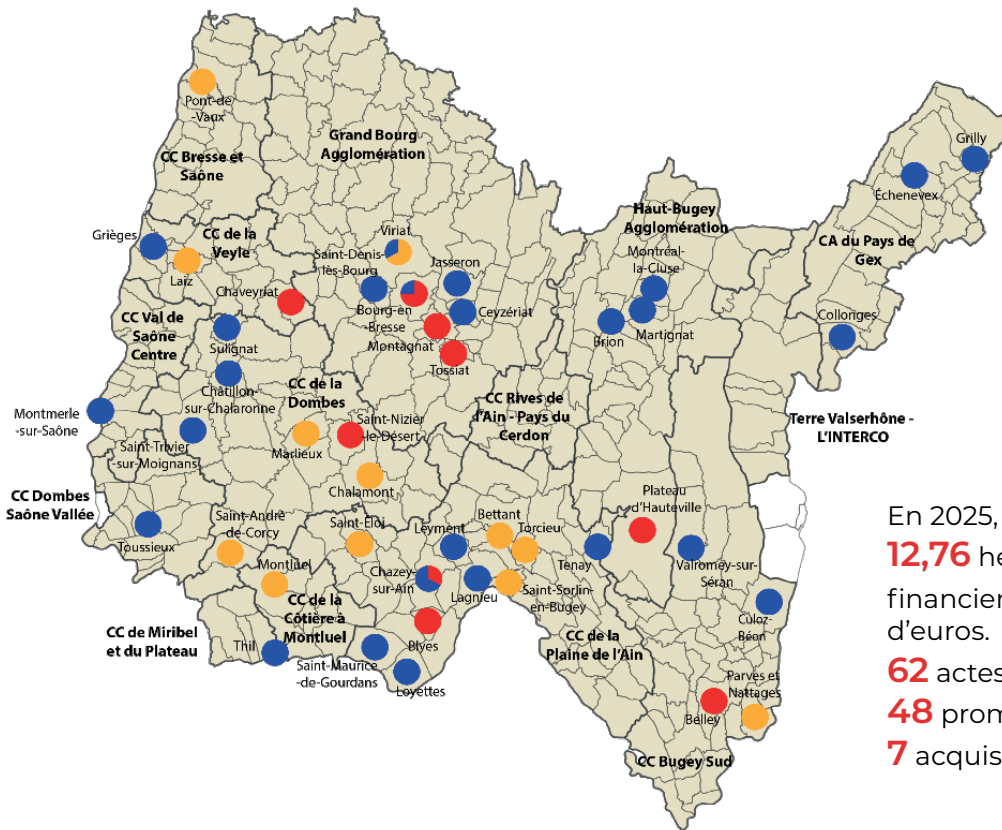


AVANT



APRÈS

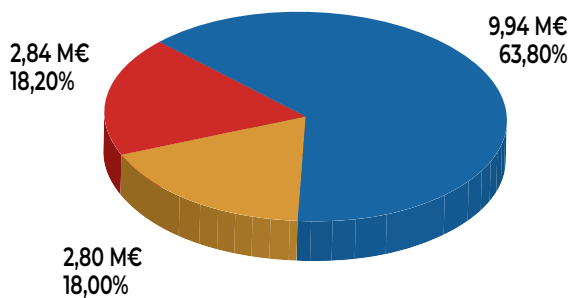
Les ACQUISITIONS 2025 en chiffres



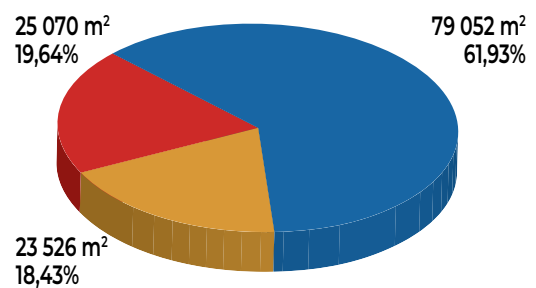
En 2025, l'Etablissement a acquis
12,76 hectares pour un volume
financier de plus de **15,58** millions
d'euros.

62 actes de vente signés
48 promesses de vente signées
7 acquisitions par voie de préemption

Montant total des acquisitions par destination en 2025 - 15,58 M€



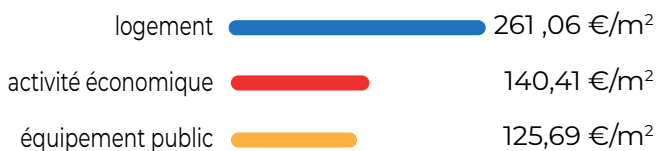
Superficie des acquisitions par destination en 2025 - 12,76 ha



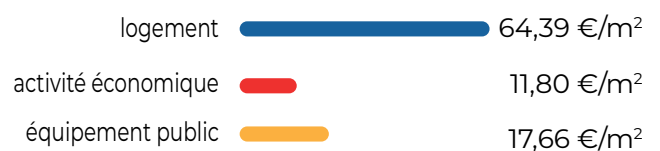
■ logement ■ équipement public ■ activité économique ■ espace naturel

Prix d'acquisition moyen au m² par destination en 2025

Terrains bâtis



Terrains nus





GRILLY, zoom sur l'acquisition

La Collectivité a sollicité l'EPF de l'Ain en vue d'acquérir un tènement immobilier composé d'un bâtiment avec quatre appartements de type deux pièces (T2) et d'un terrain nu attenant.

La Communauté d'Agglomération « Pays de Gex Agglo » fait face à une forte tension immobilière, beaucoup de demandes et des loyers élevés.

L'objectif principal de cette acquisition vise à offrir un logement aux agents communaux après le départ des locataires actuels.

Pendant la durée du portage foncier, la Commune s'occupera de la gestion du bien et percevra directement les loyers.



SAINT DENIS LES BOURG, zoom sur l'acquisition

La commune de SAINT-DENIS-LES-BOURG a fait appel à l'EPF de l'Ain pour l'acquisition d'un tènement immobilier à usage d'habitation et de commerce composé d'un premier bâtiment comprenant deux appartements, un deuxième bâtiment comprenant deux appartements, un troisième bâtiment comprenant un local à usage commercial et deux appartements et un terrain nu attenant.

Cette acquisition a pour objectif de réaliser un renouvellement urbain sur l'ensemble de l'ilot avec la démolition des bâtis existants. La Commune a d'ores et déjà mandaté un cabinet d'architecture afin de réaliser une esquisse d'aménagement du tènement.

CULOZ-BÉON, zoom sur l'acquisition

Le SCoT Bugey a donné un objectif de densification à l'ensemble des collectivités présentes dans son secteur. Dans le but de répondre à cet objectif de création de logements, la commune de CULOZ-BEON a sollicité l'intervention de l'EPF de l'Ain pour négocier et acquérir un tènement nu en vente de **8 348 m²**.

Le tènement en vente était un ancien site industriel déclassé et démoli. Compte tenu de l'ancienne nature du bien, le propriétaire a dû effectuer une étude pollution avant-vente pour lever toute suspicion de pollution du sol.

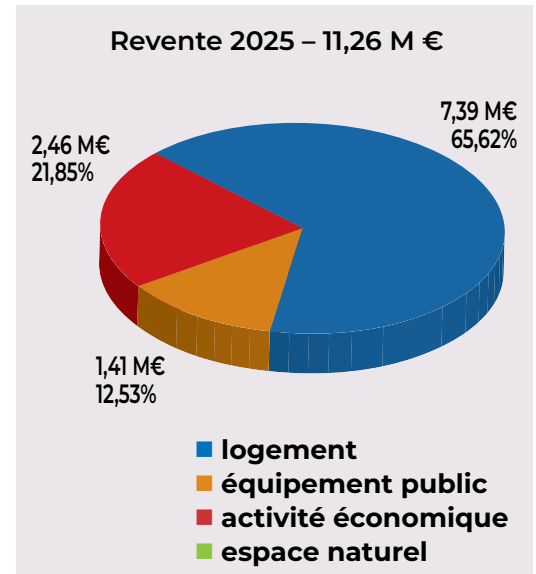
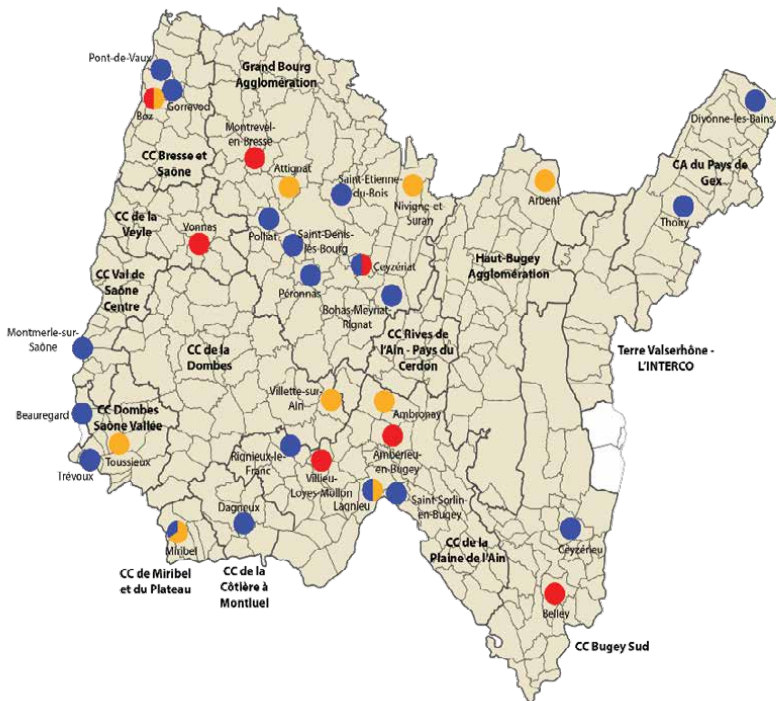


Les REVENTES 2025 en chiffres

45 actes de revente ont été signés en 2025, dont 35 au profit des collectivités mandantes, 3 au profit de bailleurs sociaux, 3 au profit d'aménageurs privés et 4 au profit de personnes privées.

Près de **11,26 millions d'euros** vont pouvoir être réinvestis dans l'acquisition de nouveaux terrains et ainsi faire émerger de nouveaux projets.

15,01 hectares quitteront prochainement leur statut de réserve foncière pour venir accueillir de nouvelles opérations.



DAGNEUX, Zoom sur la revente

A la demande de la commune de DAGNEUX, l'EPF de l'Ain a fait l'acquisition en 2020 d'un tènement bâti, dans le but de construire des logements sociaux conformément aux exigences de la loi SRU n°2000-1208 du 13 décembre 2000. L'EPF de l'Ain a procédé à la démolition du bâtiment en 2023 pendant le portage foncier.

En juillet 2025, l'EPF de l'Ain a cédé l'ensemble du tènement à la société We.Prom ! dans le cadre de son projet de création de 6 logements locatifs sociaux. La société We.Prom ! va ensuite revendre en bloc le bien au bailleur social SOLAR.



Dans le cadre de ce projet, l'EPF de l'Ain a attribué, à la Commune, une minoration foncière SRU correspondant au montant du déficit foncier.

THOIRY, zoom sur la revente

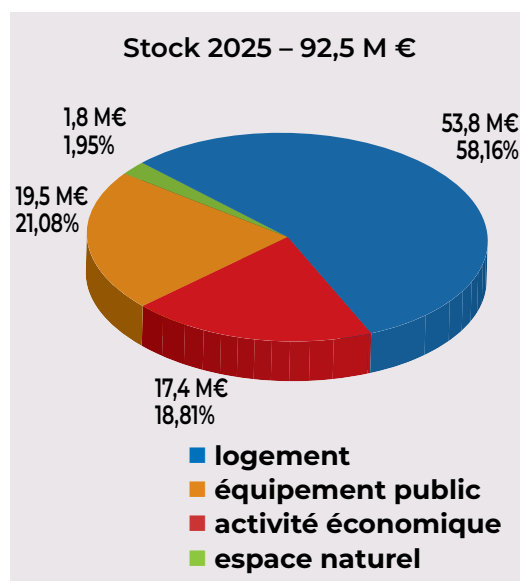
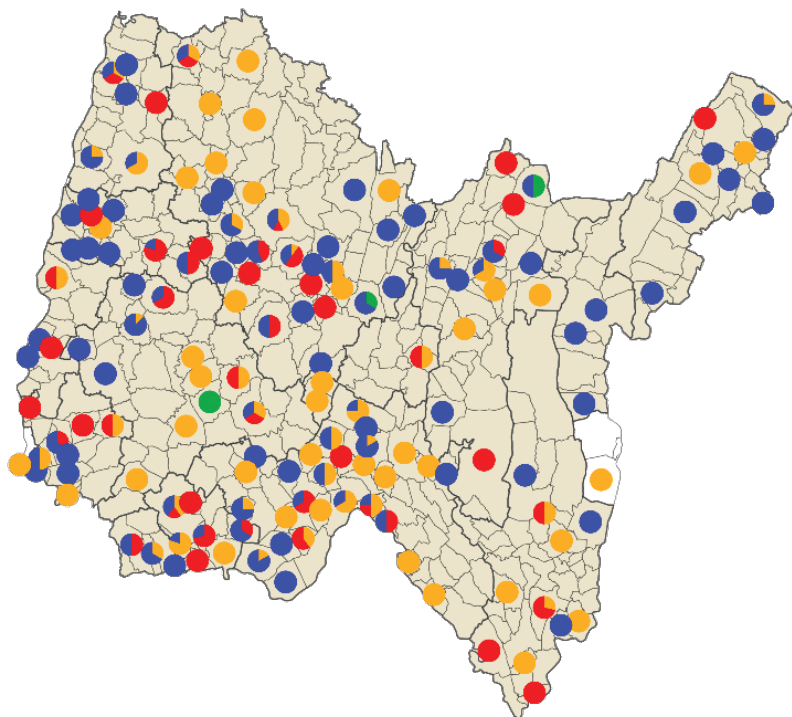
L'EPF de l'Ain a fait l'acquisition d'un tènement constructible en 2022, à la demande de la commune de THOIRY. L'objectif de cette acquisition est la construction de logements 100% sociaux.

En octobre 2025, l'EPF de l'Ain a cédé le tènement au bailleur LOGIDIA pour la réalisation de 11 logements locatifs sociaux avec 20 places de stationnement.

Dans le cadre de ce projet, l'EPF de l'Ain a également attribué, à la Commune, une minoration foncière SRU correspondant au montant du déficit foncier.



Stock foncier 2025 en chiffres



Au 31 décembre 2025, le stock de l'EPF de l'Ain s'élève à **92,5 millions d'euros** représentant une superficie totale de plus de **240 ha**. Une partie de ce stock permettra la réalisation de plus de **1 650 logements**.

2025, c'était AUSSI...



Déménagement des bureaux dans les nouveaux locaux de l'EPF de l'Ain le 12 mars 2025



Le 12 mars dernier, l'EPF de l'Ain a déménagé ses bureaux dans le bâtiment « Bastide » situé au 22 rue Gustave Léger à BOURG-EN-BRESSE.

Grâce à ses nouveaux locaux, l'EPF de l'Ain pourra désormais accueillir les prochains conseils d'administration.



Salon des Communes et des Intercommunalités de l'Ain du 10 octobre 2025

Pour la neuvième 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'Établissement a accueilli les participants pour répondre à leurs interrogations



Assemblée Générale des EPFL de France à BOURG-EN-BRESSE les 15, 16 et 17 octobre 2025

Les Présidents et Directeurs des EPFL de France ont été accueillis par l'équipe de l'EPF de l'Ain lors de leur Assemblée Générale annuelle qui s'est tenue les 15, 16 et 17 octobre 2025 à Bourg-en-Bresse et au Parc des Oiseaux de Villars-les-Dombes.

La première journée a été consacrée au Club des élus qui se sont retrouvés pour la première fois dans les locaux de l'EPF de l'Ain.

Au menu de cette journée : une formation sur le lobbying territorial et un temps d'échanges sur les actions des différents EPFL sur chaque territoire.

L'Assemblée Générale s'est tenue le 16 octobre 2025 au Parc des Oiseaux de Villars-les-Dombes où l'Association s'est transformée en Fédération des EPF.

Enfin, le 17 octobre 2025, les Directeurs des EPFL ont assisté à une formation sur la responsabilité des gestionnaires publics, animée par Maître Pierrick RAUDE, Avocat.





Notre ÉQUIPE

L'équipe a accueilli Marie AUFORT en septembre 2025 et Michaël LETOUQC en octobre 2025. Aujourd'hui, ce sont huit collaborateurs qui accompagnent les collectivités dans la mise en œuvre de leurs politiques foncières :



Pierre MORRIER
Directeur



Géraldine PACCOD
Responsable financière et RH



Angélique MONTEIRO
Responsable d'opérations



Batiste JAMOT
Gestionnaire comptable et foncier



Pascaline VEYRET
Assistante administrative et juridique



Marie-Claire DAYMONNAZ
Responsable foncier et juridique



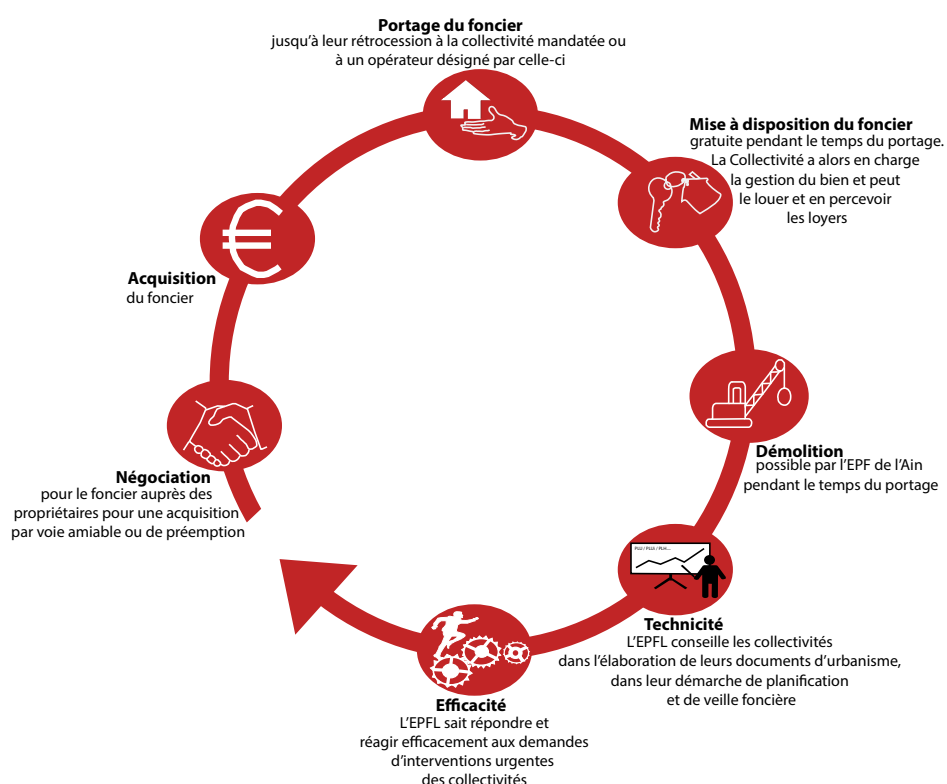
Marie AUFORT
Alternante



Michaël LETOUQC
Assistant comptable et administratif

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



Accompagnement des SCoT et des PLU/PLUi/PLH en apportant une vision opérationnelle aux outils de planification de nos territoires.

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

BAILLEURS

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

PROFESSIONNELS

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

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





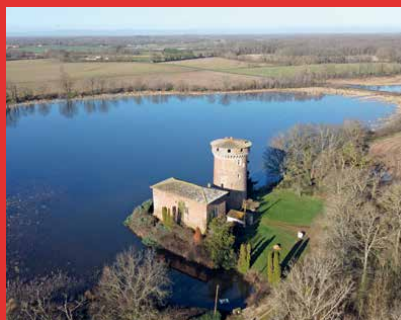
Un outil foncier
au service des
collectivités
et aux prémices
de leurs projets

22, rue Gustave Léger
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.



Site Internet



Facebook

Suivez notre actu sur ...



LinkedIn



Youtube