

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 29 mai 2015

DELIBERATION N°15/062

Accélération des projets d'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement en milieu urbain constitué

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes,

Vu le Décret modifié n° 98.923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA) et en particulier son article 11,

Considérant :

- que l'activité du secteur de la construction est durement touchée par le ralentissement des commandes du secteur public local, lui-même consécutif à l'effort demandé en matière de réduction des déficits publics et aux incertitudes qui affectent à la fois les ressources à terme des collectivités et la répartition de leurs compétences,
- que sur les six dernières années, le BTP a perdu 13 500 emplois dans la région Rhône-Alpes,
- que le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020 a fixé comme objectif à l'établissement que les conventions signées avec les collectivités lui permettent d'atteindre un potentiel de construction d'au moins 6 000 logements sur la durée du PPI, sous réserve d'une montée en charge progressive tenant compte de celle des nouveaux territoires,
- que les efforts engagés par l'EPORA pour atteindre de cet objectif :
 - se heurtent à la situation caractérisée plus haut et à la réalité de la conjoncture nationale pour laquelle la construction de logements se situe aujourd'hui, à un niveau très inférieur à l'objectif considéré comme souhaitable par les autorités,
 - sont rendus plus difficiles du fait que le périmètre qui est le sien appartient très majoritairement aux secteurs dits « détendus », et qu'à titre d'exemple, les acquisitions nouvelles réalisées par l'EPORA au cours de l'année 2014, si elles ont continué d'alimenter son activité en faveur du recyclage des friches industrielles, ne représentent dans le domaine de la recomposition urbaine et de l'habitat qu'un potentiel de 250 logements,
- qu'en effet, les collectivités sont désormais moins enclines à prendre le risque d'engager des opérations à moyen terme dans le cadre des conventions classiques proposées par l'établissement, qui supposent à la fois :
 - de longs délais pour réaliser les études, acquérir les fonciers et trouver les opérateurs qui engageront les travaux,
 - des opérations situées dans des secteurs urbains constitués où les opérations sont systématiquement déficitaires, l'établissement s'interdisant, de façon générale, d'acheter du foncier consommateur de surfaces agricoles en vue d'opérations d'extension urbaine,
 - des modalités de minoration foncière qui, tout en restant incitatives, sont désormais moins avantageuses dans le cadre des nouvelles règles fixées par le PPI 2015-2020,



- que les collectivités n'ont généralement pas une connaissance exhaustive des projets susceptibles d'être engagés sur leur territoire,
- qu'il appartient à l'établissement, dans la conjoncture actuelle, de s'efforcer d'avoir une action contracyclique significative,
- qu'accélérer la réalisation des projets d'urbanisme en milieu urbain constitué suppose pour l'établissement, de rechercher des modalités d'intervention susceptibles de mobiliser davantage les initiatives privées, tout en continuant à n'aider que des opérations répondant aux axes prioritaires d'intervention définis par le Programme Pluriannuel d'Intervention de l'établissement,
- qu'il semble en particulier possible de développer une action incitative forte vis-à-vis des opérations émanant du secteur privé en en sécurisant partiellement les conditions de sortie futures,
- que le nombre de communes en constat de carence relativement à la proportion de logements sociaux présents sur leur territoire est en augmentation et que la disposition générale envisagée peut avoir un effet particulièrement positif pour faciliter la réalisation de logements sociaux dans ces communes,
- sur proposition du Président,

1 Autorise le Directeur Général à initier avec des collectivités et/ou des organismes de logement social la négociation de conventions au terme desquelles l'établissement s'engagerait :

- à acheter en VEFA une partie d'un programme de construction ou de réhabilitation ayant reçu l'accord de la collectivité responsable de la délivrance des autorisations d'urbanisme,
- à porter ces biens pendant une durée de quatre années maximum,
- sous réserve que :
 - la construction en cause relève d'au moins une des catégories suivantes : 1. – conformité à un Programme Local de l'Habitat approuvé, 2. – projet comportant au moins 40% de logements sociaux dans une commune carencée ou manquant de logements sociaux, 3. – projet situé dans le périmètre d'une opération d'aménagement dont le programme a été approuvé par la collectivité concernée, 4. – projet situé dans un centre-ville ou centre bourg d'une collectivité qui s'est engagée à en poursuivre la requalification.
 - la partie du programme acquise en VEFA par l'établissement ne représente pas plus de 30% de la SHON du projet,
 - le cocontractant de l'établissement s'engage à lui racheter ces biens au terme de la durée de portage, au prix de revient supporté par l'établissement,
 - les opérations en cause s'inscrivent dans les priorités retenues par le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020.

2 Demande au Directeur Général d'engager toutes réflexions utiles pour rechercher les projets d'initiative privée qui pourraient s'engager rapidement grâce à un dispositif de ce type.

Le Directeur Général



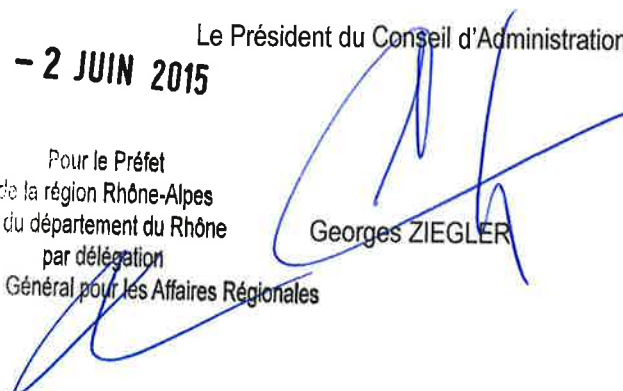
Jean GUILLET

Le Président du Conseil d'Administration

- 2 JUIN 2015

Pour le Préfet
de la région Rhône-Alpes
et du département du Rhône
par délégation

Secrétaire Général pour les Affaires Régionales



Georges ZIEGLER

Guy LEVI