

Ordre du jour n°AD

REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 10 MARS 2017 DELIBERATION N°17/021

Mise à jour du Programme Pluriannuel d'Intervention

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),

Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020 approuvé en décembre 2014,

Vu la lettre adressée par le Préfet de Région, M Michel DELPUECH, à Madame la Ministre du Logement et de l'habitat durable, en date du 6 octobre 2016,

Vu les notes présentées au Conseil d'Administration, jointes à la présente délibération,

Considérant que :

- l'établissement a connu au cours des années récentes des fluctuations d'activité importantes, qui, dans un périmètre majoritairement situé en zone détendue, mettent bien en évidence, notamment, sa dépendance à la conjoncture perçue par les collectivités quant à leurs capacités financières à venir,
- son activité est en pratique corrélée au volume d'investissement des collectivités de son périmètre dont elle peut même amplifier les évolutions,
- il est dans ces conditions difficile d'établir des prévisions à moyen terme avec un degré de fiabilité assuré, alors que la bonne organisation de l'établissement suppose au contraire que les variations d'activité restent modérées d'une année sur l'autre,
- l'établissement dispose désormais d'un socle de conventions en nombre important de nature à couvrir une grande variété de besoins des collectivités répondant aux priorités actuelles du PPI,
- l'action publique de régénération foncière et d'équipement, essentielle à la vitalité urbaine, a sur le périmètre de l'établissement, un rendement maximal en aidant les collectivités à résister aux effets conjoncturels dépressifs et à conserver ou accroître leur attractivité dans une zone particulièrement sensible,

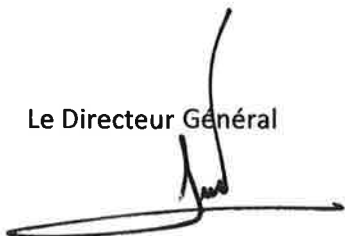
Sur proposition du Président,

- donne acte au Directeur Général de sa communication sur l'avancement de la réalisation du Programme Pluriannuel d'Intervention 2015-2020 au terme des années 2015 et 2016,

sur les perspectives d'activité, sur les innovations intervenues depuis l'approbation du PPI et sur l'ensemble des fiches thématiques jointes à la présente délibération, en notant avec satisfaction qu'un 25^{ème} administrateur devrait siéger prochainement dans les instances de l'établissement au titre des collectivités locales, pour représenter la métropole de Lyon,

- émet le souhait que l'activité de l'établissement puisse être complétée par des opérations :
 - de coopération entre EPF avec les EPF locaux voisins,
 - d'intervention en zones tendues,
 - et d'appui aux acquisitions foncières des communes et intercommunalités pour la réalisation de leurs équipements publics situés en zone agglomérée, *en vue de contribuer à leur attractivité,*~~en vue de contribuer à stabiliser l'activité de l'établissement d'une année sur l'autre,~~
- marque son intérêt pour :
 - voir compléter les priorités du programme pluriannuel d'intervention par une rubrique correspondant à l'appui apporté aux acquisitions foncières des communes et intercommunalités en vue de la réalisation de leurs équipements publics,
 - affiner la définition des priorités du PPI en s'inspirant des propositions contenues in fine de la fiche n° 4 ci-jointe,
 - mettre en place un suivi des ratios comparant les stocks constitués par l'établissement aux fondamentaux financiers des collectivités concernées,
- considère que ~~si les propositions précédentes trouvent une suite positive~~ et si les collectivités de son périmètre ne sont pas trop fortement impactées par de nouvelles contraintes financières, les objectifs initiaux, en valeurs d'activité, du PPI 2015-2020 (soit une activité cumulée de 342 M€ sur la durée du PPI) doivent pouvoir être respectés malgré la chute d'activité observée en 2014 et 2015, *les objectifs physiques du PPI étant quant à eux revus pour intégrer, en équivalence, les*
- demande : *actions nouvelles menées par l'établissement,*
 - à être destinataire du bilan annuel des actions de l'établissement, de ses modalités d'intervention et des moyens mis en œuvre, tels que définis dans le programme pluriannuel d'intervention, qui sera transmis avant le 1er juillet au Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement en application de la loi Egalité Citoyenneté,
 - que les propositions formelles de mise à jour du PPI soient soumises au Bureau lors de sa réunion de juillet, en vue d'une délibération du Conseil en octobre,
- demande que, sans attendre, un premier programme d'appui aux acquisitions foncières en vue de la réalisation d'équipements publics locaux soit engagé avec des collectivités volontaires, en zone agglomérée, les interventions correspondantes devant exclure les minoration foncières lors des cessions.

Le Directeur Général



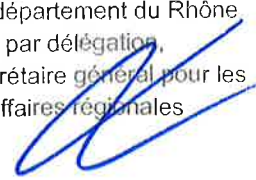
Jean GUILLET

Le Président du Conseil d'Administration



Pour le Préfet de la Région
Auvergne-Rhône-Alpes
et du département du Rhône
par délégation,
Dino CINIERY
Le Secrétaire général pour les
affaires régionales

13 MARS 2017



Guy LÉVI

Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA)

Mise à jour du PPI 2015-2020 Note annexée à la délibération n°

Sont joints en vue d'être annexés à la délibération n° du Conseil d'Administration de l'EPORA du 10 mars 2017 les documents ci-après :

1 La note présentée au Conseil d'Administration du 2 décembre 2016

Une première note a été présentée au Conseil d'Administration du 2 décembre sur ce sujet.

Après divers rappels, elle reprenait une simulation des projections d'activité par direction territoriale, basée sur la forte accélération des opérations constatée en 2016 en évoquant une méthode affinée qui pourrait reprendre des séries de données propres à sept subdivisions géographiques ou fonctionnelles du périmètre de l'établissement.

Enfin elle abordait la nécessité, pour l'EPORA, de prévoir – a minima – la facturation de frais financiers lorsque les durées de portage dépassent six ans.

2 Des éléments complémentaires fournis au Conseil d'Administration du 10 mars 2017

Le Conseil est aujourd'hui saisi d'éléments thématiques, sous forme de fiches visant à présenter l'état de différentes questions intéressant l'évolution de l'activité de l'établissement et les ajustements qui pourraient être apportés au PPI 2015-2020.

Ces fiches thématiques tirent les premiers enseignements de l'exploitation des comptes 2016 qui traduisent un fort rebond de l'activité de l'établissement, tendance qui, bien que positive après deux années de baisse, montre combien tout exercice de prévision est extrêmement aléatoire.

Les fiches fournies sont, lorsque c'est utile et praticable, résumées ci-après. Le lecteur est invité à se reporter au contenu des fiches elles-mêmes lorsqu'il s'agit de sujets très concrets dont un résumé peinerait à donner une vision synthétique.

Fiche n° 1 : Stratégie générale

Bien que l'année 2016 soit dépourvue d'élections locales, les répercussions des élections nationales peuvent être très significatives en 2017.

L'établissement, qui, du fait de sa dépendance aux anticipations des collectivités situées en zone tendue, souffre de variations d'activité trop importantes, est à la recherche de « stabilisateurs ».

L'étude menée en 2016 sur les opérateurs fonciers dans la région Auvergne Rhône-Alpes a mis en évidence l'éclatement des pratiques et la faiblesse du niveau global d'intervention, amenant le préfet de Région à préconiser la recherche de synergies et de rapprochements entre opérateurs.

L'EPORA propose notamment de chercher à établir des conventions permettant des coopérations horizontales entre opérateurs voisins, et de rechercher des stabilisateurs d'activité en zones tendues et en ouvrant davantage le champ de ses interventions à un « service foncier mutualisé » au service des projets d'investissement des collectivités, y compris lorsqu'il s'agit de les aider à acquérir les fonciers destinés à la réalisation d'équipements publics.

Fiche n° 2 : Les objectifs du PPI : premières remarques, premier bilan

La fiche rappelle les conditions dans lesquelles ont été déterminés certains objectifs chiffrés pour l'action de l'établissement, alors que n'avaient pas été anticipées diverses difficultés rencontrées par les collectivités qui, après la chute d'activité de 2014, au demeurant plus forte qu'initialement prévisible, ont continué d'empêcher l'EPORA d'atteindre ces objectifs en 2015.

L'EPORA reste très dépendant de la perception que les collectivités de son périmètre ont de leurs capacités financières à terme, ce qui, au-delà des effets « normaux » du cycle électoral, explique ses importantes fluctuations d'activité.

Une projection élémentaire des conventions en cours aboutit à des prévisions d'engagements d'environ 70 et 45 M€ en 2017 et 2018, et à un total d'engagements de 216 M€ sur la durée du PPI soit 63% de l'objectif initial. Ces données restent à confirmer compte tenu des incertitudes liées à la programmation de ces opérations. La cible financière globale du PPI établie à 342 M€ reste en outre dépendre des conventions nouvelles qui seront passées d'ici 2020.

Fiche n° 3 : Innovations et actions nouvelles introduites dans l'action de l'établissement

Il s'agit d'une récapitulation des nouveaux conventionnements mis en place depuis décembre 2014, avec, notamment, les conventions d'objectifs, les conventions de recomposition foncière, la « stratégie rurale » et une première convention d'anticipation foncière.

Fiche n° 4 : L'évolution du nombre et du type de conventions

Différents graphiques permettent de mesurer l'évolution du conventionnement dans le temps, selon les directions territoriales ou les principaux types de conventions.

Une première exploitation des conventions conclues dans le Rhône et l'Isère amène à s'interroger sur une définition plus fine des différentes priorités d'intervention identifiées au sein du PPI.

Fiche n° 5 : Les actions en faveur des centres-bourgs

Fiche n° 6 : Communes déficitaires et carencées : actions de l'EPORA en faveur de la création de logements sociaux

Fiche n° 7 : Suivi et analyse des évolutions financières des collectivités

Fiche n° 8 : Les fonciers de l'Etat dans le Nord-Isère

Fiche n° 9 : Stratégie de l'EPF en matière de compensations environnementales au regard des grands projets dans l'est Lyonnais

Fiche n° 10 : Conséquences des fusions d'intercommunalités

Fiche n° 11 : Autres actions

Fiche n° 12 : Les stocks

3 Copie de la lettre adressée par le Préfet de Région, M Michel DELPUECH, à Madame la Ministre du Logement et de l'habitat durable, en date du 6 octobre 2016