

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 8 MARS 2024**

**DELIBERATION N°24-16**

---

**Portant approbation du bilan à mi-parcours du Programme Pluriannuel  
d'intervention 2021-2025 et de la mise à jour des objectifs et modalités financières  
principales**

---

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

- Vu le Décret modifié 98.923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône Alpes (EPORA),
- Vu les orientations stratégiques de l'Etat et les orientations stratégiques de l'Etat en région transmises par courrier du Ministre en charge de la Cohésion des territoires du 17/02/2021,
- Vu le Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025, approuvé par la délibération n°21/029 du Conseil d'Administration en date du 05 mars 2021,
- Vu les perspectives financières qui y sont développées, prévoyant une activité en portage foncier sur la durée du PPI, de l'ordre de 293 M€, financée sur les capacités d'autofinancement de l'établissement compte tenu des hypothèses retenues à ce stade,
- Vu le rapport présenté par la Directrice Générale et le projet de document relatant le bilan à mi-parcours, confortant la stratégie quinquennale et ajustant les trajectoires financières du programme pluriannuel d'intervention 2021-2025,

Considérant que,

- Le contexte général et législatif des trois dernières années confirme la stratégie du Programme Pluriannuel d'Intervention 2021-2025, dont les enjeux sont renforcés ;
- Le bilan à mi-parcours montre que les objectifs de logements sociaux conventionnés sont à de hauts niveaux de réalisation et qu'ils peuvent être révisés à la hausse ;
- La trajectoire financière de l'établissement sur le programme quinquennal doit être ajustée pour prendre acte :
  - Des niveaux de subventions fléchées perçues et à percevoir par l'établissement plus élevés qu'attendus faisant significativement baisser dans le même temps les produits de cessions des terrains et les participations des collectivités partenaires ;
  - De l'impact de la crise immobilière sur les produits de cession compte

tenu du ralentissement des ventes ;

- D'un niveau d'acquisition foncière au niveau des prévisions et d'un niveau de dépenses de travaux légèrement inférieur aux prévisions, en raison du développement d'opérations moins génératrices de travaux que par le passé ;
- Les ajustements de la trajectoire financière présentés dans le document visé ci-avant relatant le bilan ne remettent pas en cause les équilibres financiers et économiques de l'établissement,
- Sur le périmètre d'intervention de l'EPORA, les besoins en matière d'intervention foncière publique sont croissants, notamment en raison de :
  - La rareté générale de la ressource et de l'intensification du phénomène de reports résidentiels après la crise du COVID qui amplifie l'étalement urbain et l'artificialisation des sols et qui commande de poursuivre les actions de revitalisation des centralités urbaines constituant l'armature urbaine,
  - La politique de sobriété foncière portée par la loi climat et résilience qui amènera les collectivités à recourir au service de l'EPORA, notamment pour conduire la politique de réindustrialisation portée par la loi Industrie Verte et pour relancer la construction de logements, notamment sociaux dans un contexte de crise historique,
- En conséquence, les objectifs de développement opérationnels doivent être révisés à la hausse ainsi que le fonds de minoration foncière qui permettra de les atteindre ;
- Pour autant, ces nouveaux développements opérationnels ne doivent pas être de nature à déstabiliser financièrement l'établissement, et qu'en conséquence, les minorations octroyées sur les nouvelles opérations doivent respecter le taux moyen de 22% du prix de revient au général ;
- L'axe 3 « Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation des centralités » apparaît fortement mobilisateur de fonds de minoration ;

Sur proposition du Président,

- Approuve le document additif au PPI 2021-2025 visant à faire un bilan mi-parcours, à conforter la stratégie, et à ajuster les macro-indicateurs
- Confirme la stratégie portée par le programme pluriannuel 2021-2025, les axes prioritaires et modes d'intervention
- Prend acte de l'avancement du programme pluriannuel 2021-2025 et révisé les objectifs de logements sociaux conventionnés **de 1 000 logements sociaux à 1 200 logements sociaux à la fin 2025**, le nombre total de logements conventionnés étant maintenu à 3 900 logements ;
- Approuve la trajectoire financière prévisionnelle en dépenses et recettes mise à jour, prévoyant **279 M€ de dépenses, 179 M€ de recettes de cessions et participations, 20.4 M€ de subventions d'exploitation et 10.2 M€ de pénalité SRU perçues** sur la totalité du programme ;
- Approuve le ré-abondement du fonds de minorations, **de 55 M€ initialement**, pour qu'il atteigne **69 M€** sur la durée du programme, ceci en vue de développer **240 M€ de nouvelles affaires** d'ici la fin de l'année 2025. Le total de dépenses pouvant être minorées dans le cadre de conventions opérationnelles issues soit de nouvelles affaires, soit de renégociations d'affaires en cours, est en conséquence **augmenté de 250 M€ à 313 M€** ;
- Prend acte d'une prévision de stock brut établie à la fin de programme de **292 M€ environ**, et

d'une variation de trésorerie quasi nulle sur la période quinquennale attestant de l'autofinancement du programme ;

- Demande à la directrice générale de rendre compte régulièrement des taux de minorations pratiqués notamment celui relatif à l'axe d'intervention 3 « Contribuer aux opérations d'aménagement et à la revitalisation » afin de le ramener à 25% en moyenne et de signaler toutes difficultés.

La Directrice Générale

Le Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:  
*Florence HILAIRE*  
EBC60336457847D...

Florence HILAIRE

DocuSigned by:  
*Patrice VERCHERE*  
BDF109246CCC445...

Patrice VERCHERE

Pour la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
et du département du Rhône, par délégation,  
le Secrétaire générale Adjoint pour les affaires régionales

DocuSigned by:  
*Sylvain PELLETERET*  
BFDAC10A80DC4A7...

Sylvain PELLETERET