

**PROGRAMME
PLURIANNUEL
D'INTERVENTION
2015-2020**

**MISE À JOUR
2018**

PROPOS INTRODUCTIFS

Le conseil d'administration de l'EPORA a approuvé le 4 décembre 2014 son programme pluriannuel d'intervention pour la période 2015-2020. Il définit pour cette période le cadre des actions et modalités d'intervention de l'établissement.

Créé en 1998 pour réagir à l'importante désindustrialisation de la Loire, l'EPORA a étendu son périmètre d'activité en 2007 et en 2013 pour couvrir le Rhône (hors métropole de Lyon), la Drôme, l'Ardèche et la partie nord de l'Isère. L'EPORA couvre aujourd'hui un tiers de la région agrandie.

Organisé de manière décentralisée avec trois directions opérationnelles territoriales, Loire, Rhône Isère, Drôme Ardèche, respectivement situées à Saint-Étienne, Givors et près de Valence, l'EPORA est au plus proche des collectivités de son périmètre.

Pour répondre aux besoins et enjeux variés de son territoire situé de part et d'autre de l'axe médian Rhône-Saône entre zones majoritairement détendues, fonds de vallée convoités et zones rurales, l'EPORA a adapté ses modalités d'accompagnement et développé de nouveaux outils, pour devenir un opérateur foncier à vocation généraliste et polyvalent tout en gardant son expertise dans le traitement des friches industrielles polluées.

Il met en place avec les collectivités des stratégies foncières pour mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Il contribue au développement et à l'adaptation de l'offre de logements, notamment sociaux en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat, des besoins des territoires et obligations des collectivités en matière de logement.

Il participe au développement des activités économiques notamment par la revalorisation des friches industrielles.

Il contribue à l'évolution urbaine, à l'attractivité et la redynamisation des territoires, aux grands projets urbains, à la protection contre les risques technologiques et naturels, à la préservation des espaces naturels et agricoles.

Trois ans après l'adoption du PPI 2015 2020, le présent document a pour objet de l'actualiser et de le préciser pour tenir compte des résultats et des besoins des territoires.

Pour la programmation de ses actions sur la deuxième période du PPI, l'établissement disposera ainsi d'un outil de pilotage technique et financier à jour.

SOMMAIRE

Bilan 2015 2017	7
Le conventionnement et les modalités financières	15
Les 4 axes d'intervention prioritaires	19
Les trajectoires financières	25
Moyens à mettre en œuvre, nouvelles orientations	29

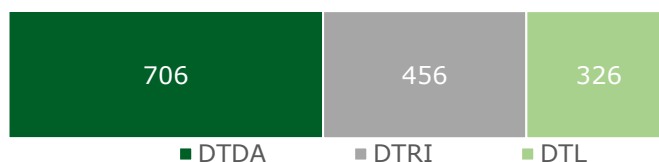
BILAN 2015-2017

→ COUVERTURE GÉOGRAPHIQUE 1

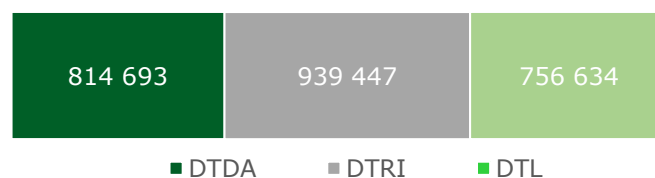
65 intercommunalités couvertes
39 % des intercommunalités régionales



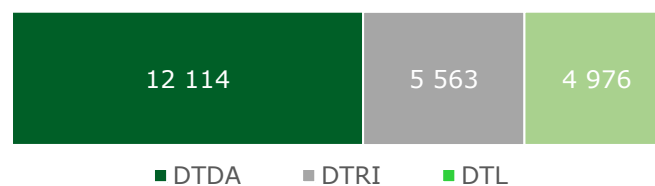
1 488 communes couvertes
36% des communes régionales



2.5 M d'habitants
32% de la population régionale

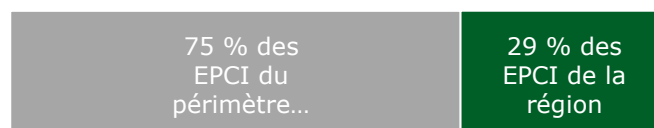


22 500 Km² couverts
32% de la superficie régionale



→ COUVERTURE PARTENARIALE 2

49 EPCI partenaires



331 communes partenaires



¹ La couverture géographique : périmètre de l'EPORA

² La couverture partenariale : collectivités du périmètre de l'EPORA et signataires d'une convention

→ **601 CONVENTIONS EN VIGUEUR, 423 CONVENTIONS SIGNÉES**
DEPUIS 2015 (au 1^{er} janvier 2018)

53% de conventions d'études et de veille foncière et 29% de conventions opérationnelles

Le conventionnement se mesure à partir des conventions signées chaque année et des conventions en vigueur à la fin de chaque période. Il organise l'activité de l'établissement.

→ **47 HA DE FONCIERS RECYCLÉS ET VENDUS**

Foncier vendu recyclé :

- Il se mesure à partir des cessions signées de l'année*.

Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020

- Nombre d'actes : **96**
- Surface cumulée recyclée : **47.3 ha**
- Montant cumulé des prix de cessions du foncier : **46.6 M€ HT**

→ **112 HA DE FONCIERS ACHETÉS ET À RECYCLER**

Foncier acheté à recycler :

- Il se mesure à partir des acquisitions signées de l'année.

Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020*

- Nombre d'actes : **344**
- Surface cumulée à recycler : **111.7 ha**
- Montant des acquisitions et des frais annexes : **90.1 M€ HT**

→ **2 598 LOGEMENTS POTENTIELS NEUFS RÉNOVÉS**

43,3% de l'objectif prévu au PPI, fixé à 6 000 logements

Potentiel de logements rénovés et neufs :

- Il se mesure annuellement à partir des conventions signées.

Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020*

- À partir des conventions opérationnelles : **1 884 logements**
- À partir des conventions signées avec les bailleurs : **324 logements** dont au moins 155 logements à rénover
- À partir des conventions de reconstitution foncière : **390 logements**

→ ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

Plus de 43 M€ d'accompagnement financier

Participation financière de l'établissement dans l'activité opérationnelle :

- Au titre de la prise en charge d'une quote-part du coût des études pré opérationnelles nécessaires à la définition et formalisation d'un projet.
- Au titre du fond de minoration : participation de l'EPORA au déficit foncier des opérations.

Quote-part dans les études pré opérationnelles 2015-2017

- Réalisé au 30/10/2017 : 1,12 M€
- 66 études pré opérationnelles refacturées

Fonds de minoration 2015 2017

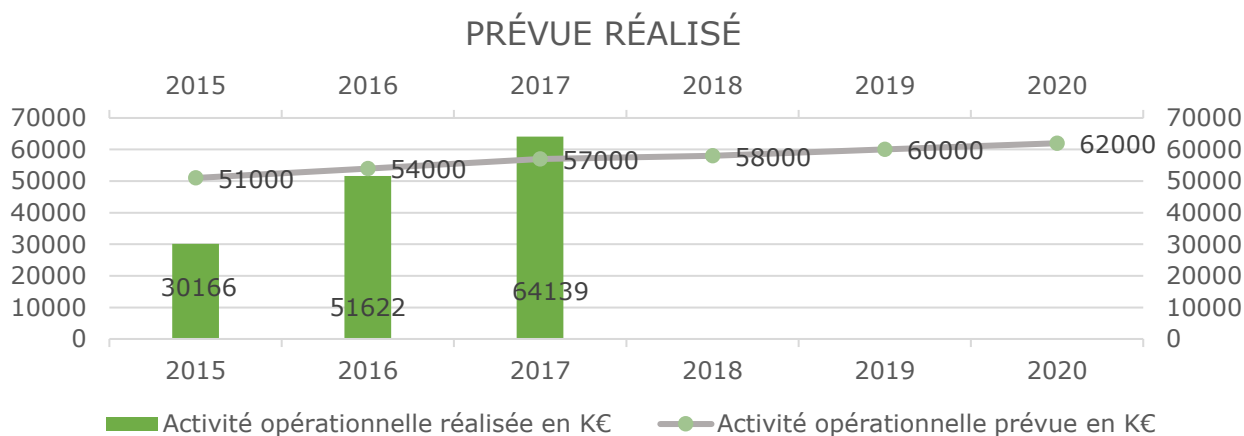
- Stipulé dans les conventions validées par les Conseils d'Administration 2015 2017 : 38,99 M€

Remobilisation des fonds SRU :

- 1.5 M€ de fonds SRU affectés à des projets de logements dans des communes carencées ou déficitaires

→ 146 M€ D'ACTIVITÉ OPÉRATIONNELLE (acquisitions, études, travaux, frais de gestion)

90% de l'activité prévue à fin 2017 et 43% de l'activité prévue à fin 2020 fixée à 342 000 K€

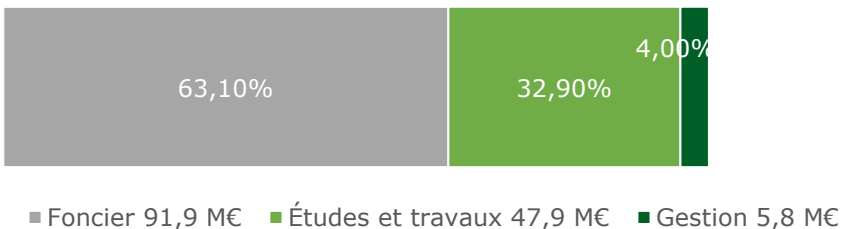


PAR AXE D'INTERVENTION PPI 2015-2017

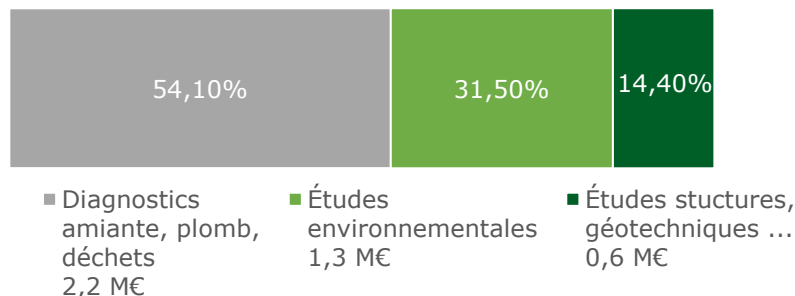


- Axe 1 : Activités économiques et recyclage
- Axe 2 : Recomposition urbaine et habitat
- Axe 3 : Contribution aux grands projets structurants (OIN Saint Etienne)
- Axe 4 : Préservation agricole et espaces sensibles

PAR TYPOLOGIE D'INTERVENTION PPI 2015-2017

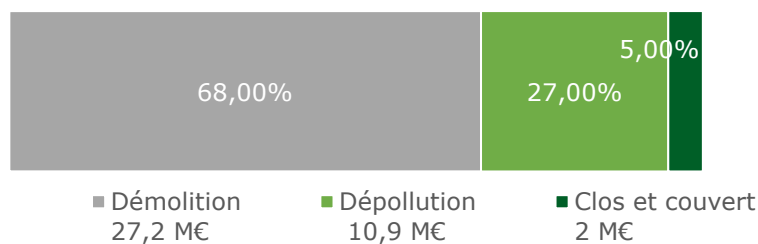


- Foncier 91,9 M€
- Études et travaux 47,9 M€
- Gestion 5,8 M€



- Diagnostics amiante, plomb, déchets 2,2 M€
- Études environnementales 1,3 M€
- Études stuctures, géotechniques ... 0,6 M€

Les études environnementales représentent 31.5% des études opérationnelles



- Démolition 27,2 M€
- Dépollution 10,9 M€
- Clos et couvert 2 M€

Les travaux de dépollution représentent 27% des dépenses travaux

Les dépenses d'acquisition représentent une part prédominante de l'activité, avec une hausse de plus de 100% entre 2015 et 2016, et une part en diminution en 2017.

Les dépenses de travaux, caractéristique historique de l'EPORA, constituent toutefois une part importante et en hausse de plus de 80% entre 2015 et 2016, avec une augmentation confirmée pour 2017.

La part des dépenses d'études est réduite alors qu'elle mobilise une part plus importante en ETP, car l'EPORA apporte une ingénierie aux collectivités qui en sont dépourvues.

→ 13.2 M€ DE FRAIS DE STRUCTURE

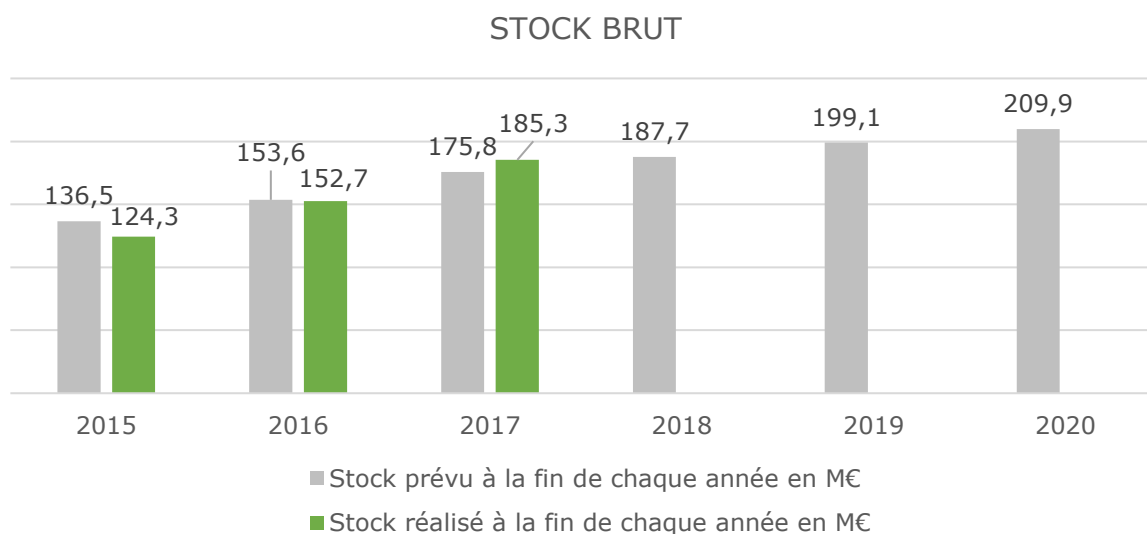
39% des frais prévus à fin 2020 fixés à 34 M€

→ 185 300 M€ DE STOCK BRUT À FIN 2017

105.4% des stocks prévus à fin 2017 fixés à 175,8 M€

88.2% des stocks prévus à fin 2020 fixés à 210 M€

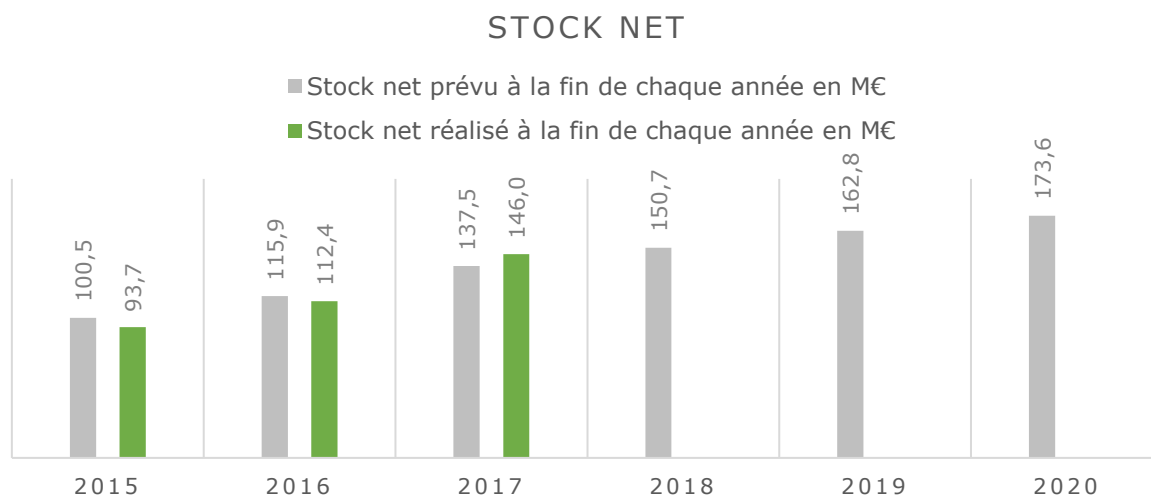
Le stock brut est calculé à partir de l'activité opérationnelle cumulée c'est-à-dire de toutes les dépenses qui composent l'activité opérationnelle (stock brut), en ce compris la quote-part des dépenses refacturables (stock net).



→ 146 000 M€ DE STOCK NET À FIN 2017

106% des stocks prévus à fin 2017 fixés à 137 M€

84% des stocks prévus à fin 2020 fixés à 173 M€



→ ROTATION DES STOCKS : une durée moyenne de 5,8 ans à fin 2017

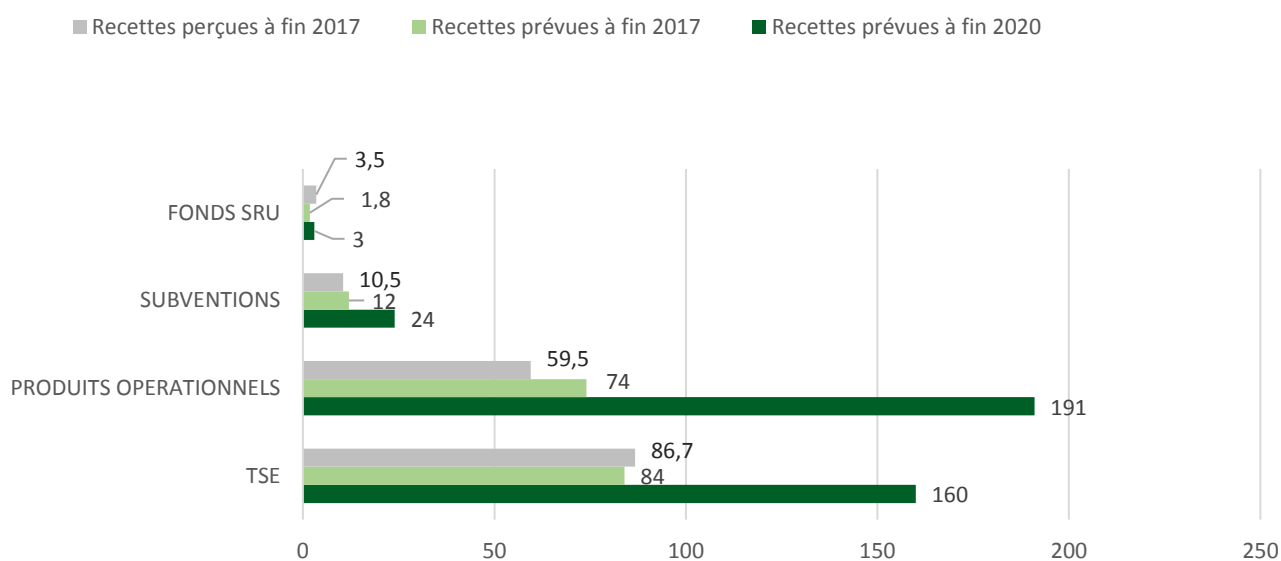
Cet indicateur mesure la donnée moyenne d'écoulement des stocks. Il est exprimé en années. Il est égal au rapport entre la moyenne des stocks nets de l'année n-2 et de l'année n-1, divisé par les cessions de l'année n-1.

→ 160 M€ DE RECETTES

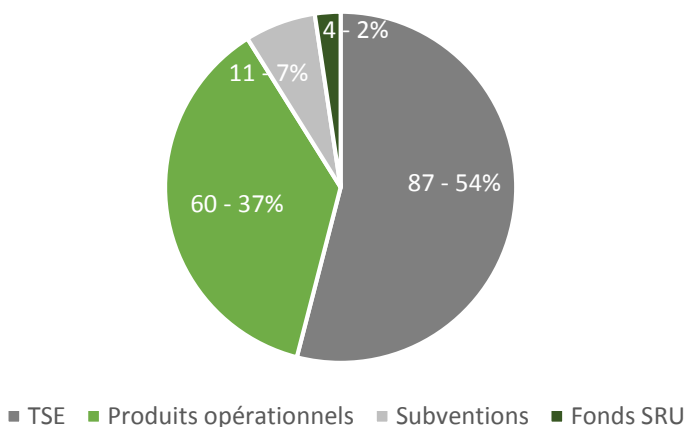
42% des recettes prévues à fin 2020 fixées à 378 M€

93% des recettes prévues à fin 2017 fixées à 172 M€

RECETTES PRÉVUES ET PERÇUES



RÉPARTITION DES RECETTES PERÇUES 2015- 2017 - M€ - %



Les recettes :

- La TSE (Taxe Spéciale d'Équipement)
- Les produits opérationnels.
- Les subventions.
- Les fonds SRU

Les recettes se sont inscrites dans la trajectoire prévisionnelle pour 2015 et 2016 et devraient amorcer une baisse à compter de 2017 due notamment :

- À la baisse générale des subventions (CPER, Région...) et à la non-éligibilité de certains projets aux financements,
- À la baisse des recettes opérationnelles liée à la répercussion de la chute d'activité 2013-2014,
- À l'évolution irrégulière de l'activité impactée notamment par l'évolution législative et par la prochaine échéance municipale.

Pour compenser la baisse des recettes, sans augmenter le niveau de TSE, un recours à l'emprunt est autorisé par le conseil d'administration de l'établissement, à hauteur d'environ 30 M€ pour la période 2018-2020.

LE CONVENTIONNEMENT ET LES MODALITÉS FINANCIÈRES

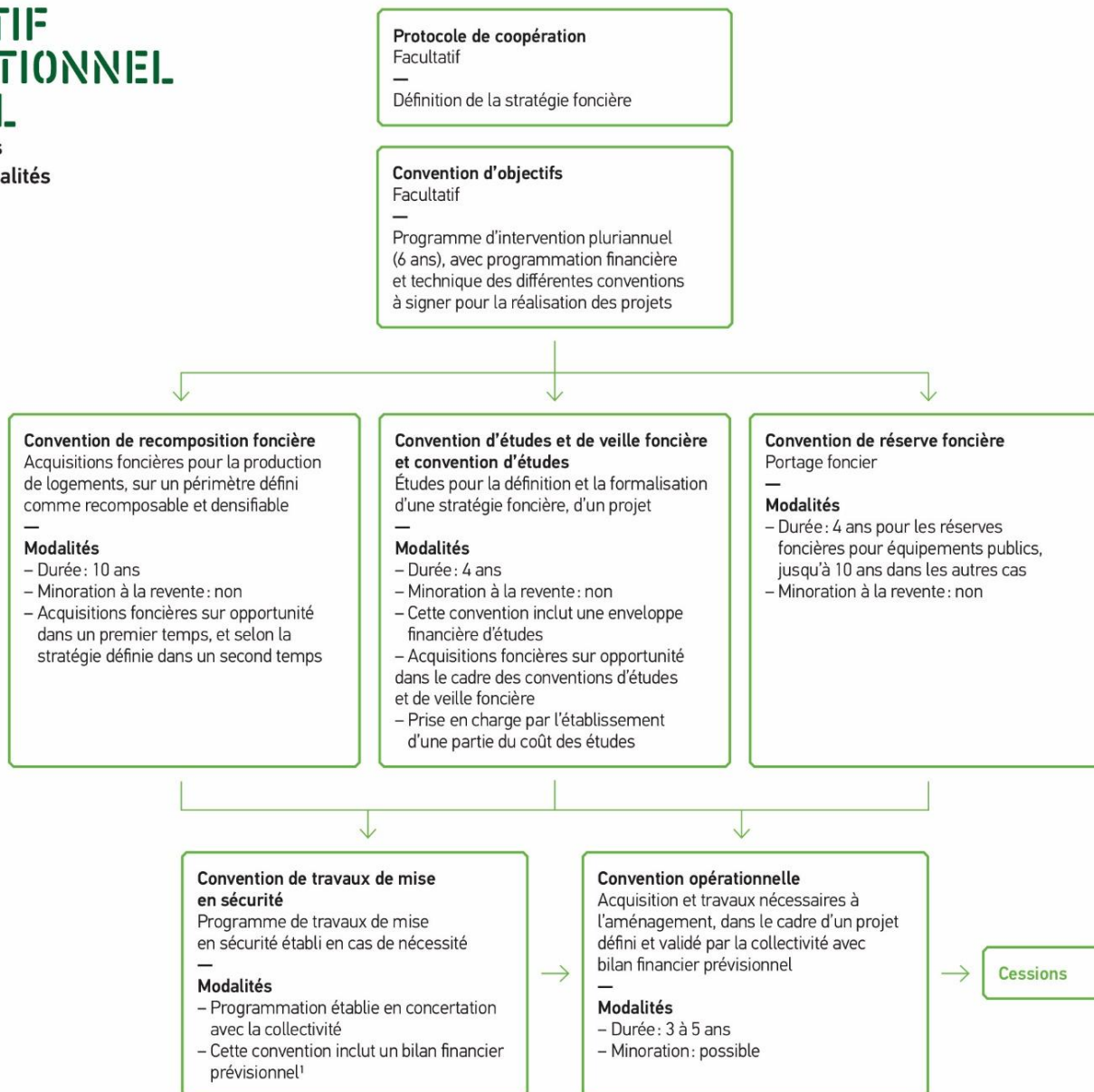
→ UN DISPOSITIF CONVENTIONNEL DÉVELOPPÉ ET DIVERSIFIÉ POUR MIEUX RÉPONDRE AUX BESOINS DES TERRITOIRES

Pour développer son action selon les 4 axes d'intervention retenus dans le PPI 2015-2020, tout en prenant en compte des besoins et des enjeux extrêmement variés, l'établissement a développé et diversifié son dispositif conventionnel avec une accélération depuis 2014.

DISPOSITIF CONVENTIONNEL GÉNÉRAL

avec les communes et les intercommunalités

1. Une mise à jour du conventionnement devrait permettre la réalisation des travaux de mise en sécurité dans le cadre des conventions d'études et de veille foncière, pour plus de réactivité et la simplification du conventionnement



DISPOSITIFS CONVENTIONNELS SPÉCIFIQUES

Pour les communes carencées
ou déficitaires, le renouvellement
de logements, les copropriétés
dégradées, les coopérations avec
les partenaires locaux

**Communes carencées
ou déficitaires**
En application de l'article 55 loi SRU

Renouvellement de logements

Copropriétés dégradées

Convention préfet collectivité Epora

Études et appels à manifestation
d'intérêt (« AMI bailleur »)
pour désignation d'un bailleur
et formalisation d'un projet

— **Modalités**

- Durée de convention : 3 ans
- Acquisitions foncières sur
opportunité



Convention opérationnelle solidarité et renouvellement urbain

Acquisition et travaux nécessaires
à l'aménagement

— **Modalités**

- Durée convention : 3 à 5 ans
- Minoration : possible
- Mobilisation des fonds SRU perçus
par l'établissement
- Projet défini et validé par la
collectivité
- Cette convention inclut un bilan
financier prévisionnel

Convention opérationnelle pour le renouvellement de logements¹ Bailleur Epora (collectivité, État)

Études pré-opérationnelles et
opérationnelles, acquisition foncière,
travaux de déconstruction et travaux
nécessaires aux aménagements

— **Modalités**

- Programme d'intervention
s'il y a lieu pluriannuel,
avec programmation financière
et technique:
 - des travaux de déconstruction
assurés par l'Epora,
 - des travaux de rénovation et/
ou de reconstitution de logements
assurés par le bailleur.
- Minoration : possible

Protocole cadre/convention

Dispositif expérimental

Lorsqu'une collectivité a, par exemple dans le cadre de l'AMI
centres-bourgs, défini une politique d'ensemble comportant des actions
diverses cohérentes et coordonnées, l'Epora étudie au cas par
cas avec elle comment l'amorcer en prenant en charge le cas échéant
tout ou partie des actions à mener.

**1. Un protocole cadre
de coopération peut
être préalablement
signé.**

→ MODALITÉS FINANCIÈRES

Financement d'une partie du déficit foncier d'une opération via un fonds de minoration. La prise en charge par l'établissement s'effectue selon un taux de base de 20 à 50% du déficit foncier calculé comme la différence entre les coûts investis par l'EPORA et la valeur foncière du bien sur le marché. Par exception, le taux applicable peut être porté jusqu'à 75% dans les communes rurales isolées de petite taille.

Absence de frais financiers de portage les six premières années ; perception de frais de 2% à compter de la septième année de portage.

Mise en place d'un mécanisme d'avances sur cession si la cession du foncier ne devait pas intervenir à l'échéance de la durée conventionnelle de portage initialement convenue.

LES 4 AXES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

4 axes d'intervention prioritaires

Des axes précisés pour tenir compte, des besoins des territoires, des orientations stratégiques et des actions de l'établissement.

En partenariat avec les collectivités, l'établissement met en place des stratégies foncières pour mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain.

Il inscrit son action dans le cadre des politiques nationales, régionales, des besoins des territoires de son périmètre et des documents d'urbanisme.

Il développe son action autour de 4 axes :

➔ AXE 1 : DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET RECYCLAGE DES FRICHES

L'EPORA met en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier pour favoriser le développement des activités économiques.

A cet effet, l'établissement inscrit son action dans le traitement des friches industrielles qui constituait sa vocation première. Il mobilise son expertise tant en matière de montages d'opérations complexes que de travaux de déconstruction et de dépollution.

En fonction des dynamiques économiques présentes dans les différentes zones du territoire d'intervention de l'établissement, il précise avec les collectivités locales dès l'amont des projets, les finalités de l'intervention prévue.

Le recyclage des friches peut conduire à :

- Produire du foncier d'activité, ce qui reste un objectif majeur,
- Engager une opération de recomposition urbaine (habitat, commerces, équipements publics) destinée à redynamiser le secteur concerné.

Pour permettre le développement des activités économiques, l'établissement oriente également son action foncière en dehors de la requalification des friches industrielles :

- Par la mobilisation du foncier dans les périmètres déjà urbanisés, toute autre intervention supposera une autorisation expresse du Conseil d'Administration,
- Dans le respect des documents d'urbanisme,
- En tenant compte des besoins et dynamiques des territoires.

L'établissement intervient prioritairement sur les fonciers à requalifier et à densifier.

Lorsque l'établissement agit au titre du présent axe 1, il peut intervenir, en complément, pour le portage et la mise en état de fonciers destinés à accueillir les **équipements publics**.

➔ AXE 2 : RECOMPOSITION URBAINE ET HABITAT

L'EPORA met en place des stratégies foncières pour contribuer :

- À la production de logements, notamment de logements sociaux
- À l'évolution urbaine.

Sur le territoire couvert par l'EPORA, les marchés du logement montrent une grande diversité entre zones tendues, notamment dans les zones en frange de la métropole lyonnaise, et zones atones, où la notion même de marché a perdu une partie de son sens.

Dans ce panorama extrêmement contrasté, l'EPORA doit être en mesure d'intervenir de manière différenciée afin de répondre aux situations auxquelles les collectivités territoriales se trouvent confrontées. Il module ses interventions selon les zones du territoire, en fonction des orientations contenues dans les SCOT, PLH et autres documents de programmation et du constat porté sur la situation existante, des attentes exprimées.

L'EPORA intervient dans les zones urbaines définies dans les documents d'urbanisme, toute autre intervention supposera une autorisation expresse du Conseil d'Administration.

Dans les communes déficitaires et carencées au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, en étroite collaboration avec les services de l'État, l'établissement développe des actions spécifiques pour faciliter la production de logements sociaux et il mobilise les fonds SRU qu'il perçoit.

Dans les zones tendues, les orientations stratégiques portent sur **le développement quantitatif de l'offre**, notamment de l'offre locative sociale, de manière à permettre la réalisation d'une diversité de logements adaptée aux capacités financières des ménages. Il peut aussi intervenir au bénéfice des collectivités pour **réguler les prix sur le marché foncier** et atténuer l'effet d'exclusion par les prix qui apparaît dans certains secteurs. Dans des secteurs stratégiques, l'EPORA intervient également pour **constituer les réserves foncières nécessaires à la recomposition et la densification urbaine ultérieure**.

Dans les secteurs détendus, l'orientation majeure consiste à intervenir au profit des collectivités **pour préserver ou améliorer l'attractivité des communes** par des interventions permettant :

- De contrecarrer la vacance et l'obsolescence du parc de logements existants,
- D'aider les copropriétés en difficulté,
- De redonner aux centres une capacité d'animation,
- De consolider la vitalité du réseau des villes secondaires.

En pratique, les interventions à privilégier portent :

- **Sur la restructuration de certains quartiers où des parcs de logements sociaux sont vétustes, vacants ou mal situés.** L'établissement peut agir sur les parcs en étroite collaboration avec les services de l'État et en partenariat avec les collectivités et les bailleurs sociaux pour faciliter la reconstitution d'une offre de logements neufs ou rénovés par les bailleurs :
 - En mettant à leur disposition des fonciers adaptés dans le cadre de conventions passées avec eux et avec l'accord des collectivités,
 - En prenant en charge la maîtrise d'ouvrage de la déconstruction ou du recalibrage des logements obsolètes ou présentant des taux de vacance significatifs.
- **Sur des opérations de recomposition urbaine autour des centres ou de points singuliers**, comme les gares. L'EPORA a vocation à intervenir à l'occasion d'opérations programmées (Programme National de Renouvellement Urbain, Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat, Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés, revitalisation des centres bourgs...) Pour ce faire, l'établissement développe un large partenariat avec les opérateurs du secteur, bailleurs sociaux, aménageurs et promoteurs privés, pour s'assurer de la pertinence des interventions qu'il est amené à engager.

Dans les zones les plus rurales, l'EPORA conduit des actions visant à maintenir des capacités de logement ou d'hébergement accessibles afin de répondre au renouvellement de l'offre de logements locale mais aussi aux besoins liés au tourisme (saisonniers, touristes) . L'établissement déploie une stratégie dédiée aux communes rurales isolées pour les faire bénéficier de modalités d'intervention adaptées à leur situation.

Le confortement des villes moyennes et des centres-bourgs constitue une priorité au regard de l'équilibre général du territoire régional, afin de préserver et d'améliorer l'attractivité de ces pôles de vie. Dans ce cadre, l'établissement s'associe naturellement aux opérations retenues à la suite de l'appel à manifestation d'intérêt lancé en 2014 en faveur de la revitalisation des centres-bourgs.

De façon générale, l'établissement s'efforce de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle, des projets de densité suffisante, l'intégration des enjeux

environnementaux, paysagers, la prise en compte des transports en commun et la protection contre les risques de toute nature.

Les conventions signées par l'Établissement devront atteindre un potentiel de logements traités d'au moins **6 000 logements sur la durée du PPI (2015-2020)**. Le potentiel de logements s'appréciera à partir des conventions signées par l'Établissement sur la période 2015-2020 du PPI et en comptabilisant le potentiel de logements neufs, rénovés et démolis. Le potentiel de logements démolis sera comptabilisé si la démolition s'effectue en contrepartie d'un engagement du bailleur de construire et/ou de rénover des logements.

Lorsque l'établissement agit au titre du présent axe 2 il pourra intervenir, en complément, pour le portage et la mise en état de fonciers destinés à accueillir les **équipements publics** liés à l'évolution urbaine et au développement de l'habitat.

→ AXE 3 : CONTRIBUTION AUX GRANDS PROJETS STRUCTURANTS

Dans le périmètre d'intervention de l'EPORA, un certain nombre d'opérations d'intérêt régional ou national sont en cours ou en projet. Par ses compétences en matière d'ingénierie juridique, technique et financière, l'établissement a vocation à être étroitement associé au montage et à la conduite de ces opérations complexes.

Ainsi, l'EPORA se trouve impliqué dans plusieurs dossiers majeurs pour la région :

- **L'OIN menée sur le territoire de Saint-Étienne et portée par l'EPASE.** Depuis son lancement, l'EPORA a apporté un concours important aux opérations confiées à l'EPASE
- **La Plaine Saint-Exupéry,** dont l'évolution suppose de tenir compte de différents enjeux (développement économique, protection des espaces agricoles et environnementaux).
- **Le Grand Projet Rhône-Alpes « Rhône-Médian »**, espace stratégique comportant de vastes espaces et des implantations anciennes qu'il est prévu de traiter et de réaffecter à des activités économiques tout en facilitant l'évolution des collectivités environnantes ;
- **La liquidation de l'EPANI et la cession de foncier de l'État.**
- D'autres territoires retenus au titre de Grands Projets Rhône-Alpes, comme la vallée de la Drome (Bio vallée) ou la zone autour de la grotte Chauvet, pourront aussi faire l'objet d'interventions de la part de l'EPORA, en fonction des besoins qui se feront jour.

L'intervention de l'établissement dans le cadre de ces projets dépend de leur avancement. Il adapte ses actions, ses modalités d'intervention et de portage en fonction des enjeux.

→ AXE 4 : PARTICIPATION À LA PRÉSERVATION DES ZONES AGRICOLES ET DES ESPACES SENSIBLES

Une des missions de base d'un EPF est d'**agir contre l'étalement urbain**. L'analyse menée sur son territoire de compétence montre une forte consommation d'espaces naturels dont le volume ne semble pas avoir de lien direct et évident avec l'évolution démographique constatée. Devant ce phénomène, l'EPORA, en partenariat étroit avec la SAFER et, localement, avec les Parcs Naturels Régionaux, sera amené à intervenir, prioritairement dans les zones particulièrement menacées, notamment dans les vallées aux franges des zones urbanisées.

L'évolution du secteur agricole – érosion de la surface utile, baisse du nombre d'exploitations – conduit à **apporter une attention particulière en vue d'endiguer ces phénomènes et de maintenir cette activité économique, d'autant que l'ensemble des filières agricoles régionales se retrouve au sein du périmètre de l'EPORA.**

Il s'agit également de préserver les éléments qui contribuent fortement au patrimoine naturel et environnemental de la Région dont la richesse constitue un atout régional.

Outre l'action destinée à contenir la consommation d'espace, l'EPORA sera aussi amené à intervenir au plan foncier pour **ménager des sites dédiés aux compensations environnementales liées à la réalisation de grands équipements, ainsi que pour satisfaire les besoins au titre des compensations agricoles et de la réinstallation d'exploitants.**

Enfin, L'EPORA peut aussi être appelé à intervenir en vue d'**acquérir du foncier de protection**, dans le cadre des politiques de prévention des risques naturels et technologiques et permettre ainsi le déplacement et la réinstallation d'habitants ou d'activités menacés.

L'EPORA a engagé des partenariats divers, notamment avec les Parcs Naturels Régionaux lesquels possèdent une bonne connaissance de territoires peu denses à forts enjeux et dont l'expertise lui sera particulièrement précieuse. Dans le cadre de ses interventions, l'établissement s'associera, chaque fois que possible, aux actions menées par les partenaires locaux en faveur de la **préservation de la biodiversité et de la mise en œuvre de la trame verte et bleue.**

L'EPORA se préoccupe enfin des mécanismes de compensation environnementale de toute nature qui devront se mettre en place pour permettre la poursuite des projets majeurs autour de la métropole lyonnaise, qu'il s'agisse de l'infrastructure du Lyon-Turin ou des aménagements qui prendront place à l'est de Lyon. Il suivra attentivement les possibilités offertes par les instruments disponibles existants et à venir (fiducie, conventions liées à la création de sites naturels de compensation, etc..).

LES TRAJECTOIRES FINANCIÈRES

Le programme Pluriannuel 2015-2020, approuvé en décembre 2014, comporte une projection qui aboutit sur la durée du PPI à :

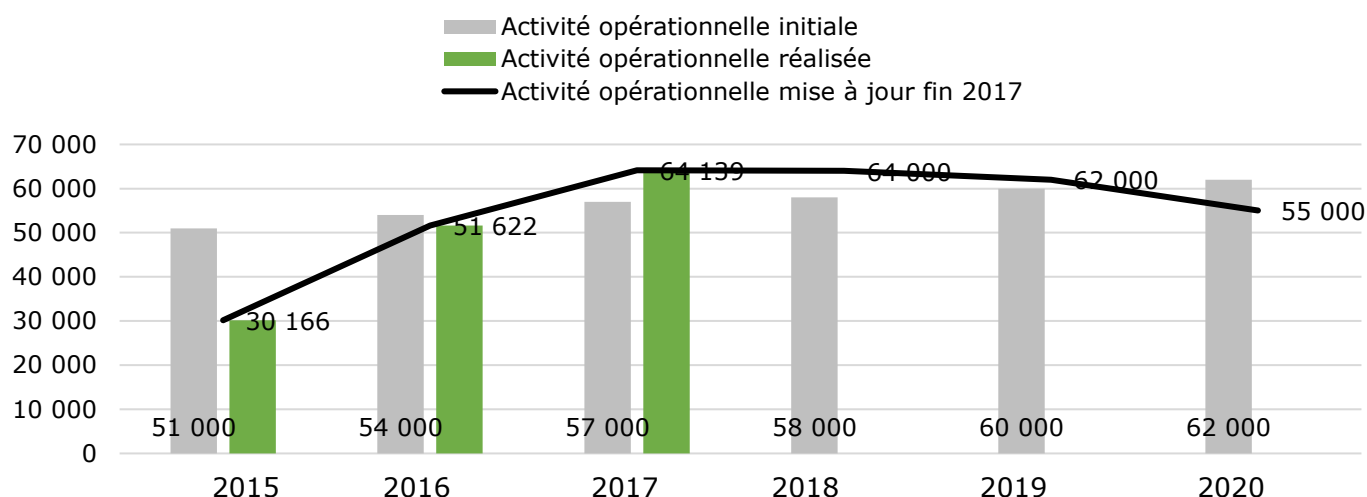
- Une activité cumulée de 342 M€,
- Un stock net à fin 2020 de 173 M€
- Un taux de minoration sur activité de 16,5%.

Cette projection a été réalisée alors que le niveau de l'activité de 2014 n'était pas connu définitivement, en se basant sur un examen des résultats de l'établissement, en croissance continue sur la période 2010-2013.

Cette tendance était en ligne avec l'investissement des collectivités locales, qui sont les "clients" de l'établissement et qui, traditionnellement, investissent davantage à l'approche de la fin du mandat.

L'année 2014 a marqué une rupture brutale avec cette tendance. La fin du cycle municipal s'est traduite par une baisse importante, de près de 15%, de l'investissement des communes et 2015, globalement, a prolongé la tendance au repli.

Évolution de l'activité opérationnelle avec mise à jour de la trajectoire
(en K€)

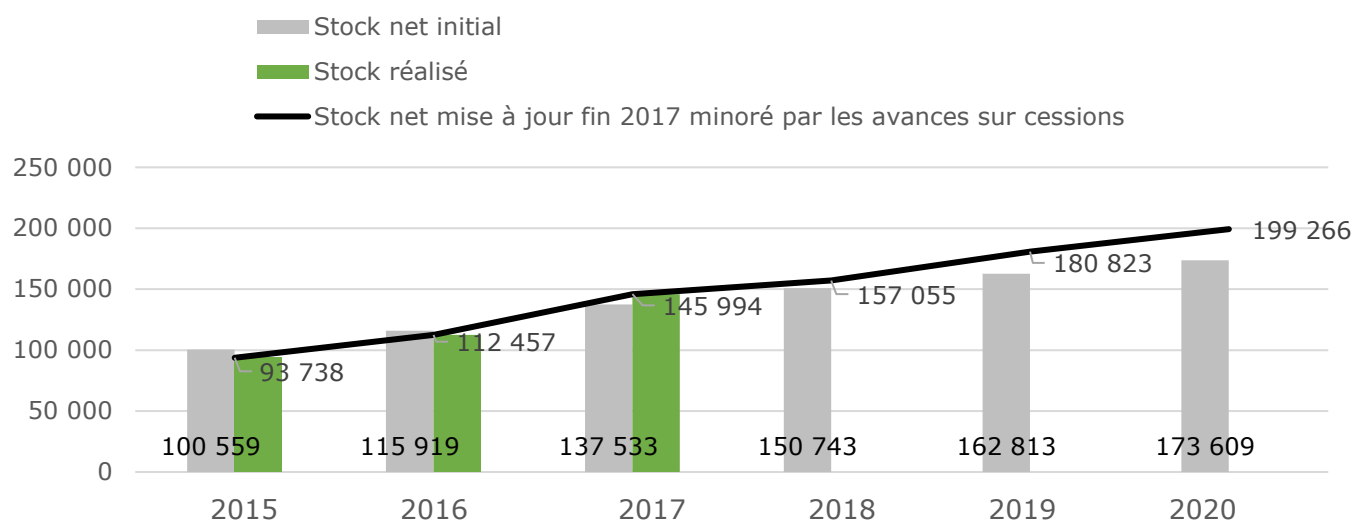


Malgré l'augmentation du périmètre de l'établissement, l'activité opérationnelle de 2015 a donc enregistré une baisse de 6,8% par rapport à 2014, notamment due à la conjoncture défavorable.

Elle amorce toutefois une reprise du développement de l'activité opérationnelle qui s'inscrit dans la trajectoire prévisionnelle pour les années 2016 et 2017 sans pour autant rattraper le retard enregistré en 2015 de - 15% par rapport au prévisionnel pour 2015.

La trajectoire financière prévisionnelle est mise à jour pour tenir compte du réalisé et de l'infléchissement à venir sur la fin du PPI.

Évolution du stock net avec mise à jour de la trajectoire



L'augmentation du stock s'inscrit dans la trajectoire prévisionnelle des trois premières années du PPI. Elle traduit la montée en charge des territoires issus des deux extensions successives. Le stock reste toutefois majoritairement constitué à partir des conventions opérationnelles et dans les territoires d'intervention historique.

La trajectoire financière prévisionnelle est également mise à jour pour tenir compte du réalisé, de l'infléchissement à venir de l'activité opérationnelle et de la hausse prévisible du niveau des stocks sur la fin du PPI.

La mise à jour de la trajectoire prévisionnelle aboutit sur la durée du PPI à :

- Une activité cumulée de 320 M€,
- Un stock net à fin 2020 de 199 M€

Elle est déterminée :

- Pour les trois premières années du PPI, à partir de la reprise des données réalisées,
- Pour les trois dernières années du PPI en tenant compte :
 - de l'évolution irrégulière de l'activité liée aux demandes des collectivités qui se situent dans un périmètre majoritairement en zone détendue,
 - de la gestion des opérations en cours et du temps nécessaire à leur réalisation qui varie selon la complexité des dossiers, la nature des interventions et les enjeux politiques et financiers.
 - de l'augmentation des stocks liée à la reprise de l'activité du début du PPI,
 - des modifications institutionnelles, législatives, réglementaires impactant les ressources et le fonctionnement des collectivités,
 - des orientations législatives avec des répercussions sur la production de logements libres et sociaux,
 - de la prochaine échéance des mandats municipaux qui risque de se traduire par une baisse d'activité opérationnelle avec un ralentissement du déstockage encore principalement effectué auprès des communes et particulièrement lorsqu'elles sont situées en zone détendue.

**MOYENS
À METTRE EN ŒUVRE,
NOUVELLES
ORIENTATIONS**

→ *POUR CONNAÎTRE ET ANALYSER*

- Piloter l'activité entre la poursuite du développement, l'avancement et l'aboutissement des dossiers en cours, la maîtrise de l'évolution des stocks, par axe d'intervention, selon les priorités et orientations de l'État et en tenant compte des besoins des territoires auxquels l'établissement doit répondre.
- Développer des indicateurs physiques et financiers pour mesurer les résultats concrets de l'établissement au titre du développement des activités économiques et de l'habitat.
- Mettre en place annuellement une évaluation prévisionnelle et pluriannuelle du niveau des recettes, du taux de rotation des stocks pour maîtriser leur évolution et limiter le recours à l'emprunt projeté à partir de 2018.
- Conduire avec les services de l'État, et notamment la DREAL, un travail pour définir un objectif qualitatif, quantitatif et territorialisé pour le traitement des logements, tout en prenant en compte les besoins des territoires. Ce travail s'inscrira dans la préparation du prochain PPI.

→ *POUR VALORISER ET ACCÉLÉRER LA REMISE SUR LE MARCHÉ DU FONCIER*

- Valoriser le patrimoine acquis pendant la durée de portage par une utilisation transitoire comme le photovoltaïque.
- Poursuivre les collaborations avec les autres acteurs du foncier présents sur le territoire pour assurer une bonne complémentarité des interventions et l'aboutissement des opérations.
- Mettre en place des actions, outils pour faciliter et accélérer la remise sur le marché des terrains pour du logement et des activités économiques.

EPORA

Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

EPORA

2 avenue Grüner
CS 32902
42029 Saint-Étienne
Cedex 1

Tel. 04 77 47 47 50
www.epora.fr