

BILAN 2017



BILAN DES RÉALISATIONS

**Actions,
modalités d'intervention et
moyens mis en œuvre**

L'établissement a mis en place dix indicateurs de synthèse pour mesurer ses réalisations et guider son intervention

Le conventionnement	Les études pré opérationnelles
L'activité opérationnelle : les dépenses d'acquisition, de travaux, d'études et de gestion du patrimoine	Le foncier acheté à recycler
Le foncier revendu recyclé	Le potentiel de logements à créer et à rénover
L'accompagnement financier de l'établissement	Le stock : brut et net
Le stock : la rotation	Le financement de l'établissement : les différentes recettes

Tous les chiffres ci après sont arrêtés au 31/12/2017.

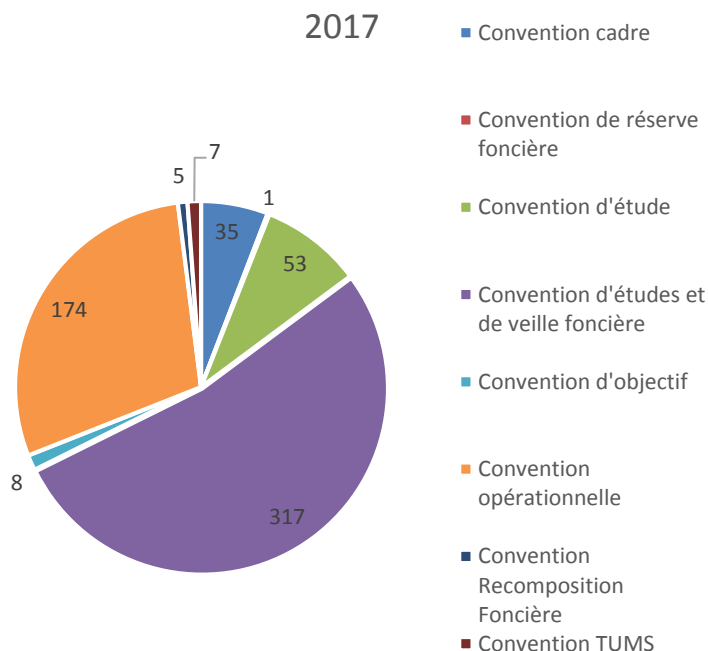
1. LE CONVENTIONNEMENT

Le conventionnement	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020
<ul style="list-style-type: none"> il se mesure à partir des conventions signées dans l'année et des conventions en vigueur Il organise l'activité de l'établissement 	<ul style="list-style-type: none"> Conventions signées au 31/12/2017 : 116 dont 62% de CEVF et 31% de conventions opérationnelles 	<ul style="list-style-type: none"> conventions signées : 423 conventions en vigueur : 600*

- Hors conventions de partenariat

Un conventionnement 2017 fort, diversifié, avec une augmentation des conventions opérationnelles même si les conventions d'études et de veille foncière restent prépondérantes. Ces conventions sont la source de l'activité de demain que l'établissement devra prioriser pour répondre aux enjeux des territoires et de ses trajectoires tout en tenant compte de sa capacité.

600 CONVENTIONS EN VIGUEUR FIN
2017

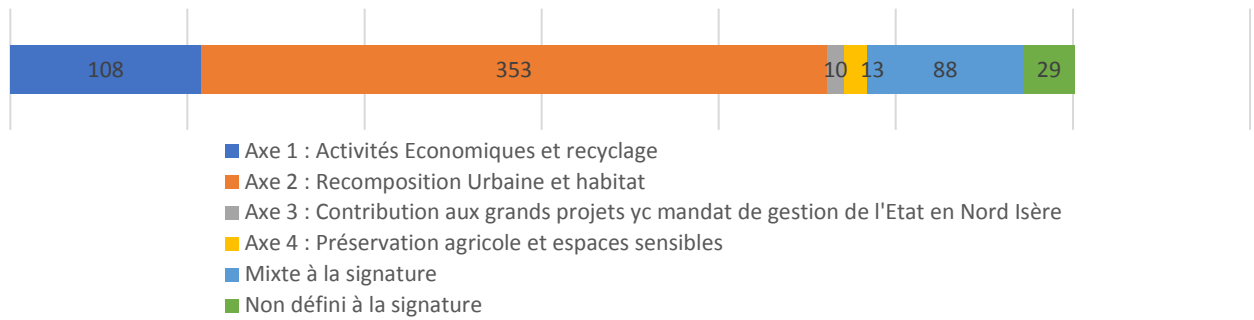


Ce portefeuille de conventions constitue le gisement de l'activité pour les années à venir :

- à court et moyen terme pour les conventions opérationnelles,
- à moyen et long terme pour les conventions d'études et de veille foncière.

Données issues de G07- hors les conventions en attente de signature et les partenariats

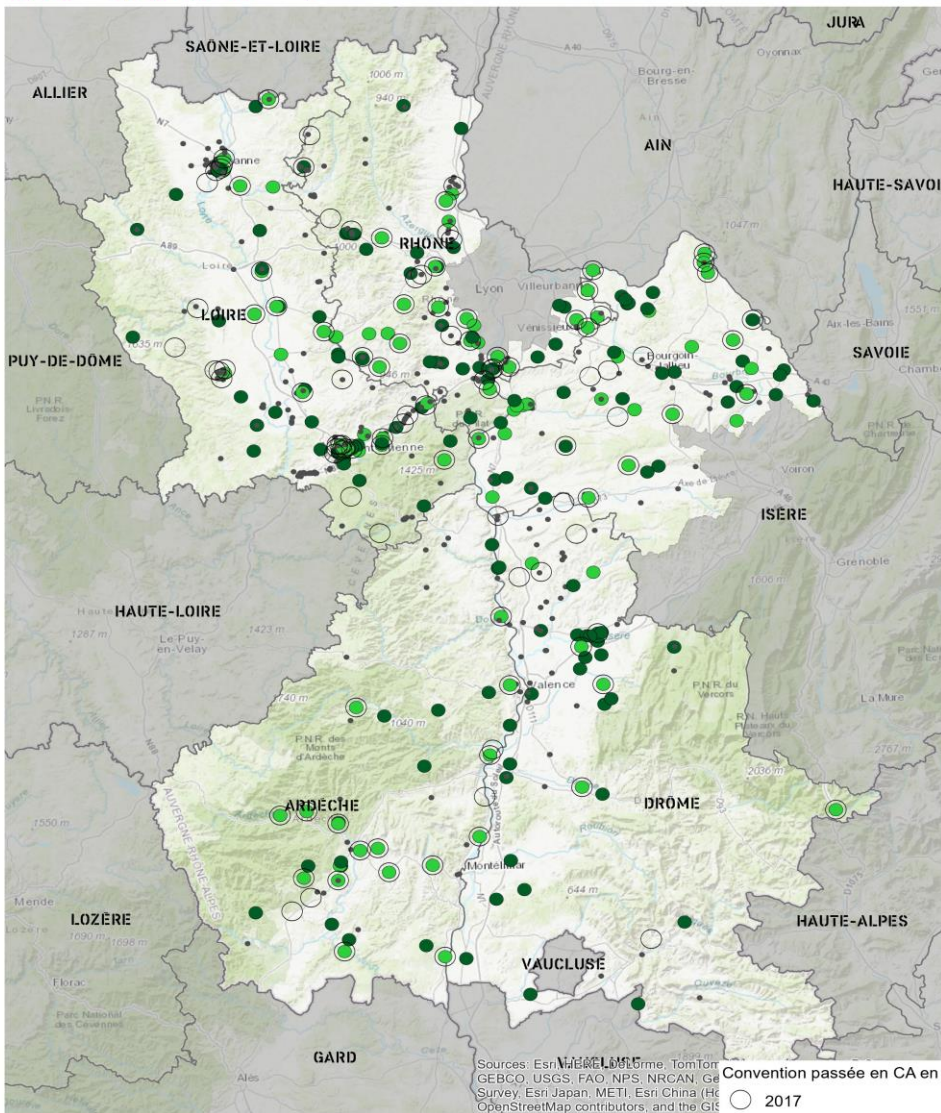
Répartition des conventions en vigueur à fin 2017 par axe du PPI



Près de 60% des conventions sont liées à la production de logements et 20% sont liées au développement économique, avec 15 % des conventions classées « mixte » c'est-à-dire comprenant à la fois une vocation économique et habitat au moment de la signature.

EPORA

EPORA :
Portefeuille de conventions à fin 2017

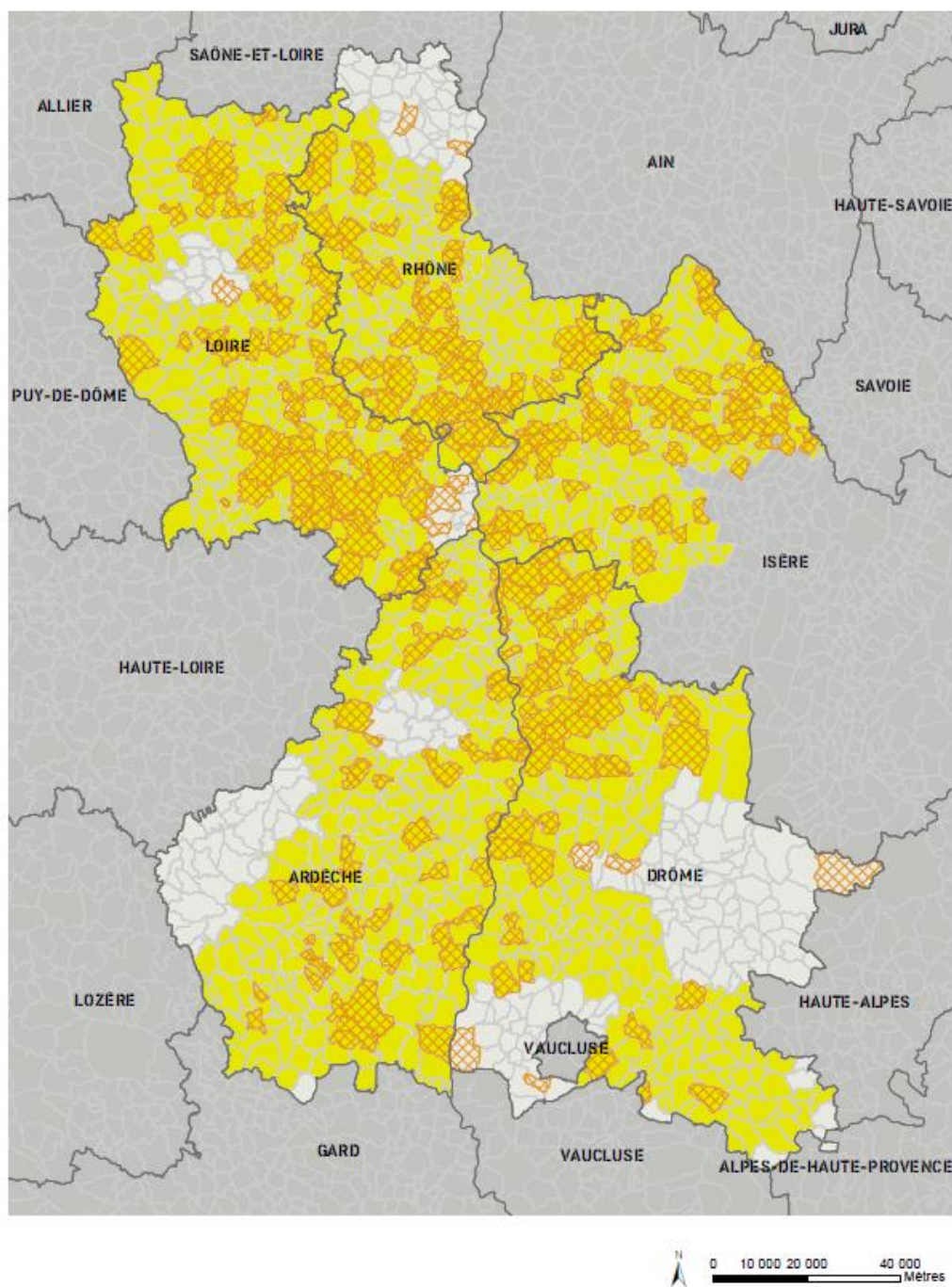


Un conventionnement qui illustre la diversité territoriale et sa segmentation, en réponse aux besoins des territoires aux profils non homogènes (secteurs ruraux et de montagne, zones de vallées attractives aux

Un partenariat avec les communes et les intercommunalités mis en œuvre à partir de ce conventionnement pour la mise en place des stratégies foncières.

L'établissement est le partenaire de 336 communes et 50 intercommunalités*

- en DTDA 108 communes et 22 intercommunalités
- en DTRI 140 communes et 20 intercommunalités
- en DTL 88 communes et 8 intercommunalités

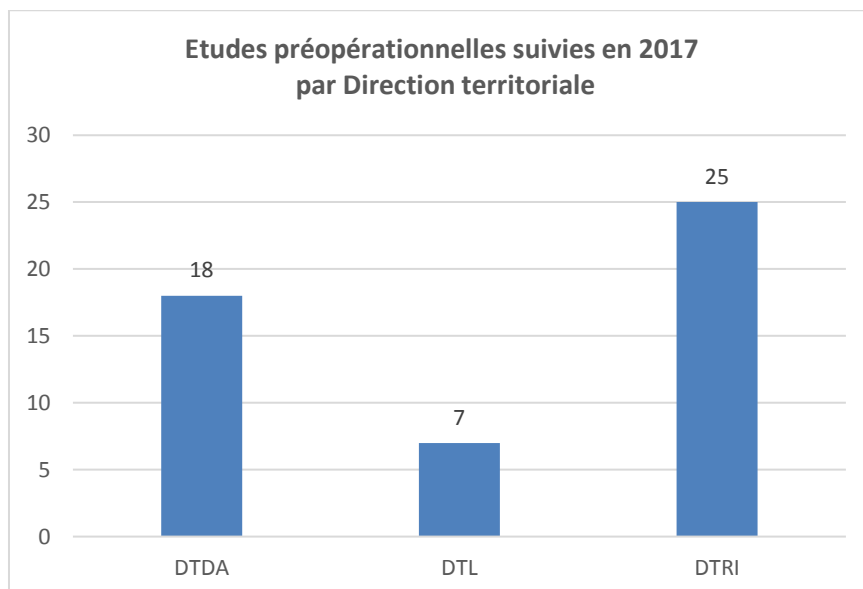


* au vu de toutes les conventions signées au 31/12/2017

2. LES ETUDES PRE OPERATIONNELLES

les études pré opérationnelles	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020
<ul style="list-style-type: none">• Principalement 2 types d'études :<ul style="list-style-type: none">• études de gisement foncier• études de faisabilités pré-opérationnelles	<ul style="list-style-type: none">• 50 études suivies• Dépense réalisée : 0.674M€ HT	<ul style="list-style-type: none">• 113 études suivies• Dépense réalisée : 2.62 M€ HT

Les études de gisements fonciers concourent à la mise en œuvre d'une stratégie foncière, à une échelle communale ou intercommunale. Les études de faisabilités pré-opérationnelles, menées à l'échelle d'un site, permettent notamment d'évaluer la faisabilité urbaine, règlementaire, technique et financière d'un projet.



Menées par le Service Etudes et Communication pour le compte de chaque Direction Territoriale, ces études sont un apport en ingénierie et permettent d'interroger le territoire et ses potentialités.

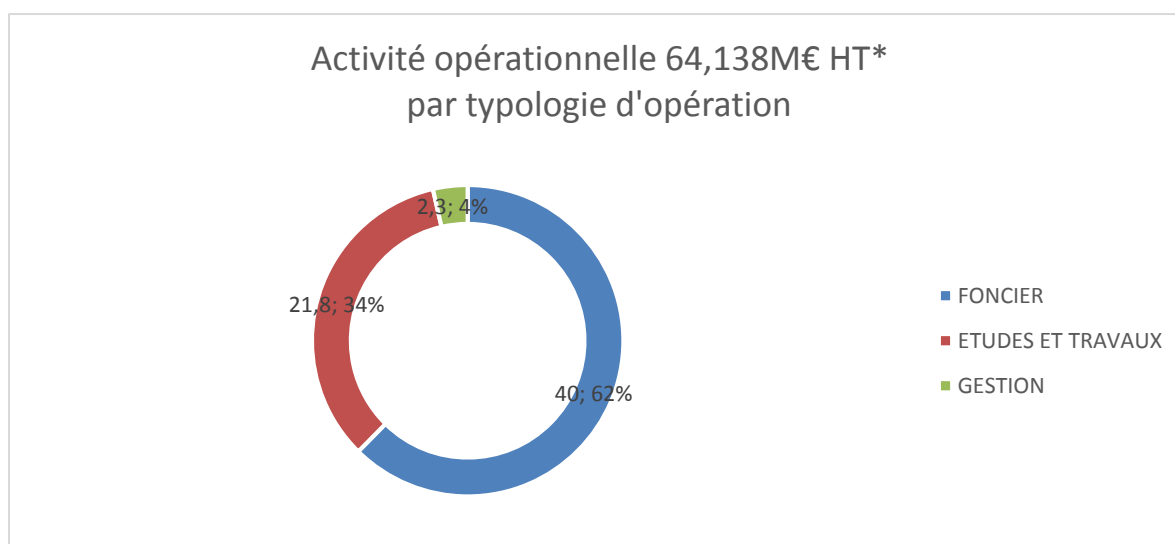
Elles sont un véritable

3. L'ACTIVITE OPERATIONNELLE

L'activité opérationnelle	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020
•Elle se mesure à partir des acquisitions, des travaux, des études et du coût de gestion du patrimoine (impôts et dépenses de gestion) de l'année	• 64.138M€ HT* •+ 24.3% par rapport à 2016 •Soit un ratio de 24.16€ par habitant du périmètre	• 145 927 M€ HT* • soit 42.7% de l'activité opérationnelle prévue au PPI, fixée à 342 M€

- Poursuite du développement de l'activité opérationnelle en 2017
- Le montant de l'activité opérationnelle, de par son mode de calcul, est fortement lié au niveau des prix de marché. Le ratio d'activité opérationnelle par habitant couvert est en conséquence à lire en tenant compte de cette remarque.

Répartition de l'activité opérationnelle

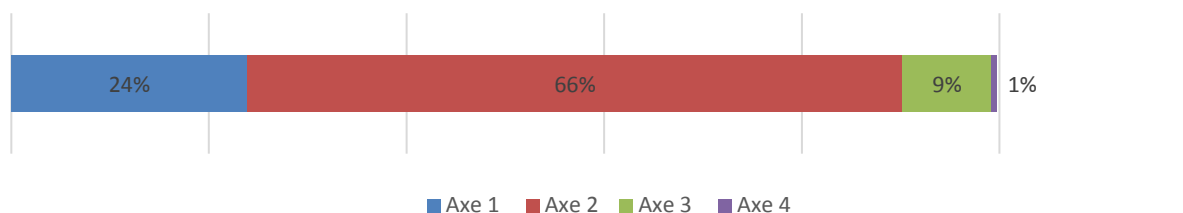


Les dépenses d'acquisition représentent une part prédominante de l'activité, marquant une hausse de 21% entre 2016 et 2017.

Les dépenses de travaux sont toutefois importantes, avec une augmentation de 43% entre 2016 et 2017.

*64.138M€ Données issues du compte financier arrêté par l'agent comptable pour l'exercice 2017
62.39M€ : activité opérationnelle en crédits de paiement

Activité opérationnelle 2017 par axe d'intervention du PPI



Axe 1 : Développement des activités économiques et recyclage des friches : 15.4M€ soit 24% de l'activité opérationnelle 2017. L'établissement intervient prioritairement dans les périmètres déjà urbanisés, sur des fonciers à requalifier et à densifier afin de produire du foncier d'activité, ce qui reste un objectif majeur ou d'engager une opération de recomposition urbaine (habitat, commerces, équipements publics) destinée à redynamiser le secteur concerné.

Axe 2 : Recomposition urbaine et habitat : 42.6M€ soit globalement 66% de l'activité opérationnelle 2017. Face à la diversité de son territoire en termes de marché du logement, l'EPORA met en place des stratégies foncières pour contribuer à la production de logements, notamment des logements sociaux et à l'évolution urbaine, et ce en fonction des orientations contenues dans les documents d'urbanisme et réglementaires mais aussi en fonction du constat porté sur la situation existante et des attentes exprimées par les collectivités.

Axe 3 : Contribution aux grands projets structurants : Au vu d'un certain nombre d'opérations d'intérêt régional ou national dans le périmètre d'intervention de l'EPORA, l'établissement se trouve impliqué dans plusieurs dossiers majeurs pour la Région dont :

- **L'OIN menée sur le territoire de Saint Etienne** et portée par l'EPASE. **L'action de l'EPORA représente 5.8M€ soit 9% de l'activité opérationnelle 2017**
- **La cession des fonciers de l'Etat en Nord Isère suite à la liquidation de l'EPANI.**

Au vu d'une convention signée en décembre 2014 et de la liquidation de l'EPANI, l'Etat a confié la gestion et valorisation de son patrimoine foncier en Nord Isère à l'EPORA. Cette action s'inscrit dans un budget annexe. Ainsi en 2017, l'action de l'EPORA a consisté en :

Cession de 10 068m ² de fonciers hors ZAC 64 163€	Co construction avec les services de l'Etat de la stratégie de vente du foncier hors ZAC résiduel	Suivi de la gestion locative (2 campagnes d'affectation et gestion de 128 occupants) , 77 873€	Entretien du patrimoine, 10 165€ Gestion de 2 contentieux
---	--	---	---

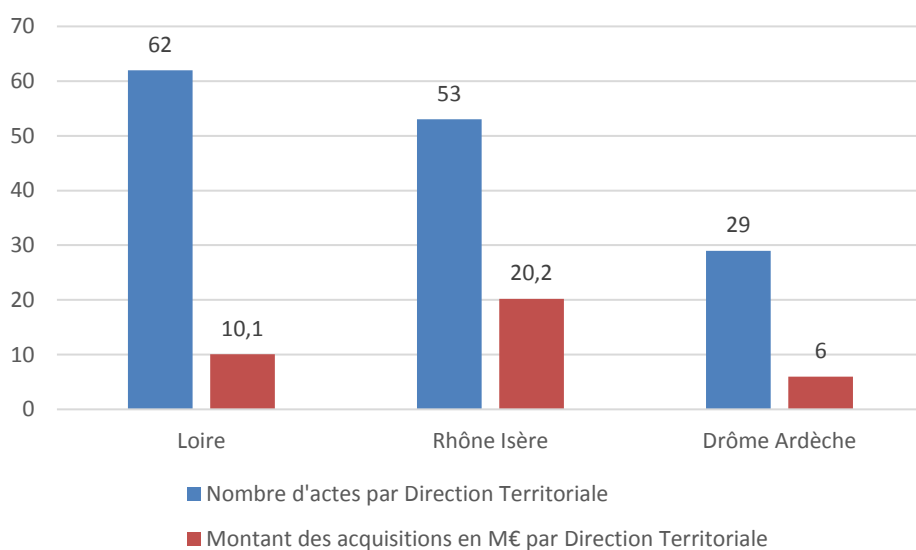
Axe 4 : Participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles : 0.35M€ soit 1% de l'activité opérationnelle 2017

L'EPORA a acquis du foncier de protection dans le cadre des politiques de prévention des risques naturels et technologiques, afin de permettre ainsi le déplacement et la réinstallation d'habitants ou d'activités menacées.

- **FONCIER : les dépenses d'acquisition de foncier et frais annexes : 38.4M€ soit 61.6 % de l'activité opérationnelle**

Les dépenses d'acquisitions et frais annexes en constatation (entrée en stock) atteignent 38.4M€ en 2017 (36.3M€ en acquisitions foncières dont 35.2M€ en portage foncier et 1.3M€ en réserve foncière), répartis sur 144 actes, représentant une surface cumulée d'environ 49ha.

Nombre d'actes et valeurs d'acquisition cumulées par Direction Territoriale



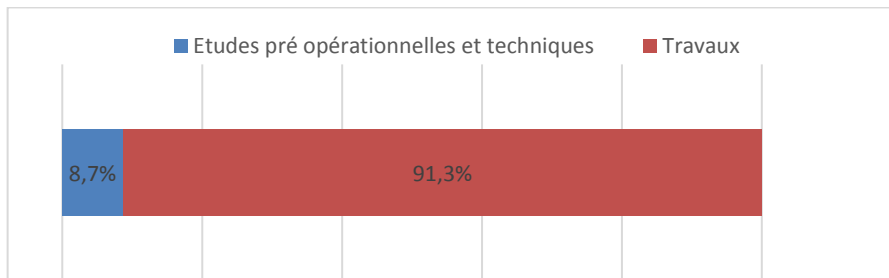
Ce graphisme montre les contrastes existants en termes de typologie d'acquisitions entre les territoires. Alors que le plus grand nombre d'actes est passé dans la Loire (43%), le Rhône et l'Isère atteignent 56% du montant des acquisitions foncières en valeur absolue, avec notamment 7 actes de plus de 500 000€ réalisés en 2017. La Direction territoriale Drôme Ardèche représente 20% des actes pour une part de 36% du montant total des acquisitions réalisées par l'établissement en 2017

ZOOM SUR LES ACTES DE PLUS DE 500 000€ HT

Ils représentent

- ♦ 13 actes dont 53% en Rhône Isère, 23% en Drome et 23% en Loire
Soit 9% du nombre d'actes effectués en 2017.
- ♦ 17.3M€ dont 58.1% en Rhône Isère, 20.5% en Drôme et 21.4% en Loire
Soit 62.4% du montant total des acquisitions foncières.

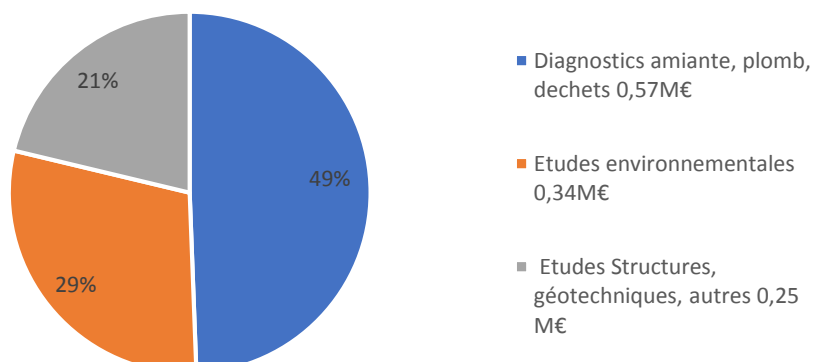
LES DEPENSES OPERATIONNELLES D'ETUDES ET DE TRAVAUX : 21.6M€ soit 34.6 % des dépenses opérationnelles



Les dépenses opérationnelles (études et travaux) en constatation pour 2017 sont largement supérieures à celles de 2016

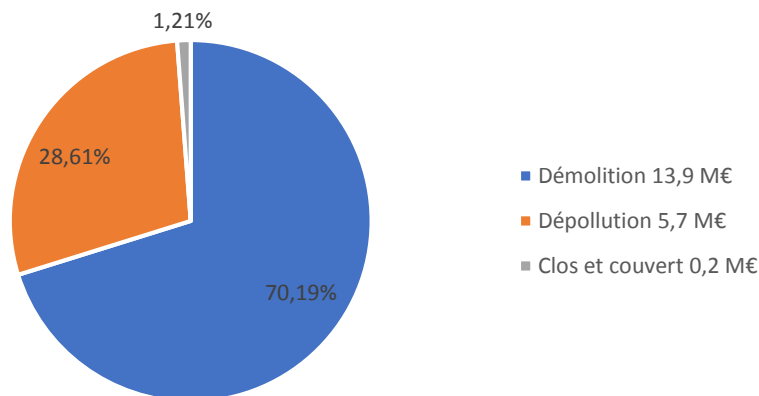
Répartition des dépenses d'études (hors honoraires AMO, CSPS, MO) : 1.2M€

Les études environnementales représentent 29% des études opérationnelles



Répartition des dépenses travaux hors AMO, CSPS, MO : 19.81M€

Les travaux de dépollution représentent 29% des dépenses de travaux



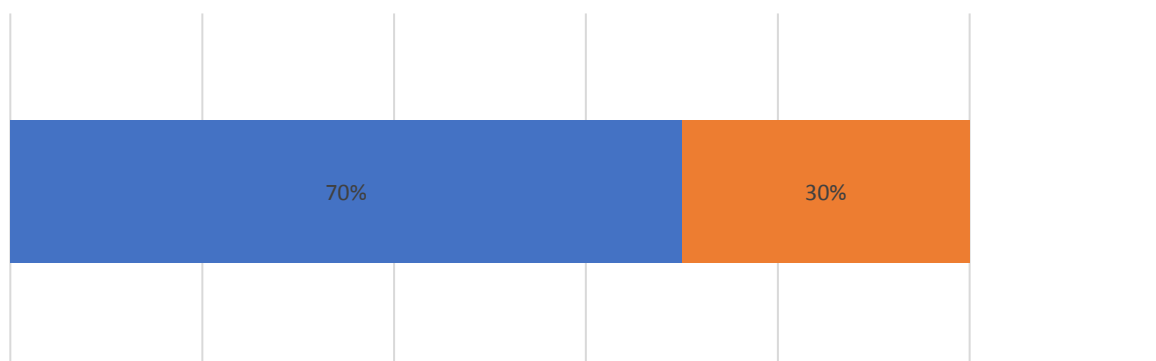
▪ **GESTION DE PATRIMOINE : 2.39M€ soit 3.7 % de l'activité opérationnelle**

Ces frais sont en augmentation en 2017, passant de 1.98M€ à 2.39M€. L'augmentation s'explique notamment par le volume croissant des taxes foncières qui sont liées à l'évolution du stock foncier et aussi à la nature des acquisitions réalisées, notamment la part de locaux à usage commercial/professionnel

La proportion des frais de gestion dans l'activité opérationnelle diminue un peu entre 2016 et 2017 (passant de 3.9% à 3.7%).

Répartition des dépenses de gestion du patrimoine

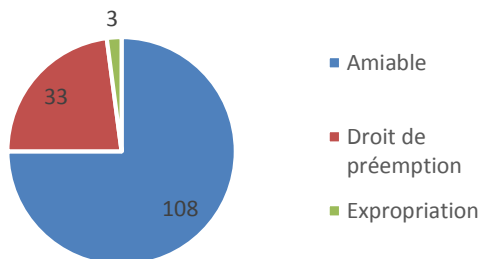
■ Impôts fonciers 1,6M€ ■ Dépenses de gestion 0,7M€



4. LE FONCIER ACHETE ET A RECYCLER*

Le foncier acheté	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020
<ul style="list-style-type: none">se mesure à partir des acquisitions signées sur l'année	<ul style="list-style-type: none">Nombre d'actes : 143Surfaces cumulées à recycler : 56.3HaMontant des acquisitions et des frais annexes : 37.8M€ HT	<ul style="list-style-type: none">Nombre d'actes : 344Surface cumulée à recycler : 119.1 Hamontant des acquisitions et des frais annexes : 89.8 M€ HT

Répartition par modes d'acquisition



Les acquisitions à l'amiable représentent les ¾ des acquisitions pour un montant de 32.6M€

L'exercice du droit de préemption représente 5.5M€ soit 23% du réalisé

Le recours à l'expropriation reste exceptionnel, représentant 0.3 M€

5. LE FONCIER RECYCLE ET VENDU*

le foncier vendu	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2020
<ul style="list-style-type: none">• se mesure à partir des cessions signées sur l'année	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'actes : 42• Surfaces cumulées recyclées : 14.7Ha• Montant des cessions et des frais annexes : 14.2 M€ HT	<ul style="list-style-type: none">• Nombre d'actes : 96• Surface cumulée recyclée : 48.1 Ha• Montant cumulé des cessions foncières et des frais annexes : 40.5M€ HT

Les reventes directes à une personne autre qu'une collectivité représentent 47% des cessions réalisées en 2017 (contre 33% en 2016)

*Données fichier patrimoine 2017

6. LE POTENTIEL DE LOGEMENTS A CREER

Le potentiel de logements	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2017
<ul style="list-style-type: none">• Il se mesure à partir des conventions signées (opérationnelles, avec les bailleurs et de recomposition foncière), des acquisitions signées et des cessions signées sur l'année.• Il s'agit donc d'une évaluation annuelle effectuée à trois étapes de l'intervention de l'établissement	<ul style="list-style-type: none">• A partir des conventions : 1 133 logements• Acquisitions : 992 logements• Cessions : 324 logements	<ul style="list-style-type: none">• A partir des conventions : 2598 logements, soit 43.3% de l'objectif prévu au PPI fixé à 6000 logements• A partir des acquisitions : 2211 logements• A partir des cessions : 1013 logements

7. L'ACCOMPAGNEMENT FINANCIER DE L'ETABLISSEMENT

Participation financière de l'établissement	Quote part dans les études pré opérationnelles en 2017	Fonds de minoration en 2017
<ul style="list-style-type: none">• 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 fonds de minoration : participation de l'EPORA au déficit des opérations	<ul style="list-style-type: none">• 24 études avec un taux de participation moyen de 74.40 % représentant un montant cumulé de 394 135 €	<ul style="list-style-type: none">• Pour les conventions : Voté par le CA pour 2017 : 20M€ Stipulé dans les conventions validées par les conseils d'administrations tenus en 2017 : 10.07M€ HT• Pour l'activité, minorations apportées : 11.384M€ HT représentant 17.7%• Pour les cessions, minorations apportées : 11.546M€ HT représentant 36.5%

8 LE STOCK : BRUT ET NET

Le stock	2017	Prévisions du PPI 2015-2020
<ul style="list-style-type: none">• Il est calculé à partir de l'activité opérationnelle cumulée c'est à dire toutes les dépenses qui composent l'activité opérationnelle (stock brut), en ce compris la quote part des dépenses refacturables (stock net)	<ul style="list-style-type: none">• Stocks bruts : 185.3M€ +21% par rapport à 2016• Stocks nets : 146M€ +30% par rapport à 2016	<ul style="list-style-type: none">• Stocks bruts à fin 2017 : 185.3M€ à fin 2020 : 210M€• Stocks nets à fin 2017 : 146M€ à fin 2020 : 173M€

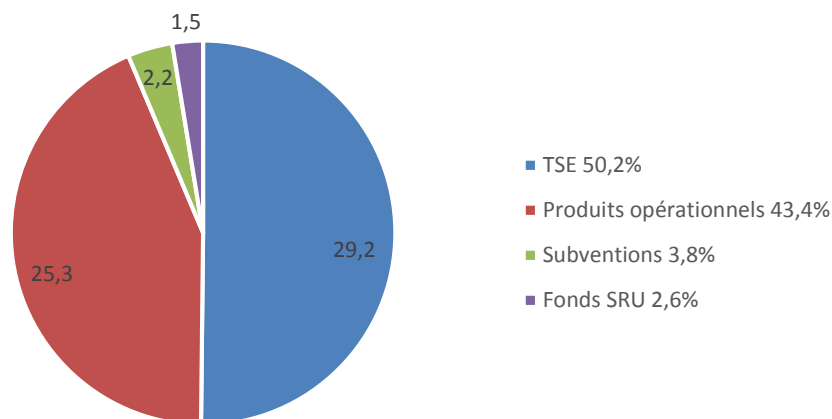
9 LA ROTATION DU STOCK

La rotation	2017
<ul style="list-style-type: none">• Cet indicateur mesure la durée 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'années n-1	<ul style="list-style-type: none">• Rotation des stocks : à fin 2017 : 5.8 ans

10. LE FINANCEMENT DE L'ETABLISSEMENT : LES RECETTES

Les recettes	2017	Cumul sur les 3 premières années du PPI 2015-2017
<ul style="list-style-type: none"> • La TSE • Les produits opérationnels • Les subventions • Les fonds SRU 	<ul style="list-style-type: none"> • TSE : 29.2M€ • les produits opérationnels : 25.3M€ • Les subventions : 2.2M€ • Les fonds SRU : 1.5M€ 	<ul style="list-style-type: none"> • TSE : 86.7M€ prévision 2020 : 160M€ • Produits opérationnels : 59.5M€ prévision 2020 : 191M€ • Subventions : 10.5M€ prévision 2020 : 24M€ • Fonds SRU : 3.5M€ prévision 2020 : 3M€

Répartition des recettes perçues en 2017



La part de TSE diminue en 2017 (-5 points entre 2016 et 2017) alors que la part des produits opérationnels augmente significativement (+6 points entre 2016 et 2017) signe d'une certaine maturité de l'établissement.

EPORA

**2 avenue Grüner
CS 32902
42029 Saint-Etienne
Cedex 1**

**T. 04 77 47 47 50
www.epora.fr**



EPORA