

BILAN 2017



FICHES ACTIONS

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

- Favoriser la mise en place d'une stratégie foncière
- Contribuer au développement économique
- Lutter contre la vacance du parc social
- Soutenir la production de logements sociaux dans les communes déficitaires et carencées
- Faciliter la requalification des copropriétés dégradées
- Accompagner la revitalisation des centres bourgs des communes retenues au titre de l'AMI national et régional
- Accompagner les communes rurales isolées

1.FAVORISER LA MISE EN PLACE D'UNE STRATÉGIE FONCIÈRE

Les enjeux

- *Accompagner les collectivités pour définir et mettre en place leur stratégie foncière.*
- *Contribuer à l'évolution urbaine, à la réalisation de logements, au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels, à la préservation des espaces naturels et agricoles*
- *Mobiliser le foncier mutable, recyclable, densifiable pour un développement durable des territoires et lutter contre l'étalement urbain.*

L'accompagnement de l'EPORA

Il s'associe aux collectivités pour conduire les études nécessaires à la définition et à l'identification des besoins, des enjeux des territoires et des fonciers mobilisables.

Il conduit notamment des études urbaines, de gisements, de faisabilité, de capacité pré-opérationnelle.

Il prend en charge de 50 % du coût des études conduites. Ce taux peut être porté à 80% pour les communes relevant du périmètre d'extension de l'établissement de 2014.

En 2017

Dans le cadre de l'accord cadre conclu par l'établissement, ont été notamment menées :

- **8 Etudes de gisements fonciers menées avec des intercommunalités.**

Pour contribuer à l'élaboration du volet foncier de leur PLUI.

Pour leur permettre de déterminer leur stratégie d'action foncière.

Pour estimer le potentiel foncier et identifier les tènements nécessitant une intervention publique à court, moyen et long terme, en vue de favoriser la production de logements et d'augmenter l'offre de fonciers pour le développement économique.

- **41 études de faisabilité/ capacité pré-opérationnelle,**

Pour évaluer la faisabilité de sites stratégiques au regard de différents scénarios d'évolutions.

Pour définir la programmation, les aménagements avec bilan et phasage prévisionnels.

Pour proposer des outils opérationnels adaptés pour un montage cohérent et réaliste.

- **Engagement financier :**

Un accompagnement financier de l'établissement pour les études à hauteur d'environ 400 000 euros pour un montant cumulé d'études d'environ 530 000 euros.

2. CONTRIBUER AU DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE ---

Les enjeux

- Mobiliser du foncier pour permettre le développement des activités économiques
- Limiter l'étalement urbain et permettre le recyclage des fonciers
- Favoriser la redynamisation et l'attractivité des territoires

L'accompagnement de l'EPORA

Traitement des friches industrielles :

L'établissement inscrit son action dans le traitement des friches industrielles et mobilise son expertise tant en matière de montages d'opérations complexes que de travaux de déconstruction et de dépollution.

En fonction des dynamiques économiques des territoires, il précise avec les collectivités locales, dès l'amont des projets, les finalités de l'intervention prévue :

- produire du foncier d'activité,
- engager une opération de recomposition urbaine (avec habitat, commerces, équipements publics...) destinée à redynamiser le secteur concerné.

En dehors du traitement des friches industrielles :

L'établissement oriente également son action foncière en dehors de la requalification des friches industrielles par la mobilisation :

- d'autres type de friches notamment hospitalière
- de fonciers mutables, densifiables,

Le tout dans les périmètres déjà urbanisés, dans le respect des documents d'urbanisme, et en tenant compte des besoins et dynamiques des territoires.

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

En 2017

- **26 conventions à vocation économique et mixte signées.**

- **Les engagements financiers à fin 2017 :**

4 679 856€ d'acquisitions foncières.

19 150 555€ de dépenses opérationnelles.

- **Foncier à vocation économique et mixte cédé :**

21 cessions représentant une superficie de plus de 3Ha pour un montant de

3 144 227€.

3.LUTTER CONTRE LA VACANCE DU PARC SOCIAL _____

Les enjeux :

- *Traiter les logements vacants, obsolètes, inadaptés, mal situés.*
- *Faciliter la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat dans les territoires aux marchés immobiliers peu tendus.*
- *Limiter l'étalement urbain en privilégiant des opérations de recyclage foncier.*
- *Favoriser la redynamisation des centres villes (hors ANRU) et des centres-bourgs.*

L'accompagnement de l'EPORA :

Mise en place de partenariats entre le propriétaire (bailleur public), la collectivité locale et l'EPORA pour identifier et valider avec les services de l'Etat le bâtiment à déconstruire et les modalités de compensation de l'offre déconstruite : réhabilitation d'une autre offre existante et/ou construction d'une offre nouvelle en mobilisant s'il y a lieu du foncier porté par l'établissement et en tenant compte des orientations de production de logements fixées par les collectivités dans leurs Programmes Locaux de l'Habitat.

Acquisition du tènement immobilier à traiter, maîtrise d'ouvrage des travaux de requalification du foncier, de désamiantage et déconstruction avec financement d'une partie des opérations de déconstruction.

Portage du terrain libéré jusqu'à sa valorisation.

En 2017

- **Les bailleurs et territoires bénéficiaires de l'action en 2017 :**

Le Toit Forézien, Gier Pilat, Immobilière Rhône-Alpes avec du patrimoine sur 4 communes de l'Agglomération de Saint Etienne Métropole.

L'OPAC 38 pour le territoire du Nord Isère

5 conventions signées et 2 conventions passées au conseil d'administration du 1^{er} décembre 2017.

- **Les engagements financiers à fin 2017 :**

1 017 461 € de dépenses opérationnelles.

- **Le traitement des logements :**

Sur le territoire de Saint Etienne Métropole : estimation de 323 démolitions et 120 reconstructions nouvelles.

Sur le territoire du Nord Isère: 100 démolitions prévues, reconstructions à évaluer.

4. SOUTENIR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX DANS LES COMMUNES DÉFICITAIRES ET CARENÇÉES

Les enjeux

- *Faciliter la production de logements sociaux de façon concertée et qualitative*
- *Mobiliser les fonds SRU perçus par l'établissement*
- *Limiter le phénomène d'étalement urbain en privilégiant des opérations de recyclage foncier*

L'article 55 de la loi SRU du 13 décembre 2000 complété par la loi du 18 janvier 2013 a instauré un seuil minimal de 25 % de logements sociaux à atteindre en 2025 :

- dans les communes qui comptent au moins 3 500 habitants et qui sont situées dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre d'au moins 50 000 habitants, comptant une ville de plus de 15 000 habitants.
- dans les communes dites « isolées », c'est à dire n'appartenant pas aux agglomérations ou EPCI définis ci-dessus, mais qui ont plus de 15 000 habitants et qui sont en croissance démographique.

Sur la période triennale 2014-2015-2016, on comptabilisait **49 communes sur le territoire d'Épora** soit **5 communes carencées** (4 dans le Rhône et 1 dans l'Isère) et **44 communes déficitaires** (3 en Ardèche, 9 dans la Drôme, 5 en Isère, 14 dans la Loire et 13 dans le Rhône).

Les communes concernées par la loi SRU ne respectant pas l'article 55 font l'objet d'un prélèvement sur leurs ressources fiscales dont une partie vient abonder les ressources de l'Épora pour les communes situées dans son périmètre. Les prélèvements servent à financer les déficits fonciers des opérations de logements sociaux des communes déficitaires et carencées du périmètre de l'Épora. A cet effet, le montant mobilisé des pénalités est porté au bilan des opérations concernées.

L'accompagnement de l'ÉPORA

- Conventionner avec les communes déficitaires et carencées, notamment par des conventions cadre SRU tripartites signées avec la Commune et le Préfet.
- Accompagner les communes dans la production de logements sociaux sur des fonciers dont l'établissement est propriétaire, en engageant une dynamique partenariale entre les communes concernées, les bailleurs, l'ÉPORA et l'État.
- Porter les fonciers et les préparer pour accueillir l'opération de logement.
- Subventionner les opérations à forte proportion de logements sociaux par des fonds SRU qu'il perçoit et qu'il gère afin de les rendre possible.

Dans le département du Rhône, un dispositif spécifique a été initié et porté par l'Épora et l'État depuis 2016.

Il est basé d'une part sur un protocole de coopération signé entre l'État, l'Épora et les principaux bailleurs pour la période triennale 2014-2016 et d'autre part sur un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour des gisements fonciers identifiés avec les communes. L'AMI permet de désigner pour chaque foncier sélectionné un porteur de projet parmi les bailleurs intéressés et signataires du protocole. Le bailleur désigné pour acquérir le foncier

et réaliser l'opération de logements conduit les études nécessaires et coconstruit son projet avec les différents acteurs du dispositif.

Sur tout le territoire de l'établissement et à la demande des communes, l'Epورا organise des appels à projets sur des fonciers identifiés permettant de mettre en concurrence les porteurs de projets pour faire émerger un projet à réaliser sur le terrain. L'Epورا vend le foncier au porteur du projet lauréat chargé de sa réalisation.

Pour la période triennale 2014 - 2017 :

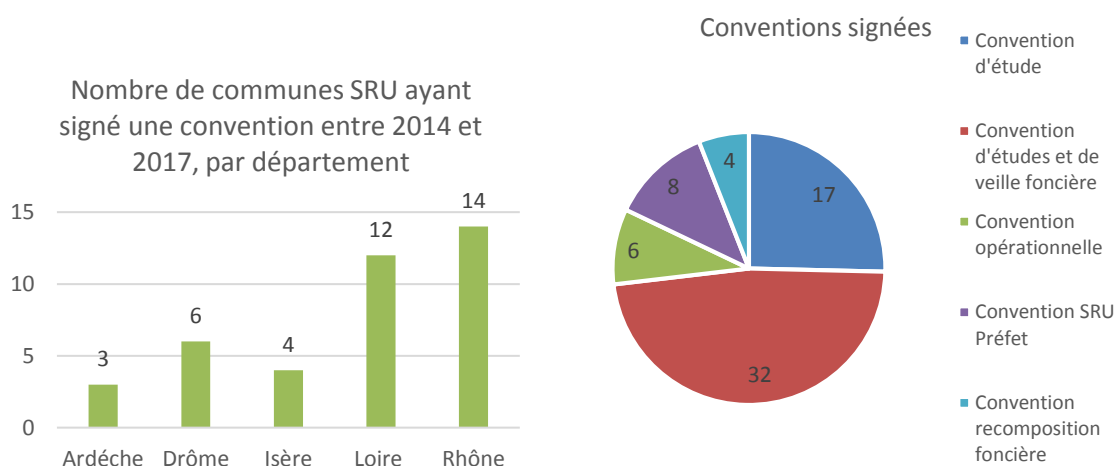
- **329 logements dont 284 logements sociaux programmés sur les communes carencées ou déficitaires du Rhône**

Suite à l'AMI lancé en 2016 sur le territoire de 6 communes (3 carencées et 3 déficitaires) 11 tènements ont été identifiés dont 9 tènements ont été attribués en maîtrise d'ouvrage directe à des bailleurs. Les 11 tènements représentent un potentiel de 244 logements sociaux minimum.

Les deux appels à projet lancés en 2016 et 2017 représentent un potentiel de 85 logements dont 42 logements sociaux.

- **Un travail partenarial engagé avec 39 communes déficitaires ou carencées :**

67 conventions signées dont 16 en 2017 avec 39 communes.



- **Une activité opérationnelle qui s'est traduite par :**

Des acquisitions foncières représentant un montant de 24M€.

Des travaux pour 14 opérations pour un montant de 3M€.

8 cessions pour un montant de 8.5M€.

- **L'utilisation des fonds SRU :**

L'EPORA a perçu 5.4M€ de fonds SRU entre 2013 et 2017, dont 1,5 M€ en 2017.

Fonds SRU affectés en 2017 à hauteur de 1,5 M€ au profit de 7 opérations à réaliser sur 3 communes du Rhône.

5.FACILITER LA REQUALIFICATION DES COPROPRIÉTÉS DÉGRADÉES

Les enjeux

- *Aider la requalification de quartiers d'habitat*
- *Assurer le renouvellement urbain et limiter le phénomène d'étalement urbain*
- *Favoriser la redynamisation des centres villes*

L'accompagnement de l'Epora

Mise en place d'un partenariat entre la Commune, la Communauté de communes, un bailleur public et l'Epora afin d'acquérir un nombre suffisant de logements pour permettre le vote des travaux de réhabilitation en assemblée générale.

L'Epora s'est engagé à acquérir, avec démembrement du droit de propriété au profit de l'Office Public de l'Habitat, plus de 90 logements et 6 locaux de rez-de-chaussée.

L'EPORA est nu-propiétaire et l'Office Public de l'Habitat usufruitier des biens.

Le bailleur dispose ainsi des droits et obligations du propriétaire pour gérer les lots de copropriétés concernés, les donner à bail avec facturation et encaissement des loyers, exercer le droit de vote attaché à ces lots en assemblée générale pour obtenir la majorité nécessaire au vote des travaux.

Revente par l'Epora à l'Office Public de l'Habitat de la nu-propiété des lots portés après le vote des travaux et dans les cinq années suivant leur acquisition.

En 2017

- **Le bailleurs et le territoire bénéficiaire de l'action en 2017 :**

Opération initiée sur le territoire de la Drôme, à Saint-Vallier avec l'Office Public de l'Habitat de la Drôme

- **Les engagements financiers à fin 2017 :**

Engagement de l'Epora d'acquérir plus de 90 logements et 6 locaux de rez-de-chaussée. 13 logements achetés pour un total de 0,45 M€.

- **Le traitement de logements**

Grace à ce partenariat, une requalification est attendue pour 16 copropriétés à ce jour dégradées représentant 200 logements.

6.ACCOMPAGNER LA REVITALISATION DES CENTRES BOURGS DES COMMUNES RETENUES AU TITRE DE L'AMI NATIONAL ET RÉGIONAL

Les enjeux

- Favoriser la revitalisation des centres bourgs.
- Contribuer à l'évolution urbaine, à la réalisation de logements, au développement des activités économiques.
- Contrecarrer la vacance et l'obsolescence du parc existant.

L'accompagnement de l'Épora

L'établissement soutient et s'inscrit dans l'action des communes retenues au titre de l'appel à manifestation d'intérêt national et régional.

Il mène une politique active en faveur de la revitalisation des centres-bourgs à travers des études, des acquisitions et des travaux.

Deux appels à Manifestation d'Intérêt ont été lancés par les services de l'Etat, en 2014 au niveau national, et en 2015 au niveau régional, pour redynamiser des communes de moins de 10 000 habitants. Il s'agissait d'apporter un accompagnement et un soutien spécifique dans le cadre de la revitalisation des centre-bourgs et des territoires afin :

- ✓ de dynamiser l'économie des bassins de vie ruraux et périurbains,
- ✓ d'améliorer le cadre de vie des populations sur le plan du logement et des services de proximité,
- ✓ d'accompagner la transition écologique des territoires, en limitant l'artificialisation des sols.

En 2017

• 11 Communes retenues dans le périmètre de l'ÉPORA

Au titre de l'AMI national : Largentière (07), Saint Bonnet le Château (42) et Thizy-les-Bourgs (69).

Au titre de l'AMI régional : Boën (42), Sury-le Comtal (42), Saint-Vallier (26), Tarare (69), Beaujeu (69) Amplepuis (69), Mornant (69), Pont de Chéruy (38).

• 21 conventions vigueur en 2017...

... se traduisant à fin 2017 par :

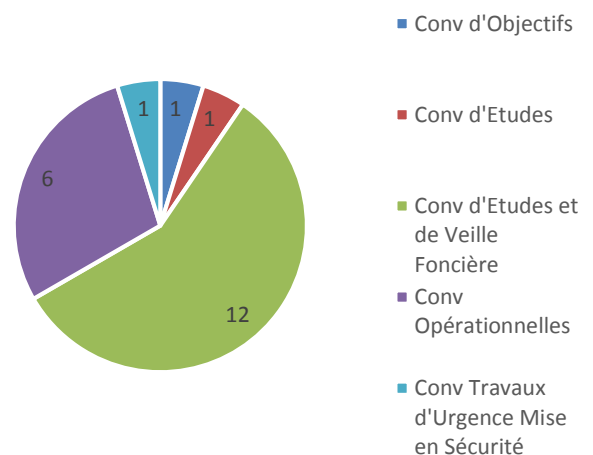
13 études pré opérationnelles : montant cumulé engagé de 0,357 M€

Plus de 11 hectares achetés : montant d'acquisition cumulé engagé de 8,6 M€

Des études opérationnelles et travaux engagés sur 8 sites pour un montant engagé cumulé de 2,6M€

2 sites traités et revendus en faveur de la production de logements (potentiel de 29 logements).

21 conventions en cours



7. ACCOMPAGNER LES COMMUNES RURALES ISOLÉES

Les enjeux

- S'adapter aux contraintes des communes rurales isolées dans le périmètre de l'Epora.
- Faciliter la réalisation d'opérations entreprises par des communes rurales isolées disposant généralement de moyens humains ou financiers limités.
- Contribuer à l'évolution urbaine dans des secteurs détendus, maintenir des capacités de logements afin de répondre au renouvellement de l'offre de logements locale, permettre le développement des activités économiques, préserver des espaces naturels et agricoles.

L'accompagnement de l'EPORA

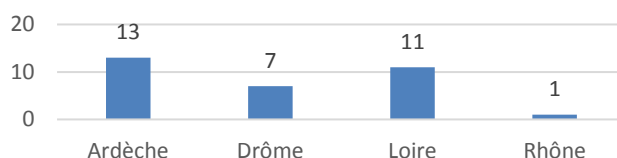
Mise en place en 2016 d'une stratégie rurale qui apporte une aide appuyée à l'ingénierie préalable, des conditions améliorées de minoration foncière pouvant aller jusqu'à 75% du déficit opérationnel et des facilités de paiement (étalement du paiement du reste à charge pouvant atteindre jusqu'à cinq annuités).

Sont considérées comme communes rurales isolées les communes de moins de 3.500 habitants situées dans une intercommunalité dont la densité de population est inférieure à 70 habitants au km². 591 communes du périmètre de l'établissement sont potentiellement éligibles.

En 2017

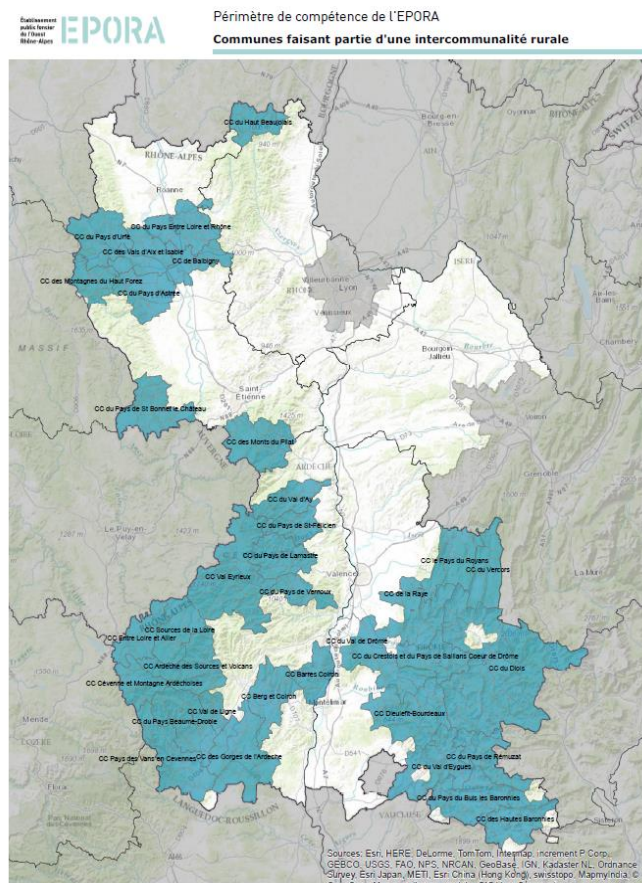
- **32 communes rurales isolées accompagnées à travers 37 conventions en vigueur :**

Répartition des communes éligibles par département

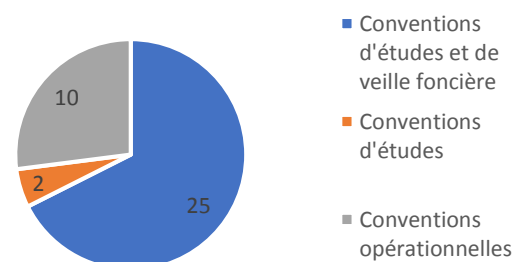


- **Les engagements financiers à fin 2017 :**

85 292 euros d'études opérationnelles.
 2 996 960 euros d'acquisitions foncières.
 66 173 euros de dépenses opérationnelles.



37 conventions en vigueur



EPORA

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

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



EPORA