

L'EPORA, LA FABRIQUE DU FONCIER



DEPUIS 20 ANS, L'EPORA AIDE LES COLLECTIVITÉS
À CONCEVOIR ET METTRE EN ŒUVRE
LEURS STRATÉGIES FONCIÈRES

SOMMAIRE

L'EPORA : UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS...3

Une intervention territoriale adaptée 4
L'Epora en chiffres 4

LES MISSIONS DE L'EPORA, EN CONSTANTE ÉVOLUTION.....5

LES DOMAINES D'INTERVENTION PRIORITAIRES6

Axe 1 - Développement des activités économiques et recyclage des friches industrielles 6
Axe 2 - Recomposition urbaine et habitat 7
Axe 3 - Contribution aux grands projets structurants 8
Axe 4 - Participation à la préservation des zones agricoles et des espaces sensibles 9

UN ACCOMPAGNEMENT PAS À PAS, DES SOLUTIONS ADAPTÉES À CHAQUE PROJET10

La stratégie foncière 10
Les acquisitions foncières et le portage foncier 10
Les travaux de proto-aménagement 10
Cessions des biens prêts à l'emploi 10
Un accompagnement financier 10

UNE GOUVERNANCE QUI GARANTIT UNE REPRÉSENTATION TERRITORIALE ÉQUILIBRÉE 13

LES PERSPECTIVES ET ENJEUX FUTURS 12

Les enjeux de l'espace ligérien 12
Les enjeux de l'espace Rhône – Nord Isère 12
Les enjeux de l'espace Drôme – Ardèche 12

L'EPORA : UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER AU SERVICE DES COLLECTIVITÉS

Créé par décret le 14 octobre 1998, l'Épora est l'un des dix Établissements publics fonciers d'État (EPFE). Situé au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes, l'Épora accompagne les collectivités, de la conception à la mise en œuvre de leurs stratégies foncières, en mettant son expertise et son ingénierie au service des territoires.

L'établissement propose un accompagnement complet et adapté à chaque projet. L'Épora mobilise le foncier pour favoriser l'aménagement durable des territoires et lutter contre l'étalement urbain. De la définition du projet, jusqu'à la cession des fonciers, l'Épora joue un véritable rôle de conseil et d'appui aux politiques locales d'urbanisme et d'aménagement.

Il rend possible, facilite et accélère la réalisation de projets.

L'Épora est impliqué dans les problématiques de son territoire :

- Contribuer au développement et au renouvellement d'une offre diversifiée de logements et notamment de logements sociaux ;
- Contribuer au développement d'activités économiques et de l'emploi ;
- Renforcer l'attractivité des territoires et de leurs centralités ;
- Recycler des friches industrielles ;

– Accompagner les opérations d'intérêt régional ou national pour le développement des territoires ;

– Recycler, densifier, faire muter le foncier pour une consommation économe du foncier et construire la ville sur la ville.

L'Épora intervient sur les départements de la Loire, de la Drôme, de l'Ardèche, du Rhône (hors métropole de Lyon) et sur le nord du département de l'Isère.

Afin de proposer aux collectivités un accompagnement de proximité, l'Épora est composé de trois directions territoriales situées à Saint-Étienne, Givors et à Alixan, près de Valence. Le siège de l'établissement se trouve à Saint-Etienne. L'Épora répond ainsi aux besoins et enjeux spécifiques de chaque territoire en proposant des solutions sur mesure.

Qu'est-ce qu'un EPF d'État ?

Les EPF d'État sont des Établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) créés par décret en Conseil d'État.

Appuyés par leur ministère de tutelle, le ministère de la Cohésion des territoires, les EPF d'État constituent des « outils » opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales.



UNE INTERVENTION TERRITORIALE ADAPTÉE

L'Epورا intervient sur les départements de la Loire, de l'Ardèche et de la Drôme ainsi que sur les 230 communes du département du Rhône (hors métropole de Lyon) et les 232 communes du Nord-Isère.

Périmètre d'intervention de l'Epورا

- Direction territoriale Rhône – Isère
- Direction territoriale Drôme – Ardèche
- Direction territoriale Loire

L'EPORA EN CHIFFRES

15

hectares de fonciers acquis à recycler en 2017

56

hectares de fonciers acquis à recycler en 2017

1 500

communes soit 36 % des communes de la région Auvergne-Rhône-Alpes

600

conventions en vigueur au 31 décembre 2017

93

intercommunalités soit 56 % des intercommunalités de la région

Plus de

22 000 000 KM²

soit 32 % du territoire régional

64 M€

investis sur le territoire

25 000 000

habitants, soit 32 % de la population régionale (base Insee 2017 pour le recensement de 2014)

LES MISSIONS DE L'EPORA, EN CONSTANTE ÉVOLUTION

Créé par décret du 14 octobre 1998, les missions statutaires de l'Epora sont définies par les articles L321-1 et suivants du code de l'urbanisme :

« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles ».

Il est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques, et pour réaliser ou faire réaliser toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur des biens acquis.

Sous leur maîtrise d'ouvrage et en partenariat avec les collectivités ou d'autres opérateurs publics, leurs interventions consistent principalement à :

- Observer, étudier, diagnostiquer, expertiser ;
- Contractualiser, négocier, acheter ;
- Gérer, démolir, dépolluer, valoriser ;
- Céder des biens fonciers ou immobiliers pour permettre l'émergence de projets.

L'Epora a été créé pour faire face à une situation de désindustrialisation du département de la Loire. Le démantèlement de l'industrie sidérurgique et de l'armement sur plusieurs sites a nécessité la mise en œuvre d'une stratégie de requalification des friches industrielles. Entre 2007 et 2013, l'Epora a étendu son périmètre d'activité au cœur de la région Auvergne-Rhône-Alpes pour couvrir la Drôme, l'Ardèche, 230 communes du département du Rhône (hors métropole de Lyon) et 232 communes sur le nord du département de l'Isère. L'extension progressive de son périmètre s'est accompagnée par un élargissement de ses domaines de compétences pour devenir un opérateur foncier à vocation généraliste et polyvalent.

UN TERRITOIRE AUX ENJEUX DIVERSIFIÉS

Le territoire couvert par le périmètre d'intervention de l'Epora concentre les différentes problématiques communes à l'ensemble de la région Auvergne-Rhône-Alpes :

- Entre zones tendues, en proximité immédiate de la Métropole Lyonnaise, et zones très rurales, l'Epora se trouve confronté à un panorama de marchés de l'habitat fortement contrastés.
 - Des villes et centres d'agglomérations souffrent de plusieurs années de périurbanisation.
 - Des villes moins importantes doivent retrouver leur dynamisme, tout en préservant les espaces agricoles et/ou naturels.
 - Des centres bourgs ruraux sont parfois confrontés à une déqualification et qui nécessitent une politique de revitalisation, d'autant plus nécessaire dans des secteurs de montagne parfois très isolés.
- Après de douloureuses crises économiques, avec des zones en déprise parfois très marquées, l'EPORA gère aujourd'hui un territoire charnière.

LES DOMAINES D'INTERVENTION PRIORITAIRES

La stratégie d'action de l'Épora résulte des orientations prioritaires définies dans son Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI). Il fixe les axes d'intervention de l'établissement, les moyens associés et ses modalités d'intervention, pour une durée de cinq ans. Le PPI 2015-2020 a été approuvé par le conseil d'administration lors de la séance du 4 décembre 2014. Il s'inscrit dans les orientations stratégiques de l'État et tient compte des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme des collectivités. En 2017, une mise à jour a été réalisée afin de l'actualiser et de le préciser en tenant compte des résultats et des besoins des territoires. Cette mise à jour permet de programmer les actions de l'établissement sur la deuxième période 2018-2020 du PPI. L'établissement dispose ainsi d'un outil de pilotage technique et financier à jour pour la programmation de ses achats.

Pour la période 2015-2020, le PPI, et sa mise à jour, retiennent quatre axes d'interventions prioritaires :

AXE 1 – DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET RECYCLAGE DES FRICHES INDUSTRIELLES

L'Épora met en place des stratégies foncières pour mobiliser du foncier destiné à favoriser le développement des activités économiques et recycler des friches industrielles.

Traiter des friches industrielles

L'établissement poursuit son action autour du traitement des friches industrielles, qui constituait sa vocation première. Il mobilise son expertise dans le montage d'opérations complexes et dans les travaux de déconstruction et de dépollution. En fonction des dynamiques économiques présentes dans les différentes zones territoriales, il précise les finalités des interventions avec les collectivités locales dès l'amont des projets.

Le recyclage des friches peut conduire à :
– produire du foncier d'activité
– engager une opération de recomposition urbaine destinée à redynamiser le secteur concerné (activités économiques, habitat, commerces, équipements publics) .

Développer des activités économiques, hors friches industrielles

L'établissement oriente également son action en faveur du développement des activités économiques. Pour cela, il mobilise du foncier dans des 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 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 des équipements publics.

Zoom sur une action de l'Épora

L'HÔPITAL DE TARARE (Rhône)



Le traitement des abords de la gare par l'Épora a permis la construction d'un nouvel hôpital et le développement d'activités de santé connexes. Cette opération s'inscrit dans un schéma plus global de renouvellement urbain au centre-ville de Tarare pour lequel l'établissement est également partie prenante. L'Épora intervient depuis 2011 aux côtés de la ville de Tarare et de la Communauté d'agglomération de l'ouest rhodanien (COR, ex-Communauté de communes du pays de Tarare) sur plusieurs opérations de traitement de friches industrielles. L'établissement a été missionné sur les entrées Ouest et Est de la ville pour y développer des zones d'activité, et dans le secteur de la gare où la collectivité a choisi de développer un éco-quartier. L'Épora a traité les friches Bel-Air pour donner naissance au projet de logement des Terrasses

de Bel Air, et un tènement de 3 hectares de la SNCF, propriété de Réseau Ferré de France (désormais SNCF Réseau), sur lequel a pris corps le nouvel hôpital. L'établissement a négocié l'achat de ce bien complexe, qui avait servi au stockage de matériels et de wagons, à un prix acceptable pour les parties avant d'en effectuer la revente à la ville de Tarare en 2015. La dépollution spécifique des biens ferroviaires créosotés a été laissée aux soins de RFF, et l'Épora s'est chargé de la dépollution des hydrocarbures, du désamiantage et de la démolition d'un hangar d'entreposage.

Ci-dessus
L'entrée
du nouvel hôpital

AXE 2 – RECOMPOSITION URBAINE ET HABITAT

L'Epورا met en place des stratégies foncières pour contribuer à l'évolution urbaine et à la production de logements, et notamment de logements sociaux.

Sur le territoire couvert par l'Epورا, 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'Epورا intervient de manière différenciée afin de répondre aux situations auxquelles les collectivités territoriales se trouvent confrontées. Il module ses interventions sur les zones urbaines, périurbaines et rurales de son territoire, en fonction des orientations contenues dans les documents d'urbanisme (SCOT, PLH...), du constat porté sur la situation existante et des attentes exprimées.

→ Dans les communes déficitaires et carencées (SRU):

L'Epورا facilite la production de logements sociaux et mobilise les fonds SRU qu'il perçoit.

→ Dans les zones tendues:

L'Epورا développe quantitativement l'offre, régule les prix sur le marché foncier, et constitue les réserves foncières nécessaires à la recomposition et la densification urbaine.

→ Dans les secteurs détendus:

L'Epورا préserve, améliore l'attractivité des communes par des interventions permettant:

- de contrecarrer la vacance et l'obsolescence du parc de logements existant,
- 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'Etat 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;
- des opérations de recomposition urbaine autour des centres ou de points singuliers, comme les gares. L'Epورا 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'Epورا maintient des capacités de logement ou d'hébergement accessibles pour répondre au renouvellement de l'offre locale de logements et aux besoins liés au tourisme. L'établissement développe également une stratégie dédiée aux communes rurales isolées pour les faire bénéficier de modalités d'interventions adaptées à leur situation.

→ Dans les villes moyennes et des centres-bourgs: une priorité au regard de l'équilibre général du territoire régional, afin de préserver et d'améliorer l'attractivité de ces pôles de vie.

De façon générale, l'établissement s'efforce de promouvoir la mixité sociale et fonctionnelle, les projets de densité suffisante, en intégrant les enjeux environnementaux, paysagers, la prise en compte des transports en commun et la protection contre les risques de toute nature. En complément, l'établissement peut également intervenir pour le portage et la mise en état des fonciers destinés à accueillir les équipements publics liés à l'évolution urbaine et au développement de l'habitat.

Zoom sur une action de l'Epورا:

CHÂTEAUNEUF-SUR-ISÈRE (26), DYNAMISATION DE CENTRE-VILLE

La commune de Châteauneuf-sur-Isère est confrontée à l'évolution de son centre historique: la population a quitté le centre pour des habitats pavillonnaires dans les communes avoisinantes, le parc de logement a perdu en qualité et en attractivité, les quartiers historiques se sont dégradés et les commerces ont été concurrencés par ceux installés en périphérie.

Projet multifacettes, l'Epورا – partenaire de la commune – a acquis en 2015 un terrain de 2 500 m² comportant 4 maisons individuelles, dont l'ancienne maison paroissiale.

Les travaux de désamiantage et de démolition ont été réalisés pour que Drôme Aménagement Habitat mène un projet de construction

comprenant une supérette, une boulangerie ainsi que de 25 logements sociaux et un appartement en accession à la propriété. La place de l'Église doublera de surface et son parking sera agrandi. Véritable projet de renouvellement urbain, cette opération permettra de réaffirmer le centre-bourg comme pôle de centralité urbaine et de développer l'habitat, notamment l'habitat social.



Ci-dessus
2500 m² en cours de requalification à Châteauneuf-sur-Isère, en 2017

AXE 3 – CONTRIBUTION AUX GRANDS PROJETS STRUCTURANTS

L'Épora contribue à un certain nombre d'opérations d'intérêt régional ou national. L'établissement adapte son intervention en fonction des enjeux.

Dans le périmètre d'intervention de l'Épora, 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'Épora est 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'Épora 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 ;
→ cession des fonciers de l'État suite à la liquidation de l'EPANI.

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.

Dans le périmètre d'intervention de l'Épora, un certain nombre d'opérations d'intérêt régional ou national sont en cours ou en projet.

Zoom sur une action de l'Épora

PROLONGEMENT DE LA TROISIÈME LIGNE DE TRAMWAY À SAINT-ÉTIENNE (Loire)

D'une longueur de 4,3 km, l'extension de la 3^e ligne de tramway de Saint-Étienne est un projet structurant porté par Saint-Étienne Métropole. Il vise à relier en moins de 15 minutes la gare SNCF de Châteaureux et son quartier d'affaires au pôle multimodal de La Terrasse. Le démarrage des travaux a eu lieu mi-2017, pour une mise en service prévue fin 2019. L'établissement intervient en partenariat avec l'Épase sur ce projet, situé dans le périmètre de la ZAC de Châteaureux Nord où il avait acquis des terrains qui hébergeaient essentiellement d'anciens sites industriels. Les emprises nécessaires au tracé du tramway seront rétrocédées à Saint-Étienne Métropole

en 2019. En octobre 2017, l'Épora a signé une convention opérationnelle avec cette dernière concernant l'acquisition, la démolition et la dépollution de biens supplémentaires nécessaires à l'extension de la ligne. En 2017, l'établissement a finalisé quelques acquisitions et démolit l'école de Treyve. Une fois les garages de la rue du Colonel Marey démolis par Saint-Étienne Métropole, l'Épora s'attellera en 2018 à la dépollution des terres aux abords de la ligne du tramway pour le compte de l'Épase. L'extension de la 3^e ligne de tramway permettra de relier des grands équipements (stade Geoffroy Guichard, Zénith, Plaine d'Achille, Parc des Expositions, parc François Mitterrand) et les zones d'emplois de la ville. Facteur d'accélération du développement urbain et économique du secteur nord-est grâce à un meilleur maillage des transports en commun, ce projet est aussi un vecteur de mobilité qui offrira une alternative à l'automobile et créera du lien entre les quartiers.



Ci-dessus
Tracé de la troisième ligne de tramway

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

Lutter contre l'étalement urbain, préserver les terres agricoles et l'environnement

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'Epورا, en partenariat étroit avec la Safer et, localement, avec les Parcs naturels régionaux de France, est 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'Epورا.

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'Epورا 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.

L'Epورا 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'Epورا a engagé des partenariats divers, notamment avec les Parcs naturels régionaux de France, lesquels possèdent une bonne connaissance de territoires peu denses à forts enjeux et dont l'expertise lui est particulièrement précieuse. Dans le cadre de ses interventions, l'établissement s'associe, 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'Epورا 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 suit attentivement les possibilités offertes par les instruments disponibles existants et à venir (fiducie, conventions liées à la création de sites naturels de compensation, etc.).



Zoom sur une action de l'Epورا

RÉGNY (LOIRE), PRÉVENTION DU RISQUE D'INONDATIONS ET MOBILISATION DES FONDS BARNIER

Pour supprimer tout risque d'inondation des habitations situées sur les cités Schneider et Mollon, la commune de Régný a fait appel à l'Epورا pour acquérir et démolir les immeubles.

Le long du Rhins, les anciennes usines de teinturerie Schneide et Mollon, transformées en logements, se situaient en zone inondable. Les bâtiments, vétustes, étaient dégradés et n'hébergeaient plus que deux familles, qui ont été relogées dans la commune. L'espace ainsi libéré de toute construction a été rendu à la nature comme zone de compensation des crues. En 2009, la mairie a signé avec l'Epورا une convention portant sur l'acquisition des tenements, la réalisation des travaux de requalification et les études s'y rattachant. L'ensemble était constitué de 4 bâtiments sur la cité Schneider, 2 bâtiments, des garages et un appartement sur la cité Mollon, ainsi qu'un local de transformateur à l'angle des deux rues.



Soit un total de 1 500 m² de surface bâtie sur 3 226 m² de surface cadastrale. Pour mener à bien ce projet et financer l'opération, la municipalité a sollicité, par le biais de l'Epورا, des fonds dits Barnier. Ces fonds de prévention, créés par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, étaient destinés à financer les indemnités d'expropriation de biens exposés à un risque naturel majeur.

Au total, ces deux conventions attributives de subventions de l'État, versées par la DDT de la Loire, ont permis de récupérer plus de 600 000 €

sur une opération de plus de 800 000 €. L'Epورا est intervenu en accompagnement foncier pour l'acquisition des biens et leur démolition, et également en accompagnement administratif pour l'obtention des aides.

En 2017, les terrains ont été cédés à la ville de Régný. Les rives du Rhins, libérées de tout risque de mise en danger des habitants, ont été rendues à la nature.

Ci-dessus Vue sur Régný. Zone encadrée : le site de l'ancienne teinturerie Schneider requalifié en espace vert.

UN ACCOMPAGNEMENT PAS À PAS, DES SOLUTIONS ADAPTÉES À CHAQUE PROJET

L'Epora développe son ingénierie au service des collectivités et de l'environnement de son territoire. Il propose un accompagnement complet de la conception à la mise en œuvre de stratégies foncières ou intervient à des moments clés de réalisation de projets.

LA STRATÉGIE FONCIÈRE

L'Epora accompagne les collectivités dans la définition et la réalisation de leurs projets en apportant conseils, expertise et ingénierie. Il s'associe également aux collectivités pour conduire les études nécessaires à la définition et l'identification des besoins et des enjeux.

LES ACQUISITIONS FONCIÈRES ET LE PORTAGE FONCIER

L'Epora est compétent pour réaliser toutes acquisitions foncières et immobilières dans le cadre de projets conduits par les personnes publiques. Elles sont réalisées au vu de l'avis délivré par France Domaine ou conformément à la décision de la juridiction de l'expropriation. L'établissement assure temporairement le portage des fonciers acquis avant de les rétrocéder soit à la collectivité dans les conditions définies dans le cadre conventionnel, soit à un porteur de projets (promoteurs, aménageurs, bailleurs) désigné par la collectivité. Des appels à projets peuvent être organisés par l'Epora, pour le compte de collectivités, pour faciliter l'émergence de projets et la désignation des opérateurs.

LES TRAVAUX DE PROTO-AMÉNAGEMENT

Maître d'ouvrage, l'Epora entreprend les travaux nécessaires à l'aménagement futur d'un bien et conduit toutes les actions de nature à faciliter l'utilisation et l'aménagement ultérieur, au sens de l'article L. 300-1 (travaux de mise en état des sols, de requalification, de dépollution ou encore de mise en sécurité).

Il assure la passation des marchés publics de travaux en ses qualités de maître de l'ouvrage et de pouvoir adjudicateur, conformément au code des marchés publics.

CESSIONS DES BIENS PRÊTS À L'EMPLOI

À l'issue des acquisitions et des éventuels, la cession des biens constitue la dernière étape d'intervention de l'Epora. L'Epora cède à la collectivité ou à un opérateur désigné les biens immobiliers acquis pour le compte de celle-ci, au fur et à mesure des besoins de la réalisation du programme convenu. L'établissement peut également proposer des appels à projets pour faire émerger un projet sur une assiette foncière définie et permettre ainsi la cession par l'Epora, au porteur du projet lauréat.

UN ACCOMPAGNEMENT FINANCIER

L'Epora accompagne les collectivités en fonction de leurs besoins et de leurs projets. Il peut prendre en charge une partie du coût des études conduites pour la définition d'un projet et peut également financer une partie du déficit opérationnel d'une opération via un fonds de minoration.

L'action de l'Epora s'inscrit dans le cadre de conventions. Le dispositif diversifié (objectifs, études, veilles foncières, opérationnelles...) permet de répondre aux besoins des collectivités et aux enjeux de son territoire. L'Epora s'engage auprès des collectivités dans une démarche progressive, qualitative et partenariale.

UNE GOUVERNANCE QUI GARANTIT UNE REPRÉSENTATION TERRITORIALE ÉQUILIBRÉE

Dans le cadre des grands principes issus d'orientations nationales, l'Épora, Établissement Public d'État, est gouverné par les représentants élus des collectivités territoriales de son territoire et quatre administrateurs d'État.

L'établissement est administré par un conseil d'administration composé de 33 membres
 → 25 représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements⁴ pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, 8 pour les départements, 12 pour les EPCI à fiscalité propre et les communes non membres et 1 pour la Métropole de Lyon
 → 4 représentants de l'État (1 représentant pour chacun des ministres en charge du logement, de l'urbanisme, du budget et des collectivités territoriales)
 → 4 représentants des chambres consulaires régionales: Chambre de Commerce et d'Industrie de région Auvergne-Rhône-Alpes, chambre régionale d'Agriculture, chambre régionale des Métiers et de l'Artisanat, conseil économique, social et environnemental régional.

Le bureau du conseil d'administration examine et approuve les conventions qui lient l'Épora et les collectivités locales il est composé de 14 membres issus du conseil d'administration
 → le président et cinq vice-présidents
 → huit membres désignés par le conseil d'administration, représentants la région, les départements de la Loire et de la Drôme, les EPCI et l'État.

Le conseil d'administration et le bureau prennent les délibérations qui permettent d'organiser, de suivre et d'évaluer l'activité de l'établissement. Le conseil d'administration détermine les axes prioritaires d'intervention de l'EPF dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention (PPI), vote annuellement le produit de la taxe spéciale d'équipement et approuve le budget.

Les acteurs territoriaux ont la parole et façonnent la politique de l'établissement Espace de dialogue et de co-construction des stratégies foncières, les instances de l'Épora permettent de comprendre les enjeux des territoires et d'apporter des solutions partenariales, en liaison avec les services de l'État et les élus locaux.

Le président du conseil d'administration de l'Épora est **Hervé REYNAUD**, Maire de Saint-Chamond, vice-président du département de la Loire et vice-président de Saint-Étienne Métropole.

Le directeur général, nommé par arrêté du ministre en charge de l'urbanisme, exerce les missions exécutives de l'établissement et est chargé d'administrer l'Établissement. Depuis le 5 novembre 2018, **Florence HILAIRE** assure, les fonctions de directeur général.

L'Épora compte aujourd'hui plus de 70 salariés, réparti sur trois sites distincts.

Il emploie des collaborateurs aux compétences variées et occupant des postes liés à l'ingénierie foncière, à la maîtrise d'ouvrage de travaux de recyclage foncier, à la gestion du patrimoine, et à la gestion administrative et financière.

LES PERSPECTIVES ET ENJEUX FUTURS



© IGN - remonterletemps.ign.fr - IGNF_PVA_1-0_1998-07-25

L'activité de l'Epora a permis d'atteindre, conformément à ses objectifs, un rythme de croisière en termes d'acquisitions et de confirmer la montée en régime des cessions. Dès sa création, il y a 20 ans, l'Epora a mis en œuvre une politique volontariste de traitement des friches industrielles présentes dans son périmètre. Tout en développant ce savoir-faire particulier, l'Epora a diversifié ses compétences et confirmé sa polyvalence. Il intervient dans un territoire sensible qui pourrait évoluer comme les territoires plus favorisés de l'Est de la région selon la conjoncture et les actions menées.

LES ENJEUX DE L'ESPACE LIGÉRIEN

- Conserver l'objectif prioritaire, affirmé à l'époque de la création de l'Epora, d'une remise sur les marchés fonciers de grands tènements industriels en déprise en tissu urbain.
- Renforcer l'attractivité des agglomérations, des villes moyennes et des centre-bourg.
- Faciliter la reconstruction d'une offre nouvelle d'habitat dans les territoires aux marchés immobiliers peu tendus.

LES ENJEUX DE L'ESPACE RHÔNE - NORD ISÈRE

- Répondre à la pression et aux tensions foncières en développant des politiques adaptées aux enjeux de densification des territoires péri-urbains, et cohérentes avec celles conduites dans l'agglomération lyonnaise.
- Être acteur des transitions économiques, en favorisant le renouvellement des friches existantes et potentielles, dans la vision stratégique des espaces majeurs du développement économique.

Ci-dessus Partie nord-ouest de la Plaine Saint-Exupéry (Villefontaine en bas à droite), à la croisée d'enjeux de développement économique et de préservation des espaces agricoles

LES ENJEUX DE L'ESPACE DRÔME - ARDÈCHE

- Requalifier les sites provenant des anciens tissus industriels à l'écart des grands axes d'échange (Annonay, Crest, Privas),
- Développer en périurbain, des réponses d'aménagement avec des produits moins consommateurs d'espace et respectueux des sites naturels et des espaces agricoles environnants,
- Aider les villes importantes à diagnostiquer l'état et les perspectives de leurs centres, parfois menacés de déstabilisation par l'étalement urbain.

EPORA

Établissement public foncier

Au cœur de la région

Auvergne-Rhône-Alpes

www.epora.fr

Epora

–

Service communication

Isabelle Michaud-Tracou

T. 04 77 47 47 95

isabelle.michaud-tracou@epora.fr

2, avenue Grüner – CS 32902 42029

St-Étienne Cedex 1

Contacts Presse

–

Agence plus2sens

T. 04 37 24 02 58

Laurence Nicolas – laurence@plus2sens.com

Carmela Silletti – carmela@plus2sens.com

104 rue Tronchet, 69006 Lyon