

# RAPPORT D'ACTIVITE 2001

## INTRODUCTION

L'année 2001 a été marquée par la montée en puissance de l'activité de l'EPORA :

- ❑ **aboutissement des premiers chantiers importants**, sur les sites GIAT de ROANNE-Annexe Somme et de SAINT-ETIENNE – Pôle Optique et Vision – et sur le site militaire de Mably ;
- ❑ **achèvement du cycle de premières opérations, par la revente aux collectivités** à DOIZIEUX, FRAISSES, BOURG DE THIZY ;
- ❑ lancement de **plans d'action foncière** sur plusieurs sites stratégiques, à SAINT-CHAMOND et SAINT-ETIENNE notamment.

L'action de l'EPORA commence à être visible dans le paysage de l'Ouest Rhône-Alpes, ce qui nous a amené à lancer une **démarche de communication**, à destination des partenaires et des décideurs aux niveaux local, régional et national.

Enfin, la redéfinition des moyens financiers alloués à l'Établissement, compte tenu des enjeux considérables de renouvellement urbain et économique de ses territoires de compétence, ont justifié la proposition d'un **nouveau programme pluri-annuel pour la période 2002-2006**, dont les grandes orientations ont été validées par le Conseil d'Administration du 10 décembre 2001 :

- l'objectif premier de l'EPORA est d'**améliorer l'attractivité de l'Ouest Rhône-Alpes**, par un traitement massif des espaces dégradés, afin de dégager des disponibilités foncières, et d'accélérer ainsi le redéveloppement économique et urbain
- l'activité exclusive de l'EPORA concerne **la maîtrise et la requalification des sites industriels, militaires et urbains dégradés**.
- l'EPORA concentre ses moyens sur **quelques territoires prioritaires** : Gier, St-Etienne, Ondaine, Agglomération roannaise, bassin de Tarare-Thizy-Amplepuis, ses interventions sur d'autres secteurs revêtant un caractère plus ponctuel.

.../...

## I/ LE PROGRAMME D'ACTION DE L'EPORA EN 2001

Ainsi que le prévoit le décret de création, les activités de l'EPORA s'exercent dans le cadre d'un programme pluriannuel, réalisé par tranches annuelles.

Chaque année, les partenaires financiers de l'Établissement décident de soutenir un programme d'action, constitué de plusieurs opérations, en mettant en place les financements correspondants.

Sur l'exercice 2001, l'EPORA a conduit en parallèle la poursuite des programmes 1999 et 2000, ainsi que la mise en route du programme 2001.

Début 2001, le programme 1999 portait sur 36 opérations, dont 10 études, pour un montant d'investissement global de 13,10 M€ (85,34 MF), dont 10.58 M€ (69.42 MF) de subventions nationales et européennes et 2.43 M€ (15.92 MF) d'autres recettes (emprunt, participation communale) (cf programme 1999 consolidé au 23 février 2001 en annexe n°1).

Le programme 2000 consolidé, intégrant le programme de base et le programme complémentaire adopté au Conseil d'Administration le 11 juillet 2000, portait quant à lui sur 41 opérations, dont 20 nouvelles (dont 4 études), pour un investissement global de 11.23 M€ (73.68 MF) (cf programme 2000 consolidé au 23 février 2001 en annexe n°2).

Enfin, le Conseil d'Administration du 21 décembre 2000 a approuvé un programme prévisionnel 2001 d'un montant global de 8.10 M€ (53.12 MF), concernant 36 opérations dont 10 nouvelles (dont 1 étude) (cf. programme 2001 adopté le 21 décembre 2000 en annexe n°3).

**Globalement, l'EPORA était donc en charge début 2001 d'un programme cumulé de 32.34 M€ (212.14 MF), dont il faut déduire les dépenses opérationnelles réalisées en 1999 et 2000, soit 9.94 M€ (65.2 MF), soit une capacité d'investissement de 22.4 M€ (147.2 MF).**

Ce programme cumulé porte sur 66 opérations, dont 15 études.

Il concerne le traitement des friches industrielles pour 59 % des moyens, les friches militaires et armement pour 30 % et les friches urbaines pour 11 %.

Les principaux territoires impliqués sont :

- **l'agglomération roannaise** pour 28 % des moyens
- **la vallée du Gier** pour 26 % des moyens
- **l'agglomération stéphanoise** pour 24 % des moyens
- **la vallée de l'Ondaine** pour 12 % des moyens
- **le bassin de Tarare-Thizy-Amplepuis** pour 5 % des moyens

## II - CONVENTIONS EPORA/COLLECTIVITES LOCALES

En 1999 et 2000, 60 conventions avaient été passées entre l'EPORA et les collectivités locales, afin de définir les conditions d'intervention de l'Établissement.

13 avenants avaient également été conclus pour préciser certaines modalités juridiques, financières ou de périmètre.

En 2001, ce sont **16 nouvelles conventions qui ont été régularisées** ainsi que 8 avenants (cf tableaux des conventions et des avenants en annexe n°4).

Sur ces nouvelles conventions, 12 concernent des interventions opérationnelles et 4 la conduite d'études.

### III - BILAN FONCIER DE L'EPORA

En 1999 et 2000, l'EPORA avait procédé à 43 acquisitions, d'une surface globale de 21 ha 15a 85ca, pour un montant global de 4.78 M€ (31.37 MF), frais non compris.

En 2001, l'EPORA a conduit de nombreuses négociations et procédures ayant abouti à **25 acquisitions, d'une superficie totale de 13 ha 47 a 59 ca, pour un montant global de 3,45 M€ (22.68 MF)** (cf registre des acquisitions 2001 en annexe n°5), frais non compris.

Plusieurs de ces acquisitions ont été réalisées par préemption, dans le cadre de délégations du Droit de Préemption Urbain, à :

- BOURG DE THIZY : site République (propriétés VALLAS, RAFFIN)
- GRIGNY : site Les Arboras (propriété DUMORTIER)
- AMPLEPUIS : site Villy (propriété CHOLLET)
- LORETTE : secteur Adèle Bourdon (site FARANNA/CASTIGLIONE)
- SURY LE COMTAL : centre ancien (propriété FERRAND-BONNEVILLE)
- ST-ETIENNE : secteur Val Furet (propriété LANDON)

Un seul site a fait l'objet d'une ordonnance d'expropriation, dans le cadre d'une DUP mise en place antérieurement :

- La SCI GES HOME DECOR au CHAMBON-FEUGEROLLES – site Le Colombier (ordonnance du 15/2/01)

Suivant jugement du Tribunal Administratif de Lyon, en date du 21 mars 2001, une vente portant sur un tènement au Chambon-Feugerolles, d'une superficie de 1803 m<sup>2</sup> a été annulée.

Enfin, **l'EPORA a procédé à ses premières cessions, dans le cadre des engagements conventionnels passés avec les collectivités :**

- à la Commune de Doizieux : 141 m<sup>2</sup> pour 38 601 F
- à la Commune de Fraisses : 18 730 m<sup>2</sup> pour 471 441 F
- à la Commune de Bourg de Thizy : 4 726 m<sup>2</sup> pour 40 743 F
- à Riorges, où la revente s'est faite au profit d'une entreprise, en accord avec la Commune : 2 380 m<sup>2</sup> pour 250 000 F.

Globalement, l'EPORA a donc procédé, depuis sa création, à l'acquisition de 34 ha 63 a 44 ca et à la cession de 2 ha 77 a 80 ca, et détenait ainsi, au 31 décembre 2001, **un patrimoine foncier de 31 ha 85 a 64 ca** (cf bilan foncier au 31 décembre 2001 en annexe n°6)

## IV - BILAN OPERATIONNEL DE L'EPORA

L'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'EPORA en 2001 se monte à 67 716 482,78 F (10 323 311,25 €), dont 2 148 466,82 F portant sur des études, 29 084 656,44 F relatifs à des acquisitions foncières, 32 286 697,80 F de travaux et 1 527 803,62 F de dépenses de gestion courante.

Les honoraires de l'EPORA appliqués sur ces dépenses, au taux de 4 %H.T., représentent 2 669 058,82 F.

La décomposition de ces dépenses par opération est exposée dans le bilan financier (cf annexe n°7) :

### ➤ **Les études**

Parmi les principales études conduites par l'EPORA, il convient de citer sur Saint-Etienne, des diagnostics techniques et fonciers sur le site GIAT de SAINT-ETIENNE, et des référentiels fonciers sur les sites du Clapier, de Crêt de Roc, de Châteaureux et de Montat Pont de l'Âne, confiés à l'Agence d'Urbanisme EPURES.

Dans la vallée du Gier, le plan d'action foncière et paysagère de la vallée a été finalisé, et des études techniques ont été conduites notamment sur les sites de Combeplaine et Lanoir à RIVE DE GIER, des Sablons et des Arboras à GRIGNY.

Dans la vallée de l'Ondaine, ont été investigués les sites du Bessy à LA RICAMARIE, du Colombier et des Molières au CHAMBON-FEUGEROLLES.

Dans l'Agglomération roannaise, plusieurs sites ont fait l'objet de diagnostics et d'études urbaines dont le site Clément à RIORGES et le site Danjoux au COTEAU.

Enfin, le quartier des Tanneries Pont Guéraud à SAINT-SYMPHORIEN SUR COISE fait l'objet d'une démarche technique et paysagère importante, préalable à l'action foncière.

En outre, l'observatoire des friches industrielles et urbaines a été développé par la mise en place d'un Système d'Information Géographique.

### ➤ **La maîtrise foncière**

L'action foncière de l'EPORA a permis d'acquérir 26 sites, dont les plus notables sont à SAINT-ETIENNE, le site GIAT, pour la partie accueillant le Pôle Optique et Vision, et le site Descours et Cabaud dans le secteur Nord-Est.

A ROCHE LA MOLIERE, l'EPORA a acquis un coron des Charbonnages.

Dans la Vallée du Gier, plusieurs sites importants ont été maîtrisés à LA GRAND-CROIX, à SAINT-CHAMOND, à RIVE DE GIER (Combeplaine et Dorian).

Dans l'Ondaine, le site du Colombier au CHAMBON-FEUGEROLLES est intégralement maîtrisé.

Sur l'agglomération roannaise, les principales acquisitions concernent ROANNE (site Ferret) et RIORGES (site ESA).

Enfin, il faut mentionner d'autres acquisitions à SAINT-DENIS DE CABANNES, AMPLEPUIS (site Villy), et SURY LE COMTAL (friches urbaines).

### ➤ **Les programmes de requalification**

Plusieurs chantiers importants ont été menés à bien ou engagés en 2001.

La réhabilitation des bâtiments de la Cour des Matières, sur le Pôle Optique et Vision de SAINT-ETIENNE, a été réalisée.

Dans la Vallée du Gier, il faut noter l'engagement du chantier Pipo à GIVORS, le chantier Gambetta à SAINT-CHAMOND, le chantier du Sardon à GÉNILAC, et deux chantiers à LORETTE (Adèle Bourdon et Carborundum).

Dans l'Ondaine, les chantiers ont concerné LE CHAMBON-FEUGEROLLES (Colombier et les Molières).

Sur l'agglomération roannaise, 7 chantiers ont été conduits ou achevés, dont la fin de la réhabilitation d'Annexe Somme à ROANNE et la reconversion du site militaire de MABLY.

Parmi les autres opérations de travaux, il faut compter des chantiers à SAINT-CYR DE VALORGES, SAINT-DENIS DE CABANNES, THIZY, AMPLEPUIS et BOURG-ARGENTAL.

Ce sont globalement 32 ha qui ont fait l'objet de chantiers de requalification en 2001.

### ➤ **La gestion des sites**

La gestion des sites propriété de l'EPORA a généré 1 527 803,62 F de dépenses, dont 687 961,50 F pour les impôts fonciers.

Certains sites étant occupés, les recettes locatives ont représenté 1 669 756,82 F, dont 1 382 899,28 F pour le bâtiment Annexe Somme à ROANNE, et 163 166,66 F pour le site du Pôle Optique et Vision à SAINT-ETIENNE (cf tableau de suivi de gestion des sites en annexe n°8).

## V - ÉTUDES GÉNÉRALES, PARTENARIAT ET COMMUNICATION

L'EPORA a été associé, en tant qu'acteur de l'aménagement du territoire, à plusieurs démarches d'études, de planification et de prospective : élaboration du Schéma Régional d'Aménagement Durable du Territoire (SRADT), groupes de travail thématiques et territoriaux de la Directive Territoriale d'Aménagement (D.T.A.) de l'aire métropolitaine lyonnaise, diagnostics territoriaux préalables à l'élaboration du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la région stéphanoise, groupes de travail relatifs aux Programmes Locaux de l'Habitat (PLH) du Grand Roanne et de Saint-Étienne Métropole.

L'EPORA a participé activement à l'élaboration d'un guide méthodologique relatif à la gestion des sites pollués, « les pratiques de gestion des sites pollués en France », piloté par l'ADEME, et en partenariat avec les Établissements Publics Fonciers de Lorraine et du Nord Pas de Calais, et co-animé des journées techniques sur le sujet, les 12 et 13 juin 2001 à Paris.

L'EPORA est également impliqué dans le groupe de travail mis en place par l'État en 2001 pour préparer le Plan Départemental d'Élimination des Déchets, en tant que maître d'ouvrage de nombreux chantiers de démolition.

En partenariat avec la Ville de Saint-Etienne et Saint-Étienne Métropole, l'Établissement a organisé la venue à SAINT-ETIENNE du Club des Opérateurs Fonciers, les 27 et 28 septembre 2001, ce qui a permis d'échanger avec une centaine de professionnels du foncier venus de toute la France, sur les expériences de mutation foncière à Saint-Etienne et dans d'autres régions.

L'aboutissement d'un certain nombre d'opérations importantes a conduit l'EPORA à engager en 2001 une démarche de communication organisée.

Cette démarche porte d'une part, sur la publication d'une lettre périodique, dont le n°1, paru en novembre 2001, a permis aux principaux partenaires institutionnels de l'Établissement d'exprimer le rôle qu'ils souhaitent voir jouer à l'EPORA.

Elle s'est par ailleurs traduite par l'organisation de points-presse à l'occasion du Chantier Gambetta à Saint-Chamond, et de la venue du Club des Opérateurs Fonciers à Saint-Etienne.

Elle a permis enfin d'organiser en décembre 2001, avec la Ville du Chambon-Feugerolles, une matinée de présentation de la stratégie de renouvellement urbain que la Ville met en œuvre avec l'aide de l'EPORA.

Cette démarche de communication sera prolongée en 2002.

## VI - LA VIE DE L'ÉTABLISSEMENT

Au niveau de son organisation interne, l'EPORA a été confronté en 2001 à un double challenge :

- maîtriser une montée de puissance rapide de son activité
- anticiper sur des évolutions importantes : basculement à l'euro, passage aux 35 heures, en application de la loi du 19 janvier 2000.

L'augmentation de la charge de travail courant 2001 nous a amenés à procéder à l'embauche d'un nouveau Chargé d'Opération en avril 2001, l'équipe de l'EPORA s'établissant à 8,8 salariés en équivalent temps-plein, l'effectif autorisé étant de 9 salariés.

Par ailleurs, la nécessité d'optimiser le temps de travail, dans la perspective des évolutions sus-évoquées, a conduit l'EPORA à mettre en place une démarche d'organisation, impliquant toute l'équipe, avec l'assistance d'un consultant spécialisé, ayant déjà travaillé avec des E.P.F..

Cette démarche, lancée en avril 2001, a déjà permis de simplifier certaines tâches, et d'améliorer le fonctionnement de certaines chaînes de travail. Elle est prolongée en 2002.

Parallèlement, la mise en place de la réduction du temps de travail a été étudiée en concertation entre la Direction, le service administratif, et deux représentants des salariés, de septembre à décembre 2001.

Le système retenu, applicable à compter de janvier 2002, est celui de l'attribution de demi-jours ou de jours de repos sur une période de quatre semaines.