

RAPPORT D'ACTIVITES 2002

INTRODUCTION

Pour l'EPORA, l'année 2002 est importante à plusieurs titres.

Le 3 janvier 2002, un décret modificatif a élargi la composition du Conseil d'Administration à 30 membres, pour accueillir 6 Conseillers Régionaux, et renforcer ainsi le lien entre le Conseil Régional et l'Établissement Public.

Le nouveau Conseil d'Administration a été installé le 3 juillet 2002, en présence du Préfet de Région, et un Bureau élargi à 8 membres a été élu par le Conseil.

Le même décret du 3 janvier 2002 a par ailleurs conforté la compétence de l'EPORA, à l'instar des quatre autres Établissements Publics Fonciers d'État, en tant qu'outil d'aménagement du territoire.

Au niveau de son activité professionnelle, l'année 2002 peut être considérée comme la première année de « maturité » pour l'Établissement :

- **un niveau d'exécution budgétaire très élevé, de l'ordre de 97 % ;**
- un volume d'action foncière et de travaux important, proche de **12 millions d'euros** ;
- plusieurs acquisitions foncières stratégiques, où il faut citer en particulier l'essentiel du site GIAT de Saint-Étienne ;
- le démarrage d'un chantier emblématique dans la Vallée du Gier, le site de Combeplaine à RIVE DE GIER, en bordure de l'A47, après des négociations foncières et techniques complexes
- plusieurs reventes importantes, qui permettent désormais à l'EPORA de participer, sur fonds propres, au financement de nouvelles opérations.

Ici et là, dans le paysage de l'Ouest Rhône-Alpes, commencent à se multiplier des réalisations, telles que le Pôle Optique et Vision à Saint-Étienne, des opérations urbaines

dans les Vallées du Gier, de l'Ondaine, du bassin de Thizy-Amplepuis, des opérations économiques dans l'agglomération de Roanne, sur des sites traités par l'Établissement.

Ce sont ces aboutissements qui donnent sens aux investissements financiers et humains portés par l'EPORA et ses partenaires.

I/ LE PROGRAMME D'ACTION DE L'EPORA EN 2002

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 2002, l'EPORA a conduit en parallèle le solde du programme 1999, la poursuite des programmes 2000 et 2001, ainsi que la mise en route du programme 2002.

Début 2002, le programme 1999 portait sur 38 opérations, dont 10 études, pour un montant d'investissement global de 12.66 M€ (83.02 MF). (cf programme 1999 consolidé au 10 décembre 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 43 opérations, dont 20 nouvelles (dont 4 études), pour un investissement global de 10.82 M€ (70.97 MF) (cf programme 2000 consolidé au 27 février 2002 en annexe n°2).

Le programme 2001 consolidé, d'un montant global de 8.98 M€ (58.90 MF)), concernait 40 opérations dont 14 nouvelles (dont 1 étude) (cf. programme 2001 consolidé au 27 février 2002 en annexe n°3).

Enfin, le Conseil d'Administration du 10 décembre 2001 a approuvé un programme prévisionnel 2002, d'un montant global de 12.20 M€ concernant 49 opérations dont 14 nouvelles (dont 2 études) (cf. programme 2002 au C.A. du 10 décembre 2001 en annexe n°4).

Globalement, l'EPORA était donc en charge début 2002 d'un programme cumulé de 44,66 M€, dont il faut déduire les dépenses opérationnelles réalisées les années précédentes, soit 20,05 M€, soit une capacité d'investissement de 24.60 M€.

Ce programme cumulé porte sur 86 opérations, dont 17 études.

Il concerne le traitement des friches industrielles pour **59,74 %** des moyens, les friches militaires et armement pour **24,54 %** et les friches urbaines pour **15,73 %**.

Les principaux territoires impliqués sont :

- **l'agglomération roannaise** pour **23 %** des moyens
- **la vallée du Gier** pour **26,84 %** des moyens
- **l'agglomération stéphanoise** pour **26,7 %** des moyens
- **la vallée de l'Ondaine** pour **12,06 %** des moyens
- **le bassin de Tarare-Thizy-Amplepuis** pour **4,9%** des moyens

II – CONVENTIONS EPORA/COLLECTIVITES LOCALES

En 1999, 2000 et 2001, 76 conventions avaient été passées entre l'EPORA et les collectivités locales, afin de définir les conditions d'intervention de l'Établissement.

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

En 2002, ce sont **18 nouvelles conventions qui ont été régularisées** ainsi que 20 avenants (cf tableaux des conventions et des avenants en annexe n°5).

Sur ces nouvelles conventions, 17 concernent des interventions opérationnelles et 1 la conduite d'études.

III – BILAN FONCIER DE L'EPORA

En 1999, 2000 et 2001, l'EPORA avait procédé à 68 acquisitions, d'une surface globale de 34 ha 60a 41ca, pour un montant global de 8.23 M€, frais non compris.

En 2002, l'EPORA a conduit de nombreuses négociations et procédures ayant abouti à **46 acquisitions, d'une superficie totale de 17 ha 18 a 78 ca, pour un montant global de 6,94 M€** (cf registre des acquisitions 2002 en annexe n°6), frais non compris.

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

- SAINT-ETIENNE : Secteur Châteaucreux (propriété THOMAS , MARGAINNE)

- SAINT-ETIENNE : Secteur Tarentaize Beaubrun Séverine Crêt de Roch (propriétés SELECT IMMO, Csts FORMICA, LACHAIZE, NALDINI, VIOLLET, SCI, SORRIAUX)
- GIVORS : Secteur Pré-Vert (propriétés DUGAIN, AUBERT)
- GRAND-CROIX : Ilôt Jaurès (propriétés BENSALÉM, ALOUACHE)
- RIVE DE GIER : secteur Combepaine (propriété JYLAC et ROUBY)
- RIVE DE GIER : ilot Lanoir (propriété BRUYAS)
- RIVE DE GIER : Centre ancien (propriétés RESTOY Henri, ROSE, RESTOY M.F., INSARDI, DEMIRAL)
- GRIGNY : secteur Les Arboras (SCI LES BERTRAND)
- CHAMBON-FEUGEROLLES : Secteur les Molières (propriété MASSARD)
- UNIEUX : Requalification Centre Ville (propriété DAINOTTO)
- RIORGES : dans la ZAD du Pontet (propriété PINEL/CALCINOTTO, et la SCI des Canaux)
- TARARE : Secteur Guffon, Barnoud et Thomassin (SCI de l'Arc)
- COURS LA VILLE : secteur rues de la Loire et de l'Egalité (propriété COTHENET)
- MONTBRISON : secteur Verdière Abbaye (les Ateliers BRILLIE)

Deux sites ont fait l'objet d'une **ordonnance d'expropriation**, dans le cadre d'une DUP mise en place antérieurement :

- **Le tènement COLLY dans le cadre du Plan d'Actions Foncières de St-CHAMOND suivant ordonnance d'expropriation en date du 24 octobre 2002**
- **À UNIEUX, dans le cadre de la requalification du centre Ville suivant ordonnance d'expropriation en date du 29 novembre 2002**

Enfin, l'EPORA a procédé à 8 cessions, dans le cadre des engagements conventionnels passés avec les collectivités, pour une surface de 11 ha 16a 8 ca pour un montant de 2,14 M€ :

- à la Commune de BOURG ARGENTAL : 527 m² pour 39 217 €

- à la Commune de RIORGES : 43 522 m² pour 370 750 €
- à la commune de THIZY : 980 m² pour 120 774 €
- à la commune de FIRMINY : 30 361 m² pour 118 089 €
- à SAINT-ETIENNE METROPOLE : 34 012 m² pour 1 049 757 €
- aux Ets PARET VILLEDIEU : 719 m² pour 10 960 €
- à la Ville de Saint-Étienne : 840 m² pour 419 560 €
- à la société UNIFRAX : 638 m² pour 12 348 €

Globalement, l'EPORA a donc procédé, depuis sa création, à l'acquisition de 52 ha 72 a 78 ca et à la cession de 13 ha 75 a 75 ca, et détenait ainsi, au 31 décembre 2002, **un patrimoine foncier de 38 ha 49 a 4 ca** (cf bilan foncier au 31 décembre 2002 en annexe n°8)

IV – BILAN OPERATIONNEL DE L'EPORA

L'ensemble des dépenses opérationnelles réalisées par l'EPORA en 2002 se monte à 11 956 K€ dont 327 K€ portant sur des études, 7 499 K€ relatifs à des acquisitions foncières, 3 190 K€ de travaux et 480 K€ de dépenses de gestion courante.

Les honoraires de l'EPORA appliqués sur ces dépenses, au taux de 4 %H.T., représentent 460 K€.

La décomposition de ces dépenses par opération est exposée dans le bilan financier (joint en annexe n°9) :

➤ **LES ÉTUDES**

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

Dans la vallée du Gier, des études techniques ont été conduites notamment sur les sites de Pipo et Pré-Vert à GIVORS, Scoff à ECHALAS, une étude urbaine et foncière étant menée sur le Centre Ancien à RIVE DE GIER.

Dans la vallée de l'Ondaine, ont été investigués les sites du Colombier, des Molières et LFI au CHAMBON-FEUGEROLLES, ainsi que des sites urbains à UNIEUX.

Dans l'Agglomération roannaise, les principales études ont concerné les sites Vernay et Ferret à ROANNE.

Le Centre ancien de Sury le Comtal a fait l'objet d'une étude foncière.

En outre, l'observatoire des friches industrielles et urbaines a bénéficié du développement d'un Système d'Information Géographique.

➤ **LA MAÎTRISE FONCIÈRE**

L'activité foncière de l'EPORA a été particulièrement soutenue en 2002, avec 47 acquisitions.

Les actions les plus notables sont à SAINT-ETIENNE, le site GIAT, pour la partie centrale, le site RBE sur les quartiers Nord-Est, et de nombreuses friches urbaines dans les deux quartiers anciens du Grand Projet de Ville.

Dans la Vallée du Gier, de nombreuses acquisitions sont à noter à GIVORS (Pré-Vert), GRAND CROIX, RIVE DE GIER (Lanoir, Combeplaine, Centre ancien) et GRIGNY (Les Arboras).

Dans l'Ondaine, les principales acquisitions concernent les quartiers des Molières et de la Vernicherie au CHAMBON-FEUGEROLLES.

Sur l'agglomération roannaise, il faut noter des acquisitions à RIORGES (Pontet et Canaux).

Enfin, il faut mentionner d'autres acquisitions importantes à MONTBRISON (site Brillié) et MORNANT (anciennes salaisons) au terme d'une procédure foncière complexe.

➤ **LES PROGRAMMES DE REQUALIFICATION**

L'activité travaux en 2002 a été marquée par une pause relative, au niveau des montants, mais par une multiplication des chantiers.

A SAINT-ETIENNE, il faut surtout noter une première phase d'intervention de désamiantage sur le site du Progrès, et la requalification du Val Furet, au bord de la RN 82.

Dans la Vallée du Gier, de nombreux chantiers ont été engagés ou menés à bien, à GIVORS (Pipo), GRAND CROIX (Jean-Jaurès), RIVE DE GIER (Combeplaine, Dorian, Lanoir).

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

Sur l'agglomération roannaise, 3 chantiers sont à relever, à ROANNE (Ferret), RIORGES (ESA), et surtout LE COTEAU, où le site Porcher constitue à ce jour la démolition la plus lourde menée par l'EPORA (coût global : 1.33 M€.)

Parmi les autres opérations de travaux, il faut compter des chantiers à SAINT-CYR DE VALORGES, SAINT-DENIS DE CABANNES, THIZY, AMPLEPUIS, BOURG-DE THIZY, SURY LE COMTAL, et surtout ST-SYMPHORIEN SUR COISE, où la requalification de la vallée est engagée.

Ce sont globalement **16** ha qui ont fait l'objet de chantiers de requalification en 2002.

➤ **LA GESTION DES SITES**

La gestion des sites propriété de l'EPORA génère un montant croissant de dépenses : 480 K€, dont 231 K€ pour les impôts fonciers soit un doublement par rapport à 2001.

Certains sites étant occupés, les recettes locatives ont également largement doublé, à hauteur de 551 K€, dont 296 K€ pour le bâtiment Annexe Somme à ROANNE, 128 K€ pour le site du Pôle Optique et Vision à SAINT-ETIENNE et 101 K€ pour le site France Telecom à Châteaureux (cf tableau de suivi de gestion des sites en annexe n°10).

V – ÉTUDES GÉNÉRALES, PARTENARIAT ET COMMUNICATION

L'EPORA continue d'être associé, en tant qu'acteur de l'aménagement du territoire, à plusieurs démarches d'études, de planification et de prospective : 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 également accompagné le Grand Roanne en assistance à maîtrise d'ouvrage, dans la conduite d'une étude d'identification des principaux gisements fonciers et de proposition d'une politique foncière d'agglomération.

Par ailleurs, la démarche de communication initiée par l'Établissement en 2001, s'est concrétisée en 2002 par la participation de l'EPORA à la pose de la première pierre du Pôle Optique et Vision à SAINT-ETIENNE, en présence de la Présidente du Conseil Régional, du Président du Conseil Général de la Loire, du Président de Saint-Étienne Métropole et du Préfet de la Loire.

L'Établissement a également organisé une visite de la Vallée du Gier en septembre 2002, avec de nombreux élus et partenaires, qui ont pu apprécier certaines opérations en cours et mesurer l'ampleur de la tâche de requalification.

Enfin, l'EPORA et la Ville de Saint-Symphorien sur Coise ont invité en novembre 2002 leurs partenaires, dont le Président du Conseil Général du Rhône, à découvrir le vaste chantier de requalification engagé dans la vallée, ce qui a permis en outre de présenter l'établissement aux élus du secteur.

Par ailleurs, la Lettre de l'EPORA a sorti deux numéros, consacrés d'une part aux actions dans la Vallée du Gier, et d'autre part aux relations entre l'activité de l'Établissement et les thématiques environnementales.

En outre, l'EPORA est impliqué depuis juillet 2002, par son Directeur, dans un réseau d'experts européens spécialisés dans la régénération des sites dégradés (« brownfields », selon la terminologie anglo-saxonne).

Ce réseau, au nom attractif de CABERNET (Concerted Action on Brownfield and Economic Regeneration NETWORK), associe 49 membres de 21 pays européens, actuels ou futurs membres de la Communauté Européenne.

Il est totalement financé par un programme européen, City of Tomorrow and Cultural Heritage et conclura ses travaux en 2004.

VI - LA VIE DE L'ÉTABLISSEMENT

L'équipe de l'EPORA a été confortée par 3 embauches en 2002, pour prendre en compte le passage aux 35 heures, mais surtout pour faire face à une augmentation soutenue des charges de travail.

Le service opérationnel a accueilli un responsable des suivis de subventions et de reventes ainsi qu'une Secrétaire. Le service administratif et financier compte un agent administratif supplémentaire.

Fin 2002, l'équipe de l'Établissement s'établit ainsi à 11,8 salariés en équivalent temps plein, l'effectif autorisé étant de 12 salariés.

L'Établissement a décidé d'appliquer le dispositif des 35 heures par cycle de 4 semaines, les agents disposant de quatre demi-jours ou de deux jours de repos répartis régulièrement sur 4 semaines.

Par ailleurs, la démarche d'organisation engagée en 2001, avec l'aide d'un consultant, a été prolongée en 2002 et a permis d'aboutir sur plusieurs objectifs : fiches-métier, suivi des circuits recettes, procédure des marchés publics, principes de coordination entre services.