



# EPORA

**UN ACTEUR CLÉ DE L'ACTION FONCIÈRE**

# **EPORA**

## **Journée d'échange CERFRA-CAUE-PNR**

**Lundi 8 décembre 2014**

**Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes**

2 Avenue Grüner

CS 32902

42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Tél. : 04 77 47 47 50

Fax : 04 77 47 47 98

<http://www.epora.fr/>

# Sommaire

**1**

**Création de l'EPORA, éléments de contexte**

**2**

**Compétences et modalités d'intervention de l'Établissement**

**3**

**Exemples d'opération pour illustrer l'intervention de l'EPORA**



# CRÉATION DE L'ÉPORA

## ÉLÉMENTS DE CONTEXTE

# Qu'est-ce que l'EPORA?

## L'Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes



**EPORA**  
UN ACTEUR CLÉ DE L'ACTION FONCIÈRE

### Statut

- Etablissement Public à caractère Industriel et Commercial (EPIC) doté de la personnalité morale et de l'autonomie financière
- Outil d'Etat administré essentiellement par des élus locaux : 32 administrateur dont 24 élus des collectivités locales, 4 représentants de l'Etat et 4 représentants des institutions socio-professionnelles

### Cadre d'intervention

- Une action conduite dans le cadre de Programmes Pluriannuels d'Intervention adoptés par le Conseil d'Administration (en cours 2015 - 2020).

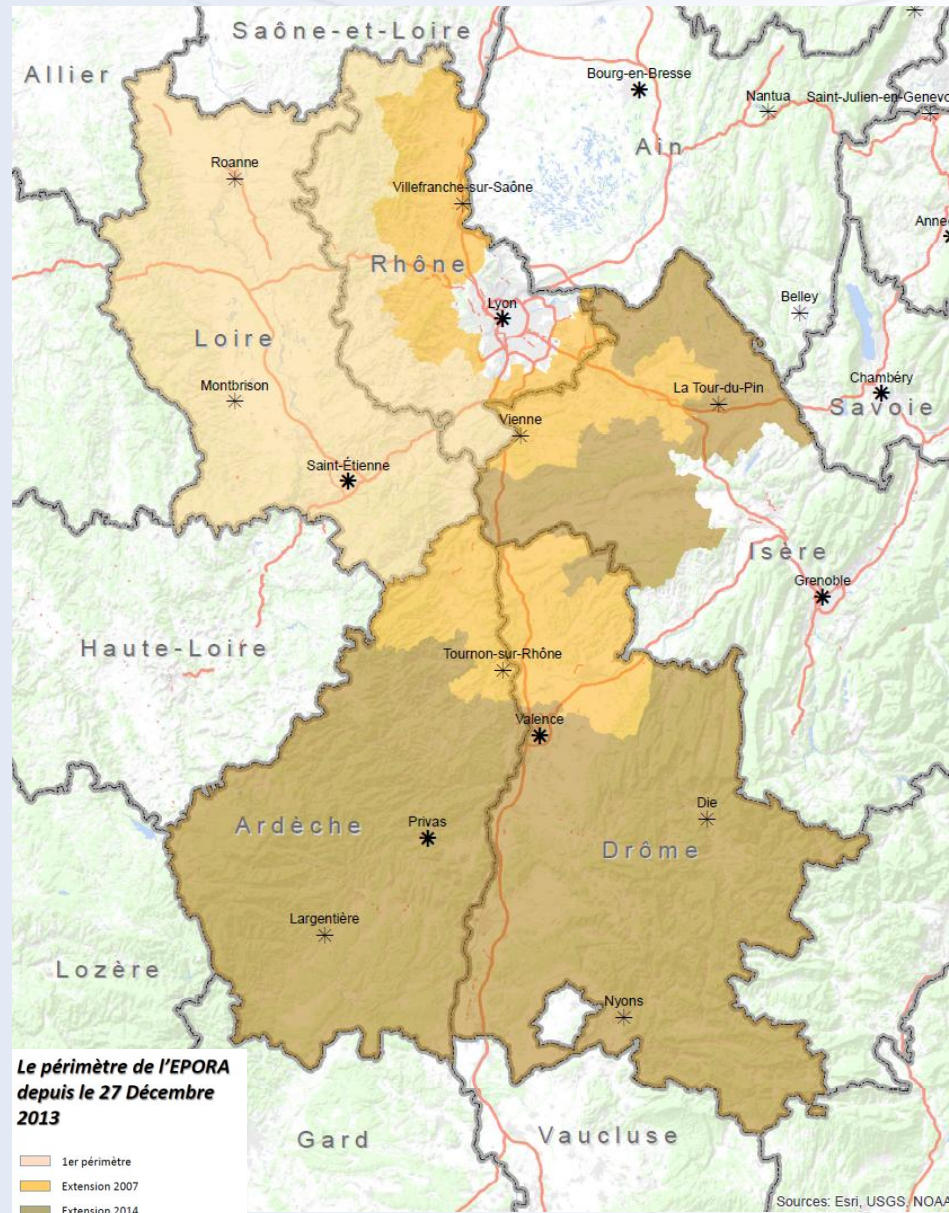
### Organisation

- Un territoire, des missions prioritaires
- Une équipe pluridisciplinaire 60 personnes
- Des ressources fiscales
- Un budget
- Un savoir-faire

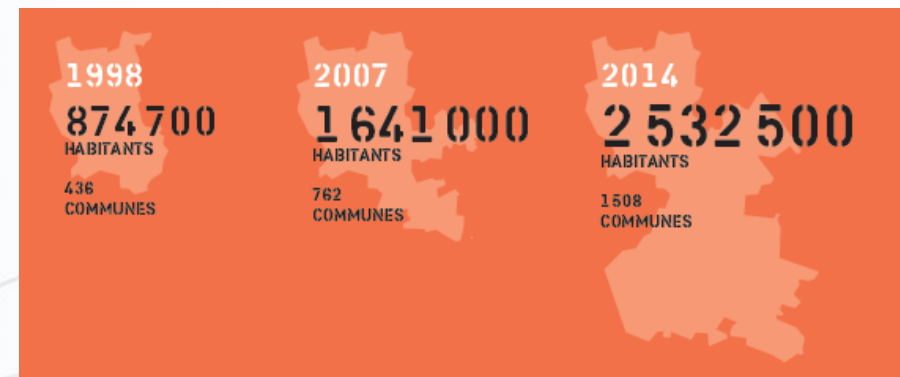


# Qu'est-ce que l'EPORA?

## Un outil foncier au service des collectivités territoriales



***L'évolution de l'établissement depuis sa création en 1998***





**EPORA**  
UN ACTEUR CLÉ DE L'ACTION FONCIÈRE

# Qu'est-ce que l'EPORA?

## Un outil foncier au service des collectivités territoriales

### Nos compétences :

**Etudes de gisements fonciers,**

**Veille foncière,**

**Acquisition et portage,**

**Déconstruction,**

**Dépollution.**

*Les capacités d'ingénierie foncière, financière, technique et juridique de l'EPORA en font un opérateur foncier solide et efficace pour mener à bien les opérations de maîtrise foncière préalables aux projets d'aménagement.*

### Notre rôle:

#### **Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de projets fonciers**

*Cet accompagnement concerne :*

- *La requalification des friches industrielles ou des zones d'activité économique,*
- *La création de logements, en particulier dans le parc social,*
- *La revitalisation des centres-bourgs et la lutte contre l'étalement urbain,*
- *La préservation des espaces naturels et agricoles.*

# L'EPORA en quelques chiffres

**249**  
CONVENTIONS ACTIVES  
EN 2013

dont 124 conventions  
opérationnelles  
+ 51% depuis 2008

dont 91 conventions  
de veille  
création en 2010

dont 34 conventions  
d'études  
+ 161% depuis 2008

ACTIVITE  
OPERATIONNELLE 2013  
**38,5**  
M€

CAPACITE  
D'INTERVENTION 2014  
**51,6**  
M€



REPRESENTANTS  
AU CONSEIL  
D'ADMINISTRATION :

COMMUNAUTÉS  
DE COMMUNES  
**3**

RÉGION  
**4**

DÉPARTEMENTS  
**8**

AGGLO-  
MÉRATIONS  
**9**

ÉTAT  
**4**

ACTIVITE CUMULEE  
ENTRE 2000 ET 2013 \*  
**314**  
M€





# COMPÉTENCES ET MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'EPORA



# Compétences et modalités d'intervention de l'EPORA



**EPORA**  
UN ACTEUR CLÉ DE L'ACTION FONCIÈRE

## ☐ **Accompagner la collectivité dans l'élaboration de sa stratégie foncière et dans la définition d'un projet**

- Etudes de gisements foncier
- Etudes urbaines et de faisabilité pré opérationnelles

⇒ **Convention d'étude**

## ☐ **Aider la collectivité à maîtriser le foncier**

- Acquisition
- Portage de foncier

⇒ **Convention de veille**

## ☐ **Accompagner la collectivité dans la mise en œuvre de son projet**

- Travaux
- Gestion
- Rétrocession

⇒ **Convention opérationnelle**



# EXEMPLES D'OPÉRATIONS MENÉES PAR L'EPORA

# ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS DANS LA DÉFINITION DE LEURS PROJETS

...LES ÉTUDES...



## Cadre d'intervention

- Définition et mise en œuvre d'une stratégie foncière ⇒ Convention cadre
- Préfiguration PLH
- Mise en œuvre des objectifs PLH

## Echelle de réalisation de l'étude : SCOT/EPCI/Commune

## Typologie de fonciers

- Friches industrielles ⇒ requalification, optimisation du foncier
- Sites dégradés (habitat et éco.) ⇒ renouvellement urbain, revitalisation de centre-bourg
- Dents creuses ⇒ densification
- Terrains nus ⇒ extension urbaine

**Connaître le territoire, identifier les sites mutables et mobilisables et se doter d'une vision globale des potentialités foncières et immobilières sur les différentes communes,**

**Définir une stratégie foncière pour la réalisation des projets d'aménagement communautaires et communaux,**

**Fournir les expertises nécessaires pour la mise en œuvre d'une action foncière opérationnelle pertinente, adaptée et efficace,**

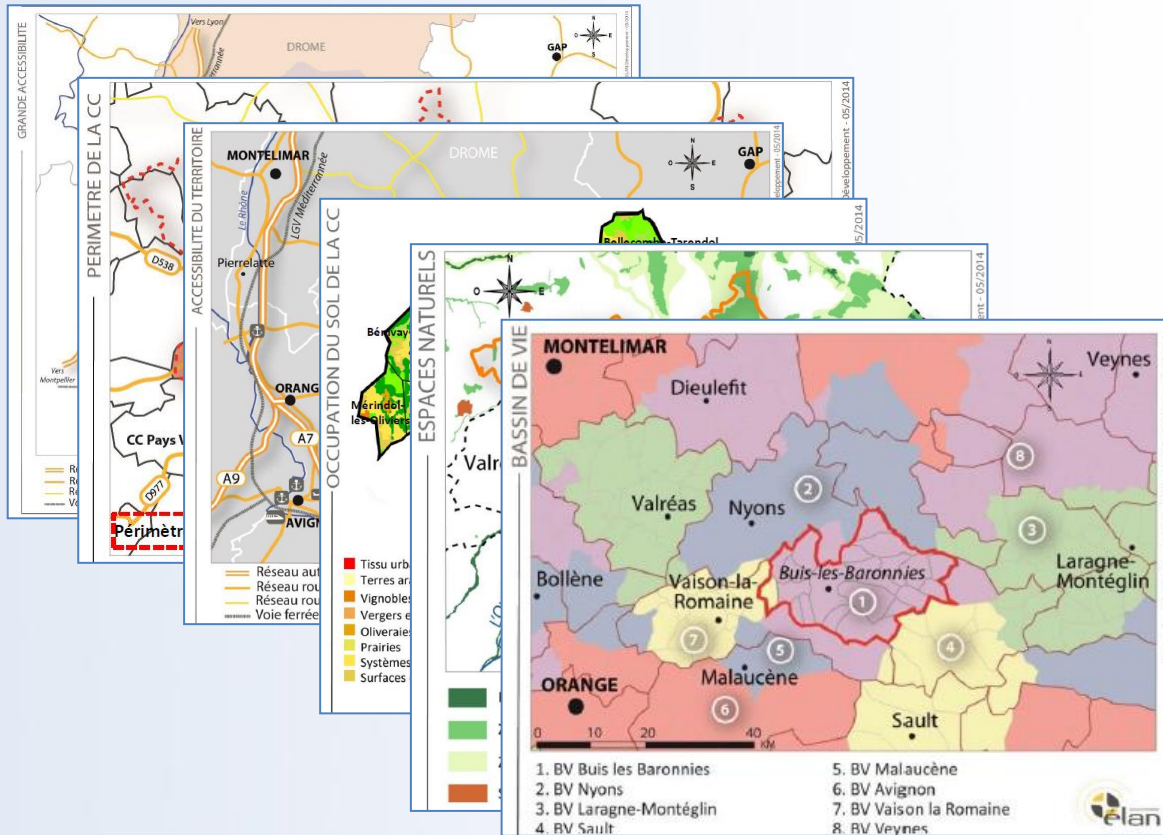
**Affiner et cibler l'investissement global de l'EPORA sur un territoire.**



# Convention Etude et Veille foncière EPORA

## CC du Pays de Buis les Baronnie

### Etude de gisements fonciers à vocation économique



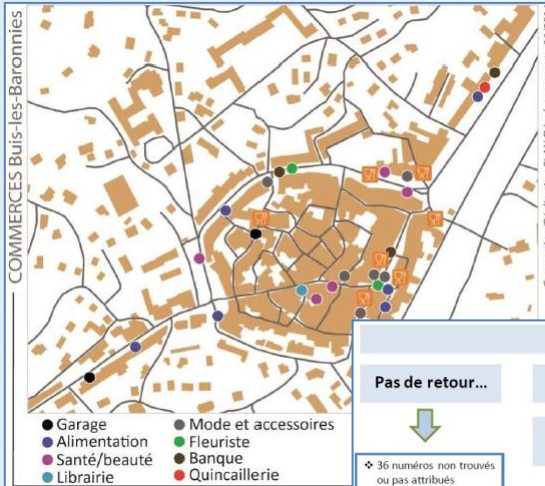
## Diagnostic du territoire

- Positionnement et orientations territoriales
- Accessibilité, desserte, occupation du sol, risques naturels...
- Bassins de vie, armature urbaine, démographie et logements...
- Bassin d'emploi, contexte éco...

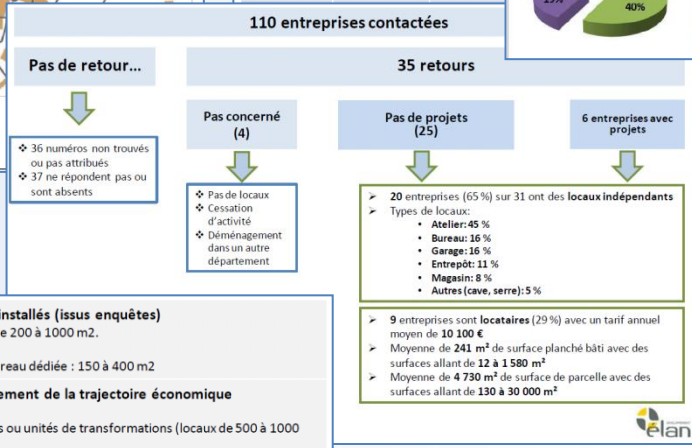
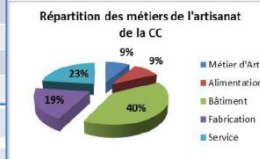
# Convention Etude et Veille foncière EPORA

## CC du Pays de Buis les Baronnie

### Etude de gisements fonciers à vocation économique



Locaux (hors logement)	Surface totale autorisée en m <sup>2</sup> (CC)	Part des surfaces autorisées
Hébergement hôtelier	2 141	18%
Commerce	1 993	17%
Bureaux	1 552	13%
Artisanat	362	3%
Industriels	449	4%
Agricoles	1 352	11%



#### Besoins des entrepreneurs installés (issus enquêtes)

- Foncier entre 1000 à 6000 m<sup>2</sup> pour accueillir bâti entre 200 à 1000 m<sup>2</sup>.
- Bâti dédié pour de l'activité productive avec partie bureau dédiée : 150 à 400 m<sup>2</sup>

#### Des projets à soutenir selon le confortement de la trajectoire économique

- Pour les PPAM : pour accueil de projet de laboratoires ou unités de transformations (locaux de 500 à 1000 m<sup>2</sup>)
- Pour les fruits et olives : atelier de transformation (petites unités de 500m<sup>2</sup> jusqu'à 2000m<sup>2</sup> avec stockage...)
- Espace /plateforme de vente collective- circuits courts : espace production-stockage / commerce- 800/1000m<sup>2</sup> bâti.
- Locaux pour métiers d'arts avec logique vitrine mutualisée → une opportunité de projet dans patrimoine bâti de qualité ?
- Hébergement de groupes : entre 20 à 50 personnes → une opportunité dans bâti spécifique ?
- Des « cyber- points » avec espaces -salles réunion et bureaux mutualisés – petits espaces de 100 à 500 m<sup>2</sup> maillant le territoire
- Immobilier dédié pour « résidents » : modulables 30/ 50 /80 -100m<sup>2</sup> avec stockage mutualisé
- Plateformes de traitement de déchets verts et compostage : Foncier avec petit équipement dédié

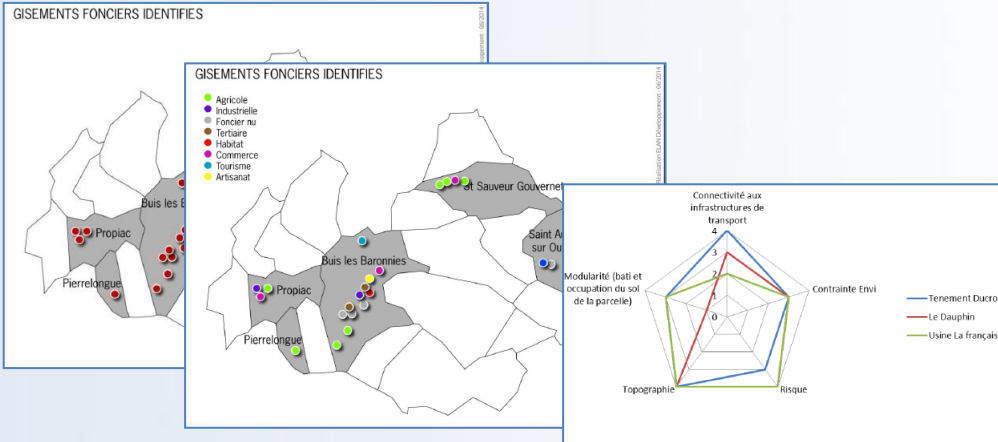
## Etude de marché

- Dynamique de la demande en matière d'implantation économique
- Analyse du potentiel et des besoins endogènes
- Besoins en immobiliers et fonciers à vocation économique...

# Convention Etude et Veille foncière EPORA

## CC du Pays de Buis les Baronnies

### Etude de gisements fonciers à vocation économique

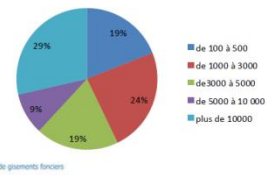


## Gisements recensés

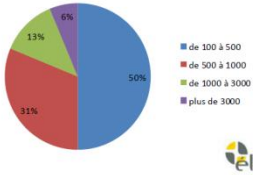
- Recensement et typologie
- Proposition de sélection des gisements pour étude de faisabilité
- Fiches descriptives

N° de fiche	Gisement	Commune	Connectivité aux infrastructures de transport	Contrainte Envi	Risque	Topographie	Utilisations (engagement de zonage)	Productivité	Modularité (bati et occupation du sol de la parcelle)	Diversité foncière	Etat du bati	Vocation passée ou actuelle	Projet	Total (Sum état du bati)
14	Acacia Fovallier	Pierrelongue	3	3	1	3	RNU non-PLU	2	3	nc	1	décharge sauvage - agricole		13
10	Adalghe	Buis les Baronnies	3	3	2	1	zone Adu-PLU en zone prior	4	4	nc	nc	agricole		15
7	Saint France Tencas	Buis les Baronnies	3	3	4	3	zone UE-PLU	4	0	0	3	tertiaire		16
9	Domaine de la Gortilly	Buis les Baronnies	2	3	3	1	zone A-PLU	4	4	2	terrien nu	agricole		19
11	Campes d'Angeles	Buis les Baronnies	1	3	3	1	zone UE-PLU	4	4	3	nc	tourisme		19
1	Tenement Ducros	Buis les Baronnies	4	3	3	4	zone UE-PLU	3	3	nc	nc	industrielle		20
6	Ex-magasin Chausson	Buis les Baronnies	4	3	3	3	zone UE-PLU	4	3	0	nc	commerce	location	20
21	Ramais agricole	St Sauveur Gouvernet	3	4	4	4	nc	4	1	2	1	agricole		20
23	Ramais agricole	St Sauveur Gouvernet	2	4	4	2	nc	4	4	nc	1	agricole		20
3	Batiment CAND	Buis les Baronnies	4	3	3	4	zone U-PLU	4	3	nc	4	tertiaire	location	21
4	Terrain La Palun	Buis les Baronnies	4	3	2	4	zone U-PLU	4	4	nc	terrien nu	foncier nu		21
8	Maison Sorez	Buis les Baronnies	3	3	3	4	zone U-PLU	4	1	4	1	habitat		21
12	Le Draghin	Buis les Baronnies	3	3	4	4	Ud du PLU	3	0	4	nc	artisanat		21
22	Bâtiment agricole	St Sauveur Gouvernet	2	4	4	3	nc	4	3	2	2	agricole		21
5	Terrain La Palun 2	Buis les Baronnies	4	3	1	3	zone U-PLU	4	4	4	nc	foncier nu		23
17	Station thermique	Pierrelongue	2	3	4	4	RNU	4	2	4	2	commerce		23

Surface parcellaire moyenne des gisements en m²



Surface bâtie moyenne des gisements en m²



### Fiche n°1

Av. Charles de Gaulle, 26170 Buis-les-Baronnies

#### Tènement DUCROS

**Existant**

Situation: **Entrée de village**  
Bâtiment situé en entrée de village entre la D5 et la rue du Grand Jardin.

La zone est entourée de logements individuels. Au sud de la zone le long de la rue du Grand Jardin le site est dissimulé derrière des rangs d'arbres.

Site d'une grande superficie accueillant actuellement 3 établissements dont l'entreprise GOZZI (transformation de plantes aromatiques) et le Laboratoire Provençale de Plante. Un incendie a impacté plusieurs bâtiments du site il y a une dizaine d'années. Une partie des locaux est inoccupée tandis que d'autres ont été détruits par l'incendie.

**Servitudes**  
Une partie du gisement est concernée par une servitude de protection du patrimoine.

**Document d'urbanisme**  
Le gisement est situé en zone UE du PLU de la commune. Zone à dominante d'activités industrielles et artisanales non nuisibles pour le voisinage.

**Contraintes**  
**Risque d'inondation:** secteur qui pourrait être atteint par une crue exceptionnelle. Sont interdits: la création ou l'aménagement de sous-sols.

Le gisement se situe dans le périmètre d'une **ZNIEFF de type 2**.

**Etat du bâti:**  
Certains bâtiments sont détruits et d'autres semblent en état (constaté lors de la visite de terrain).

**Activité industrielle**

Plan cadastral	Type de propriété	Nombre	Propriétaire
AM219	Privé	1	SCI VILLECROZES G. GOZZI
AM218			
AM216			
AM25			
AM220			
AM217			
AM215			
AM214			

Nb parcelles nues	Nb parcelles bâties	Surface au sol	Surface bâtie
4	4	14 600m²	5 255m² (emprise au sol)





Extrait du cadastre



Extrait de l'orthophoto



### L'évaluation du tenement proposé

Références cadastrales			
Secton	Numéro de parcelle	Superficie	Identité des propriétaires
AK	174	254 m <sup>2</sup>	M. VEYRE
AK	173	1810 m <sup>2</sup>	M. VEYRE
AK	405	1354 m <sup>2</sup>	M. VEYRE
AK	404	628 m <sup>2</sup>	M. VEYRE
TOTAL		<b>4046 m<sup>2</sup></b>	

#### UTILISATION DU SOL ACTUELLE

Habitat : Nombre d'appartements : 2 appartements de 60 et 80m<sup>2</sup>

Les habitants ont une perspective de déménagement

#### Agricole :

Type d'utilisation : ferme

Activité : NON

Nom de l'entreprise

Type d'activité

Perspectives

Présence de bâti et analyse sommaire de son état : une ferme et dépendances, état ancien



#### DESCRIPTION DES TENEMENTS

Gisement foncier n°1

Situation géographique : centre village

Adresse: Le village

Proximité des services-équipements et transports en commun : +++



# Convention Etude et Veille foncière EPORA

## Mutation d'un équipement économique



### Châteauneuf sur Isère. Secteur Beauregard



Coopération pour le déplacement d'un siège d'activités agricole et changement de vocations du site dans le PLU.

Conduite d'une étude urbaine pour définir les vocations futures du site, au regard de son environnement immédiat et des projets de la collectivité.

**ACCOMPAGNER LES COLLECTIVITÉS  
DANS LA MISE EN ŒUVRE DE  
LEURS PROJETS  
...LES OPÉRATIONS...**

### Traitement d'une friche industrielle : Site ITDT

07 - Ardèche



Friche industrielle implantée dans un environnement naturelle de qualité mais peu valorisé.

Importants risques d'inondation et pollution liées aux anciennes activités textiles qui ne sont plus présentes sur le site (ICPE soumise à autorisation).



**Les objectifs poursuivis** => procéder au renouvellement urbain des friches d'anciennes activités textiles (usine ITDT), tout en préservant certains édifices pour leur caractère patrimonial, en mémoire du passé industrielle de la ville.

#### Actions de l'EPORA

- Acquisitions,
- Réalisation des études de programmation,
- Diagnostic approfondi sites et sols pollués,
- Etude structure pour la halle ainsi que la chaufferie à forte valeur patrimoniale.



# EXEMPLE D'OPÉRATION – Millery

TRAITEMENT  
SITE ACTIVITÉ

## Mutation d'une friche industrielle : Site SANTOUL

69 - Rhône



Périmètre de projet d'une surface de 5 046 m<sup>2</sup>.  
Propriété de la société SANTOUL spécialisée dans la fabrication d'armatures et d'accessoires de lingerie.

➤ Le site et les bâtiments ont été acquis par l'EPORA en 2013 ; les bâtiments seront démolis et le site dépollué courant 2014.

La programmation proposée prévoit la production de 27 à 29 nouveaux logements pour une surface de planché de 1 814 m<sup>2</sup>.

- 33% de logements sociaux,
- 33% de logements à prix maîtrisés (accueil de primo-accédants),
- 33% de logements en accession libre (prix du marché).

❑ L'EPORA s'apprête à lancer une consultation d'opérateurs





## Revitalisation centre bourg

26- Drôme



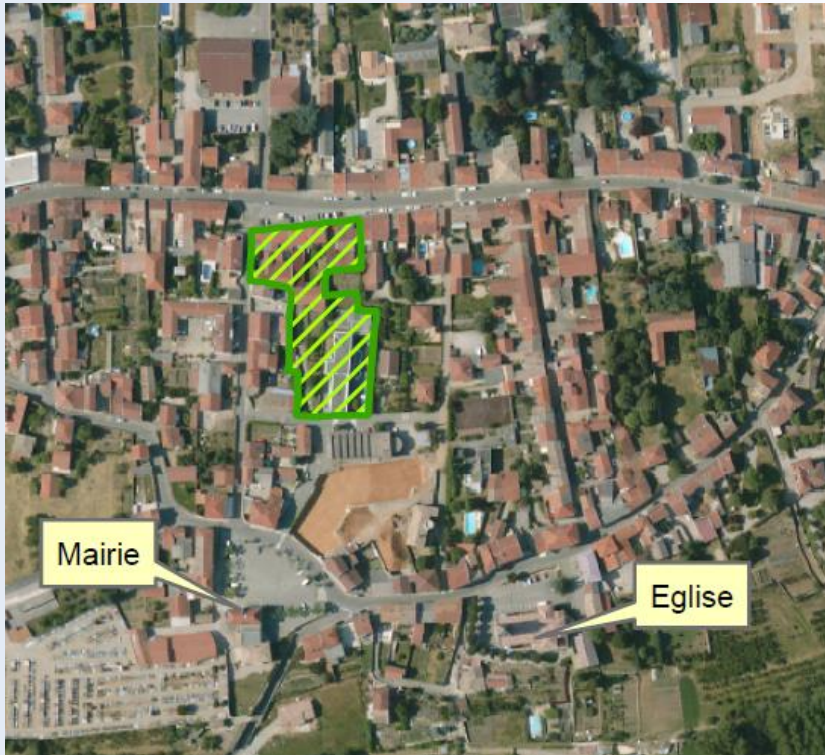
**12 parcelles**, soit une surface totale au sol d'environ **5 111 m<sup>2</sup>**

Bâti ancien en centre bourg,  
Rez-de-chaussée commerciaux,  
Plusieurs propriétaires,  
Suspicion de pollution sur une des propriétés.

## Revitalisation centre bourg

26- Drôme

Projet partenarial avec ABF, CAUE, Ville et Opérateurs immobiliers



- ✓ **août 2011** : signature d'une convention opérationnelle **tripartite** sur le secteur « **Place Rambaud** »
- ✓ **fin 2011 – début 2012** : étude de faisabilité pré-opérationnelle
- ✓ **2012 – Acquisitions d'une partie du site**
- ✓ **Suites des acquisitions et négociations jusqu'à l'été 2014**
- ✓ **fin 2014** : programmation des travaux
- ✓ **1<sup>er</sup> semestre 2015** : désamiantage, démolition et dépollution
- ✓ **Livraison** : septembre 2015



# EXEMPLE D'OPÉRATION – Anneyron CC RHÔNE-VALLOIRE

## Revitalisation centre bourg

RECONVERSION  
SITE URBAIN

26- Drôme

### Projet

- ❑ Phase 1 sur les fonciers à acquérir pour **37 logements**
- ❑ Phase 2 sur foncier ville (école) pour une trentaine de logement



# EXEMPLE D'OPÉRATION – Lucenay

## Opération logements en densification

RECONVERSION  
SITE URBAIN

69- Rhône



**13 parcelles**, soit une surface totale au sol d'environ **23 156 m<sup>2</sup>**

- Convention d'études et de veille foncière avec la Commune de Lucenay en **novembre 2012**
- Etude de faisabilité pré-opérationnelle **Juin – Octobre 2013**
- Acquisitions en cours
- Lancement consultation opérateurs 2014





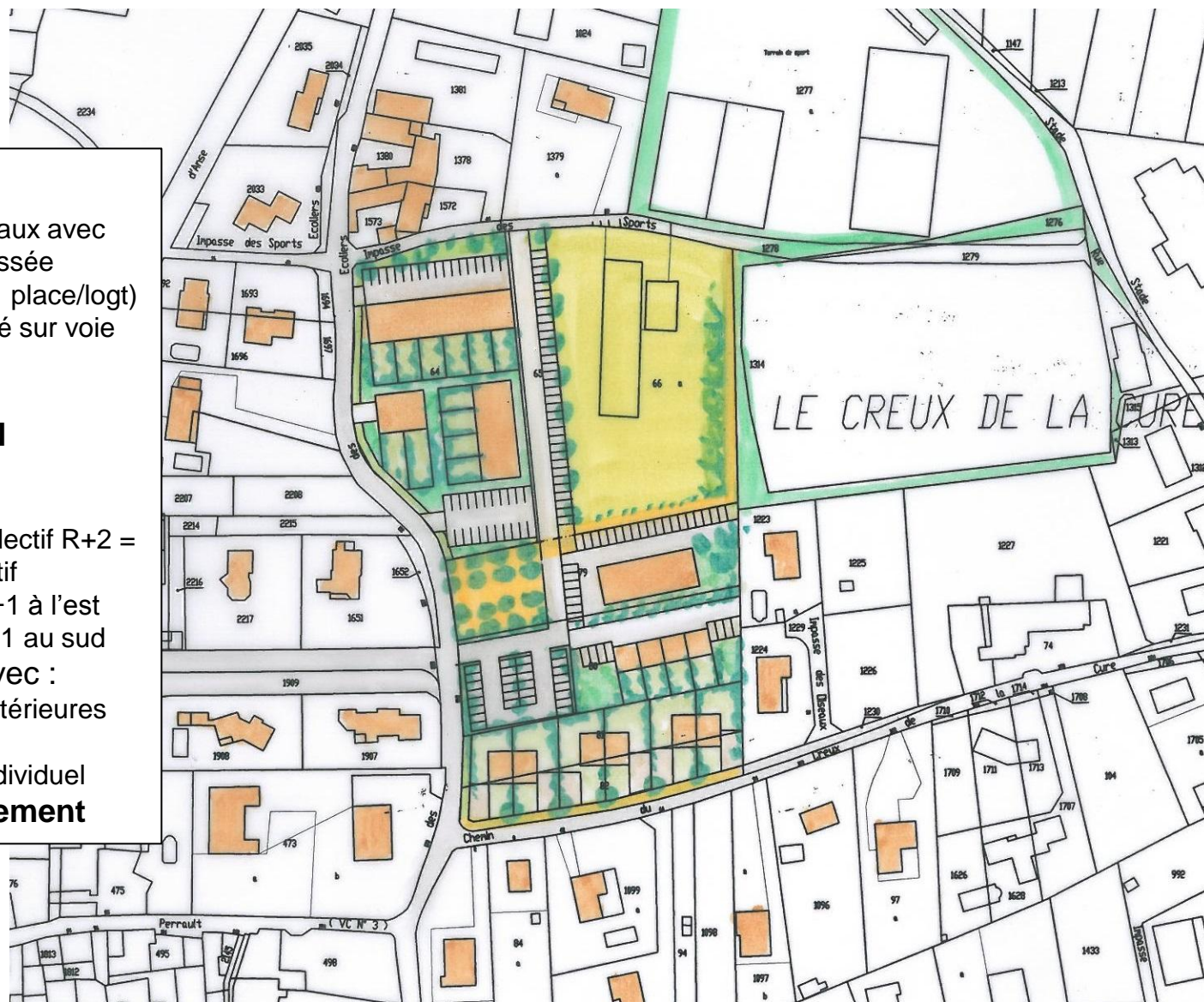
# Projet envisagé

## ➤ PARTI D'AMÉNAGEMENT

- Petit collectif sur 3 niveaux avec jardinets à rez-de-chaussée
- Stationnement privatif 1 place/logt)
- Habitat individuel jumelé sur voie sud

## ➤ PROGRAMMATION LOGEMENTS

- 3 bâtiments en petit collectif R+2 = 48 logements en collectif
  - 4 maisons groupées R+1 à l'est
  - 6 maisons jumelées R+1 au sud
- soit 58 logements, avec :**
- 98 places privatives extérieures /collectif
  - 20 places privatives /individuel
- soit 2 places par logement**



Plan paysager

# EXEMPLE D'OPÉRATION – Ruy Montceau

Friche Thévenet – Surface 3 100m<sup>2</sup>

Requalification d'une ancienne boulangerie industrielle en centre bourg

RECONVERSION  
SITE INDUSTRIEL

38- Isère

Tènement issu de l'étude de gisement sur la CAPI



Convention opérationnelle tripartite





# EXEMPLE D'OPÉRATION – Ruy Montceau

Friche Thévenet – Surface 3 100m<sup>2</sup>

Requalification d'une ancienne boulangerie industrielle en centre bourg

RECONVERSION  
SITE INDUSTRIEL

38- Isère

Réalisation d'une opération de 28 logements environ et de commerces

Capacité de sortie du projet – 3 ans

PRINCIPE DU PLAN MASSE

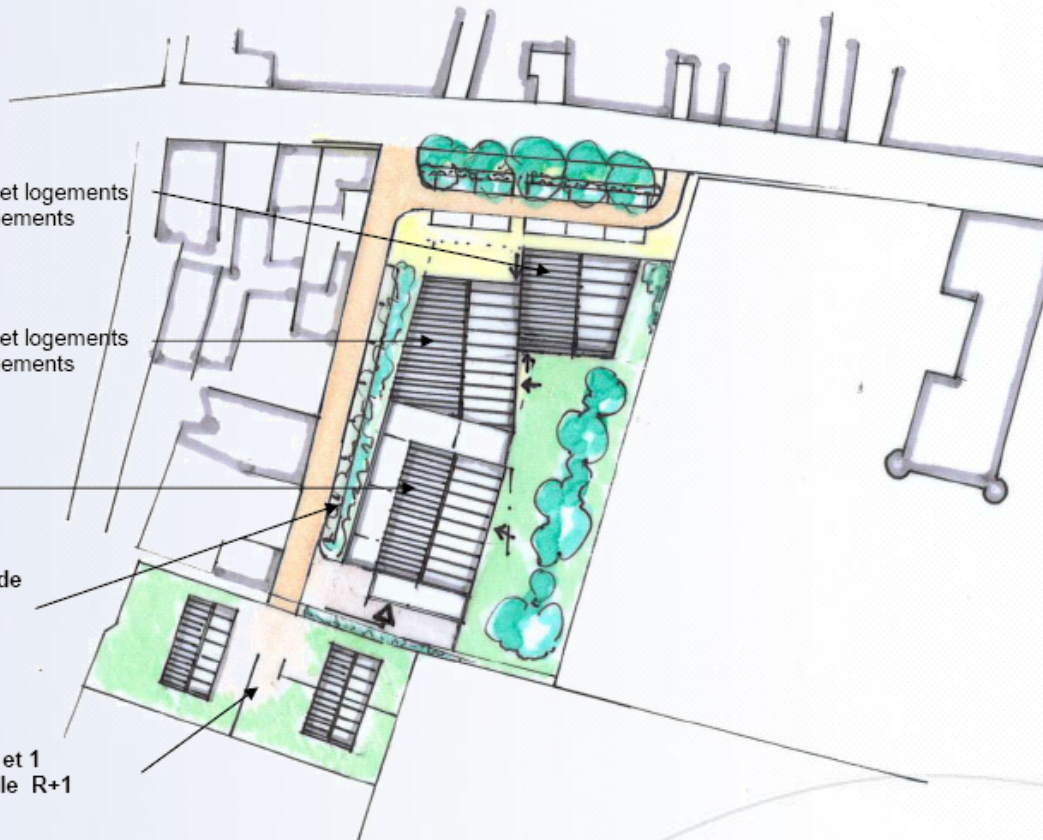
Bâtiment 1 : R+2  
RdC : Commerces et logements  
Niveaux 1 et 2 : logements  
4 logements env.

Bâtiment 2 : R+2  
RdC : Commerces et logements  
Niveaux 1 et 2 : logements  
10 logements env.

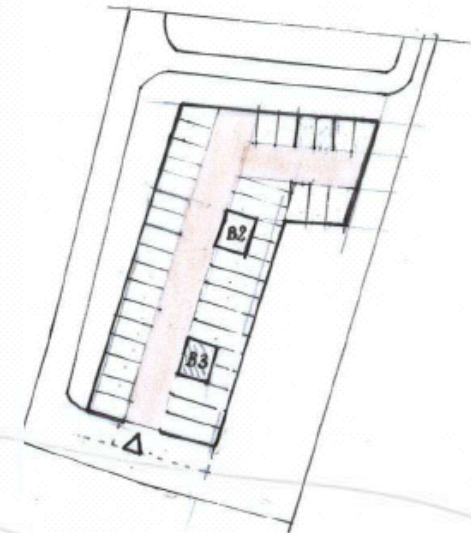
Bâtiment 3 : R+2  
11 logements env.

Environ 7 places de  
stationnements  
extérieures

1 Maison jumelée et 1  
maison individuelle R+1  
3 logements



PRINCIPE DU PLAN DU SOUS-SOL  
45 places env. dont 10 places doubles  
env.





# EPORA

UN ACTEUR CLÉ DE L'ACTION FONCIÈRE