

# EPF Ouest Rhône-Alpes

**EPORA** Établissement public foncier  
Au cœur de la région  
Auvergne-Rhône-Alpes



## Présentation

Créé en 1998 pour réagir à l'importante désindustrialisation de la Loire, l'EPORA a ensuite étendu son périmètre d'activité en 2007 et en 2013 pour couvrir le Rhône (hors métropole de Lyon), la Drôme, l'Ardèche et la partie nord de l'Isère. L'EPORA couvre aujourd'hui un tiers de la région agrandie.

Organisé de manière décentralisée avec trois directions territoriales situées à Saint-Etienne, Givors et près de Valence, l'EPORA est au plus proche des 1500 communes et des 65 intercommunalités (au 1er janvier 2017) que couvre son périmètre.

Pour répondre aux besoins et enjeux variés de son territoire situé de part et d'autre de l'axe médian Rhône-Saône entre zones majoritairement détendues, fonds de vallée convoités et zones rurales, l'EPORA a adapté ses modalités d'accompagnement et développé de nouveaux outils, pour devenir un opérateur foncier à vocation généraliste et polyvalent tout en gardant son expertise dans le traitement des friches industrielles polluées.

Il met en place des stratégies foncières pour mobiliser du foncier et favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Il contribue à la réalisation de logements, notamment à la production de logements sociaux en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux d'habitat.

Il participe au développement des activités économiques pour renforcer l'attractivité de son territoire et à la protection contre les risques technologiques et naturels tout en préservant les espaces naturels et agricoles.

Ses modalités d'intervention se sont adaptées aux besoins de ses partenaires et son offre de services s'est diversifiée. Pour cela, l'EPORA a développé son dispositif conventionnel : conventions spécifiques pour les communes carencées, partenariats avec les bailleurs ou encore conventions de recomposition foncière.

L'établissement répond aux collectivités en proposant du sur-mesure pour s'adapter à la grande variété des situations rencontrées.

Octobre 2018 marquera le 20<sup>ème</sup> anniversaire de l'établissement, qui devrait au cours de l'année dépasser le seuil de 500 M€ d'activité cumulée au service des collectivités de son périmètre.

## Principaux enjeux et spécificités

Représentative de la diversité régionale à la charnière des différentes tendances socio-économiques, l'action de l'EPORA répond aux enjeux de grandes agglomérations comme à celles des petites et moyennes villes avec des secteurs dynamiques aux fonciers convoités et d'autres plus ruraux souffrant d'un déficit d'attractivité.

Les contrastes s'affichent fortement à l'échelle locale avec des périphéries attractives et des centres-villes historiques en difficulté ; la production de logement doit répondre à ces problématiques en limitant d'une part la consommation foncière des espaces agricoles et naturels et en développement d'autre part, l'offre de logements sociaux.

En 2016, un protocole de coopération a été signé avec les principaux bailleurs opérant aux abords de la métropole lyonnaise, le Préfet de la région Auvergne-Rhône-Alpes et l'EPORA. Démarche pilote, elle vise à dynamiser la production de logements sociaux dans les communes soumises aux obligations de la loi SRU. Les bailleurs se sont engagés à accompagner les collectivités carencées en contrepartie d'un droit de propriété sur les fonciers. L'EPORA a lancé un appel à manifestation d'intérêt et dans la première campagne, neuf opérations ont été retenues et attribuées aux bailleurs partenaires, en fonction de leurs propositions et en concertation avec les collectivités et les services de l'Etat.

Parallèlement, de nombreux partenariats en faveur du renouvellement urbain et de l'amélioration du cadre de vie, ont été signés avec les collectivités locales, des bailleurs sociaux et l'EPORA. Ces partenariats permettent aux bailleurs de restructurer leurs parcs de logements, vétustes ou mal situés et aux collectivités de regagner en attractivité ou de restructurer certains quartiers. A ce jour, les partenariats avec les bailleurs concernent la rénovation ou la construction de plus de 200 logements.

L'EPORA a également adapté ses méthodes d'intervention pour faire face aux nombreuses sollicitations des petites communes périurbaines et rurales confrontées à des problématiques d'attractivité et de vitalité de leurs centres-bourgs. Fin 2016, une mission a été mise en place pour répondre aux besoins et aux spécificités de ces communes tout en tenant compte des contraintes économiques et financières des opérateurs indispensables pour recréer une dynamique.

Outil reconnu dans le traitement des friches industrielles, l'EPORA développe son expertise et s'engage dans des actions de recyclage de sites de plus en plus poussées, nécessitant d'innover et de relever les défis techniques et environnementaux pour un recyclage qualitatif et économe du foncier.

## CONTACT

EPF OUEST RHÔNE-ALPES  
2 avenue Grüner  
CS 32902  
42029 SAINT-ETIENNE Cedex 1

Date de création : **14 octobre 1998**

Territoire de compétence : **L'ensemble des territoires des départements de la Loire, de l'Ardèche et de la Drôme, ainsi que 230 communes du département du Rhône et 232 communes du Nord du département de l'Isère.**

Nombre d'EPCI ayant contractualisé avec l'EPF : **49 au 01/01/2017**

Nombre de communes ayant contractualisé avec l'EPF : **331**

Nombres d'opérations : **490 fin 2016**

Acquisitions 2010-2016 : **153,5 M€**

Cessions 2010-2016 : **87,8 M€**

Travaux 2010-2016 : **74,2 M€**

Engagements financiers à fin 2016 : **439,40 M€**

Président : **Hervé REYNAUD**

Directeur : **Jean GUILLET**

Conseil d'administration : **29 membres**

Nombre de salariés : **75**

Janvier 2018

## Saint-Chamond (42) - Friche industrielle

# Traitement innovant dans la gestion des déchets

Situé dans la vallée du Gier, le site occupé par le projet Novacieries, a eu une vocation industrielle durant 200 ans dans la production d'équipement militaire.

L'intervention de l'EPORA a permis la requalification de 40 ha de friches et 38 000 m<sup>2</sup> de bâtiments pour un projet dont l'objectif est de maintenir une activité industrielle près du centre-ville, de développer un quartier mixte et durable\* et de favoriser l'intégration urbaine et paysagère du site tout en valorisant son patrimoine.

Trois années d'études ont été nécessaires pour connaître l'état de pollution et élaborer un plan de gestion des déchets : 1,6 million de mètres cubes de terre étaient impactés par différentes formes de pollution (polychloroterphényles, hydrocarbures polycliniques et pétroliers).

Une autorisation préfectorale et une aide de l'État ont permis de traiter la moitié de ces terres polluées sur place pour un coût de quatre fois inférieur au traitement en filière classique, avec stockage en centre de déchets.

Si le traitement sur place des déchets a permis une économie conséquente, cela l'a également d'un point de vue environnemental en limitant l'émission de CO<sub>2</sub>.

L'opération a été reconnue par l'ADEME comme projet de référence au niveau national.

\* éco-quartier basé sur la mixité des fonctions : activités industrielles, bureaux, commerces, services, loisirs, logements et parc urbain



© EPORA

## Châteauneuf-sur-Isère (26) - Revitalisation des centres-bourgs

# Un projet de reconfiguration multifacettes

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.

Pour réaliser un projet multifacettes adapté, l'EPORA, partenaire de la commune, a acquis en 2015 un terrain de 2 500 m<sup>2</sup> comportant 4 maisons individuelles, dont l'ancienne maison paroissiale. Les travaux de désamiantage et de démolition ont été réalisés et en 2018, Drôme Aménagement Habitat mènera un projet de construction comprenant des commerces de proximité ainsi que 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.



© EPORA

## Bouvesse-Quirieu (38) - Partenariat avec l'OPAC 38

# Participer à la production de logements sociaux

En signant un partenariat avec l'OPAC 38, l'EPORA va accompagner financièrement la démolition, assortie de différentes compensations, d'une centaine de logements sociaux appartenant à l'OPAC 38 dans des petites communes.

En contrepartie, le bailleur social isérois s'engage à investir sur des fonciers situés dans des centres-bourgs ruraux voisins.

Une première convention est en cours de signature avec la commune de Bouvesse-Quirieu visant la démolition de 40 logements moyennant leur reconstitution sous forme de nouveaux logements dans des communes proches où se manifestent des besoins.

Une telle démarche est en cours de développement pour favoriser la production de logements sociaux dans des zones au marché détendu en recherchant, chaque fois que possible, une valorisation du foncier libéré pour équilibrer financièrement les projets de substitution.



© Mairie de Bouvesse Quirieu