

# Etablissement Public foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA)

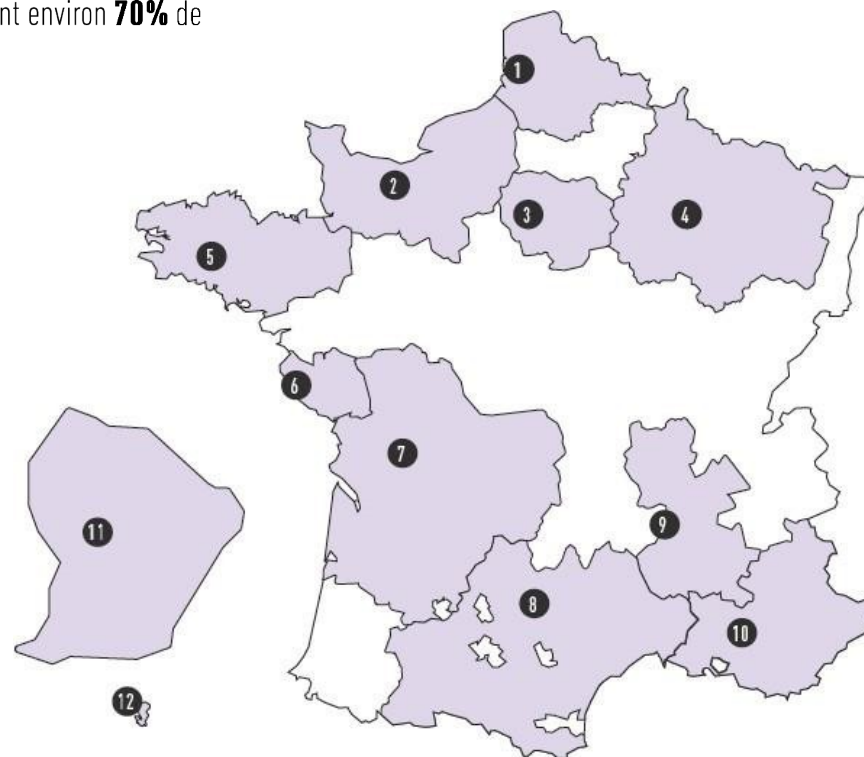
**Aimeric FABRIS**  
Directeur Général Adjoint

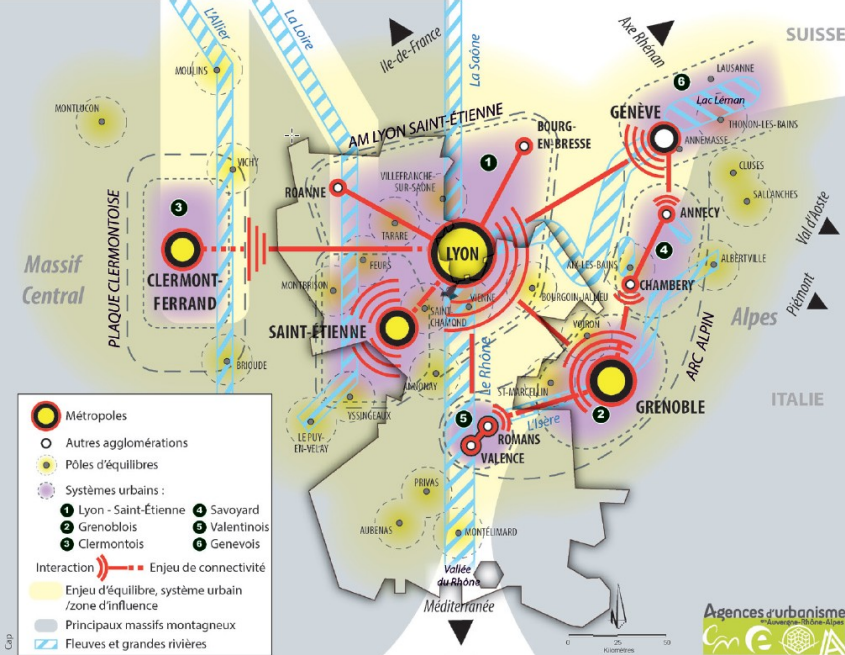
Réseau National des Aménageurs (RNA)  
04 avril 2024

# LE RÉSEAU NATIONAL DES EPF D'ETAT

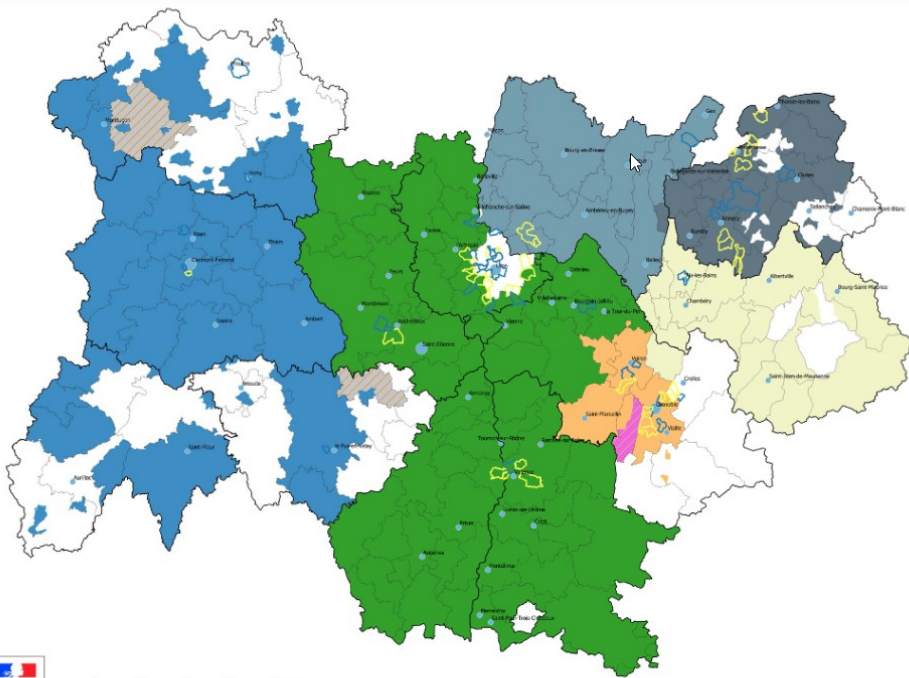
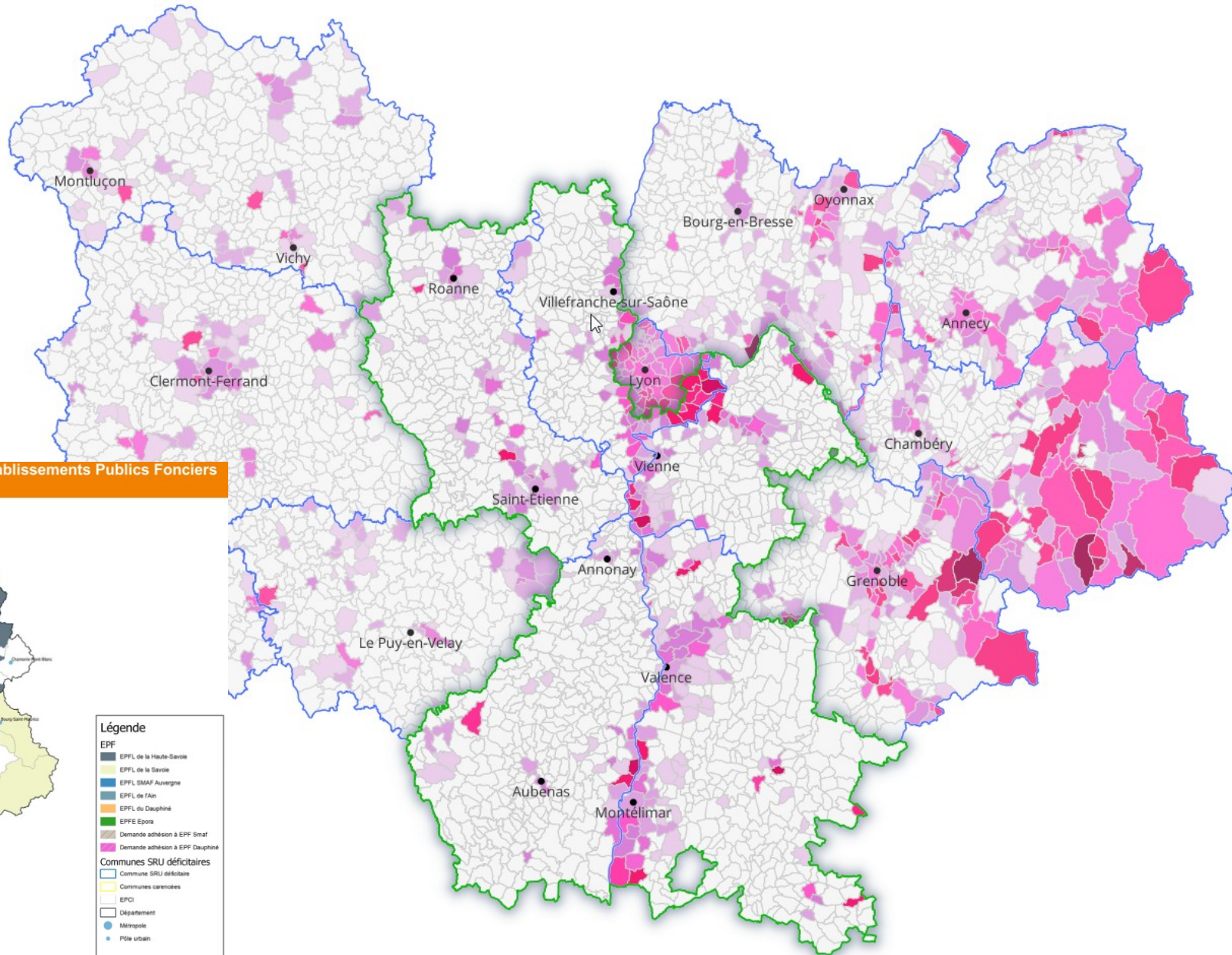
Les EPF d'Etat couvrent près de **20 000** communes,  
**700** intercommunalités, représentant environ **70%** de  
la population française

- 1 EPF Hauts-de-France
- 2 EPF de Normandie
- 3 EPF d'Île-de-France
- 4 EPF de Grand Est
- 5 EPF de Bretagne
- 6 EPF de Vendée
- 7 EPF de Nouvelle Aquitaine
- 8 EPF d'Occitanie
- 9 EPF de l'Ouest Rhône-Alpes
- 10 EPF Provence-Alpes-Côte d'Azur
- 11 EPFA de Guyane
- 12 EPFA de Mayotte





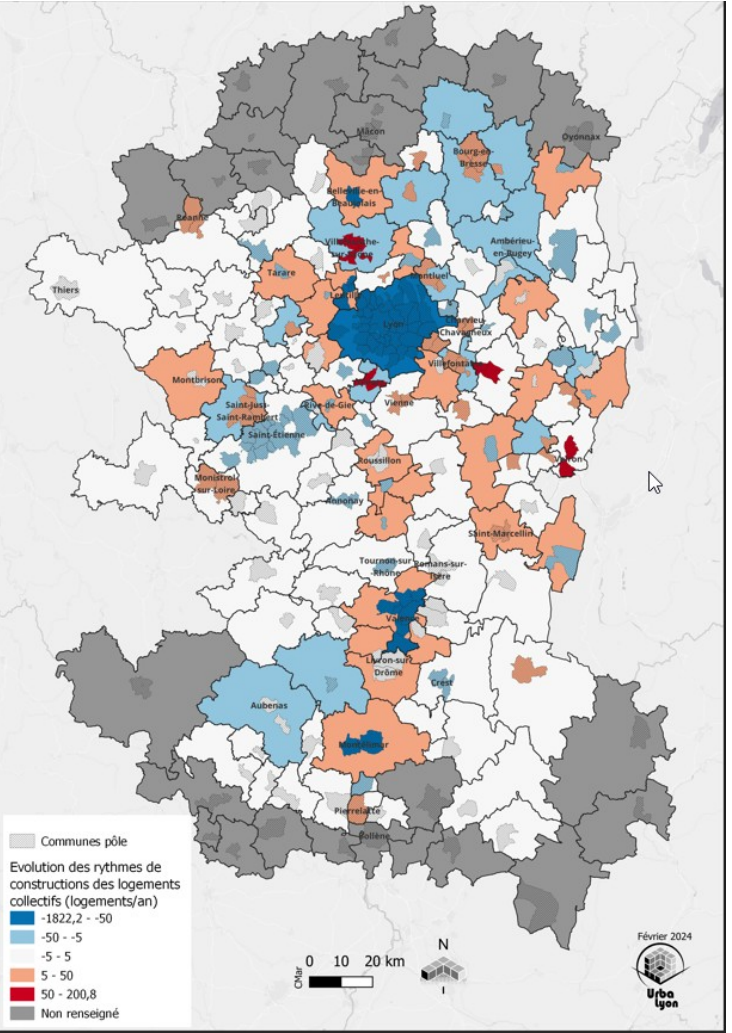
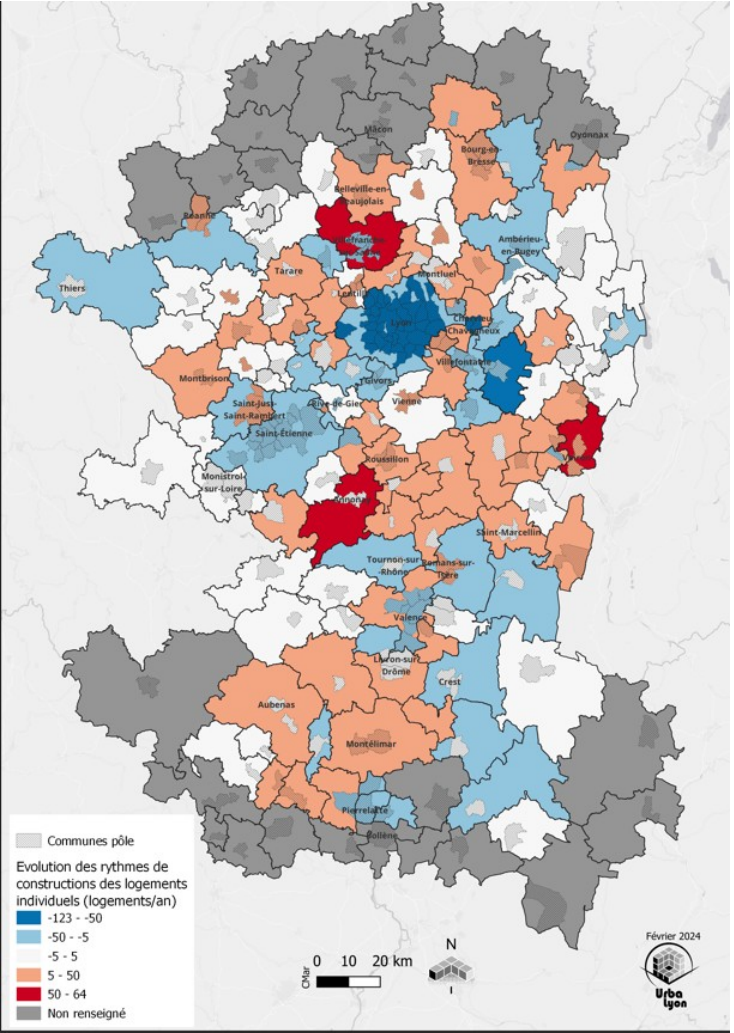
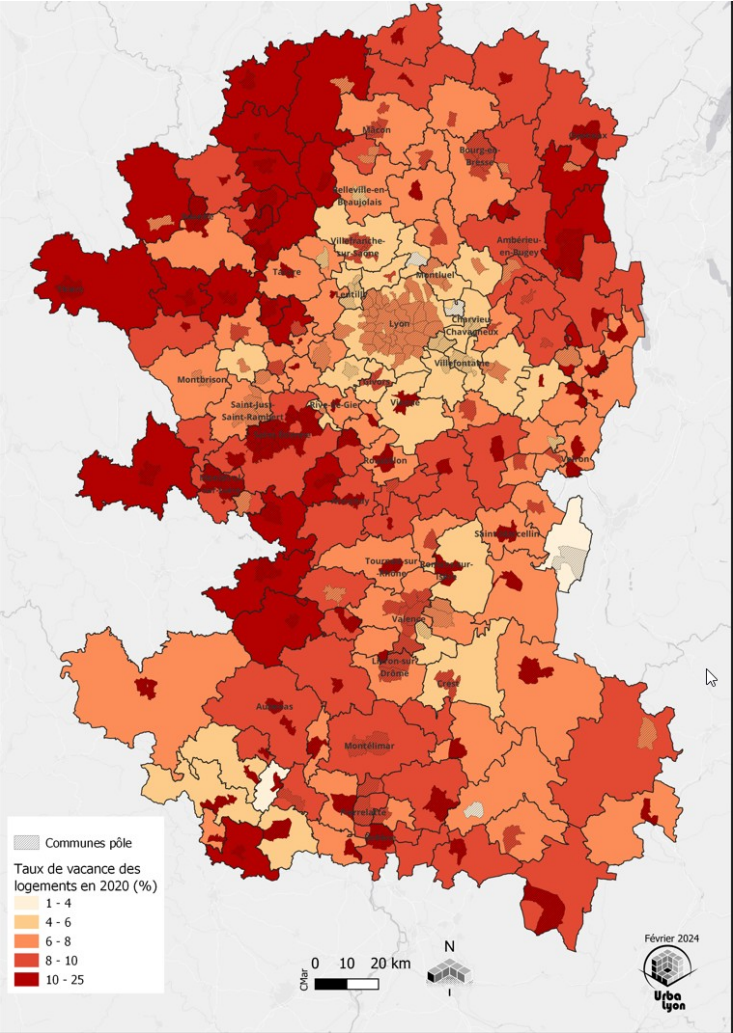
Communes SRU déficitaires / Etablissements Publics Fonciers



Source : IGN Protocole IGNMEDOTL, DREAL Auvergne - Rhône-Alpes  
Réalisation : Dreal Auvergne-Rhône-Alpes / Pôle SIG - Octobre 2022



# Un Etablissement Public foncier d'Etat aux avant-postes de la transition foncière -



# Quels sont les gisements fonciers?

**Les dernières grandes friches monopropriété**



**Les dernières dents creuses ou zones d'extension**



**Les îlots urbains dégradés ou vacants**



**Les espaces ou volumes urbains sous-utilisés**



**Plus difficiles à repérer, à programmer et à acquérir**

**Une rareté perçue... mais des potentialités réelles et plus importantes que ce que l'on pense**



# Quels sont les gisements fonciers?

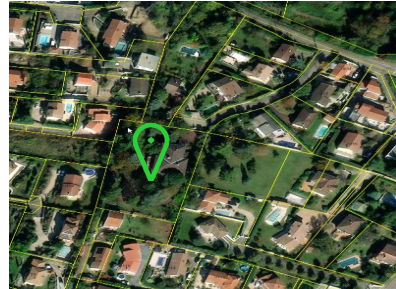
+ occupés



+ pollués



+ divisés



+ environnés



- **Plus longs et plus chers à mobiliser**
  - **Partenariat complexe**
  - **Portage foncier long**
  - **Ingénierie juridique financière et technique**
  - **Prise en compte des contraintes des avoisinants**
  - **Des échelles de plus en plus petites d'opérations (1 ha à 5 ha)**
- **Plus de moyens et d'anticipation du développement foncier**
  - **Des fonciers fragmentés à capter dans la durée;**
  - **Nécessité de reconstituer des tenements fonciers pour développer des opérations intégrées dans le tissu urbain**
  - **Des travaux de requalification en milieux contraints (décontamination, déconstruction, dépollution)**



# Résorption d'un îlot dégradé constitué de 3 unités foncières dans une ville « Action Cœur de Ville » (démolition/reconstruction)

Lauréate de l'appel à projet « Réinventons nos cœurs de ville » de l'ANCT

Prix de revient du foncier requalifié:	1 785 k€
Prix de vente à l'opérateur:	360 k€
Participation collectivité:	776 k€
Participation de l'EPORA:	635 k€





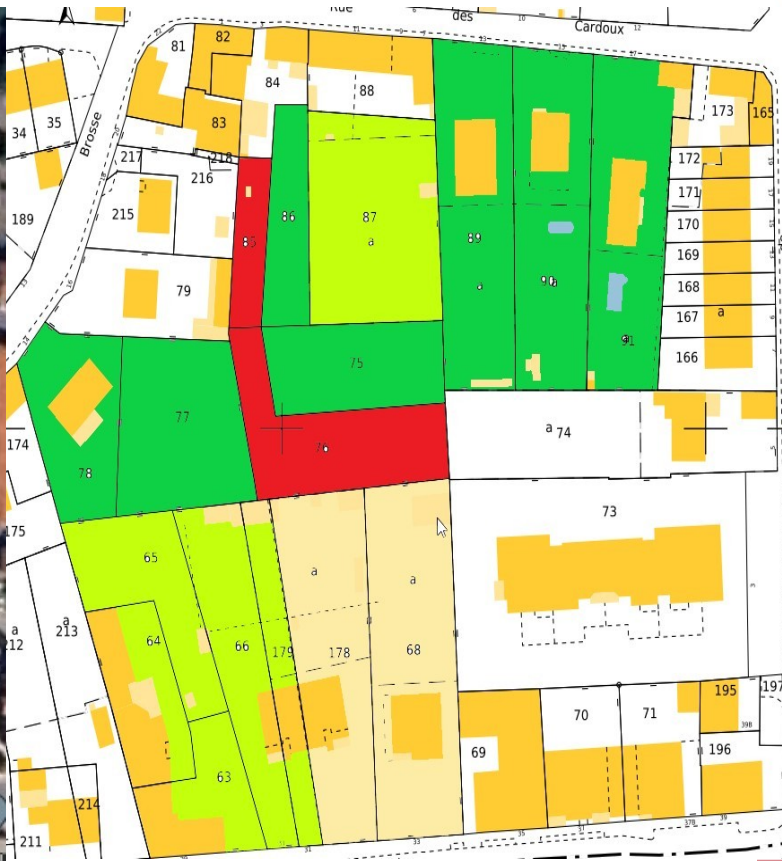
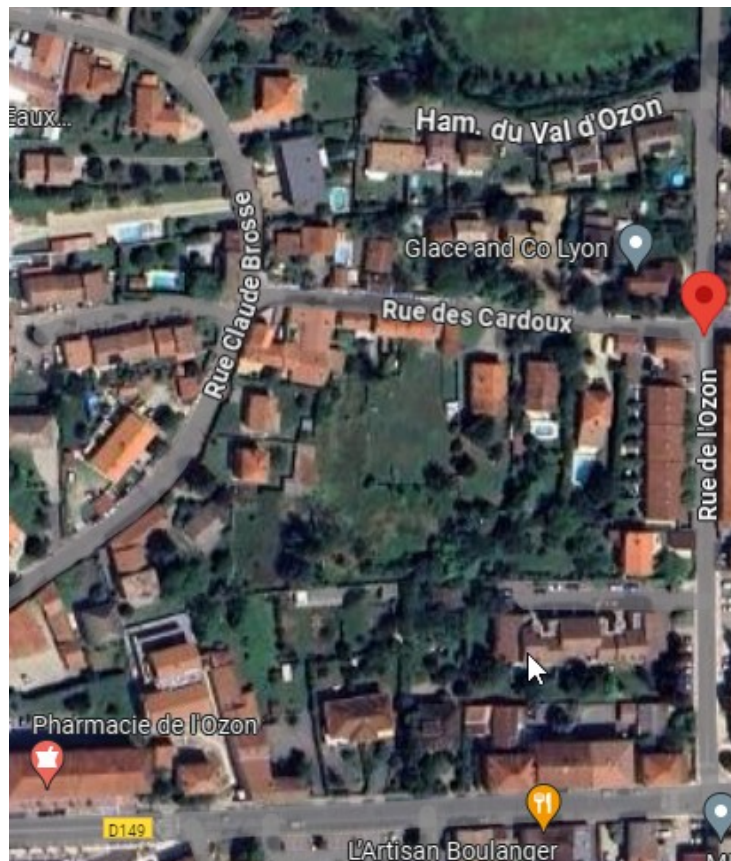
# Recomposition d'un îlot pavillonnaire constitué de 8 unités foncières dans une ville réservoir d'actifs SRU polarisée sur la Métropole de Lyon (acquisition, démolition partielle, densification)

Nbre logements : 100

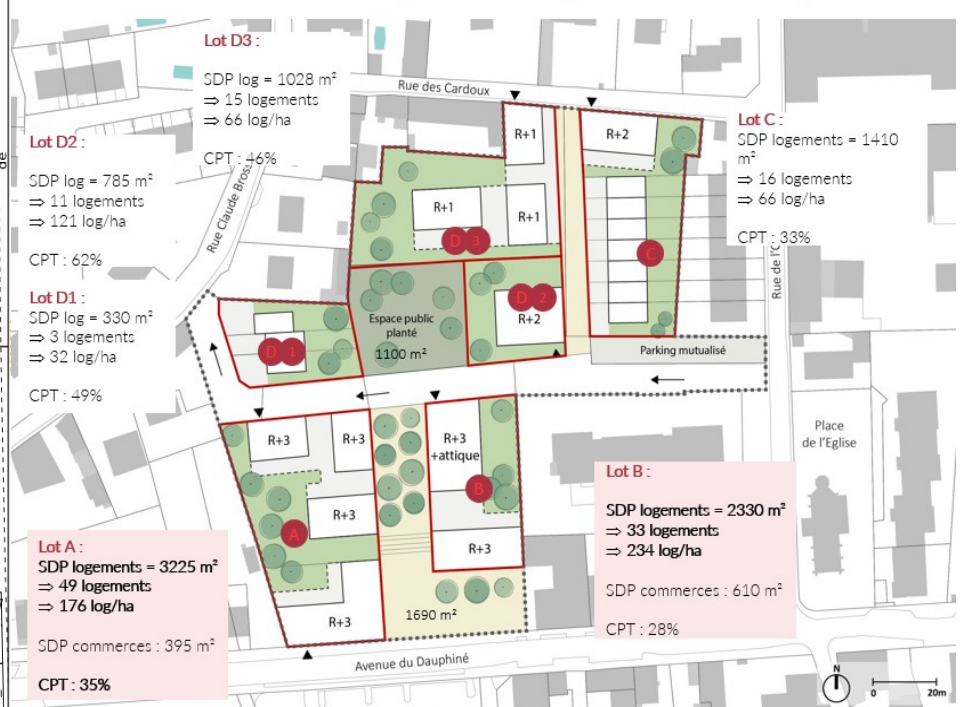
Première acquisition: 2017, maîtrise foncière à 70% en 2024,

Prix de revient du foncier recomposé: 6 000 k€

Déficit prévisionnel (24): 1 260 k€



## ZOOM : ILOT CARDOUX Scénario mixte optimisé (constructibilité supérieure côté



- Test de faisabilité d'aménagement -  
(En aucun cas ce schéma ne vaut plan masse aménageur, il permet juste de tester des options à prendre ou pas par la collectivité pour ensuite définir des invariants à retenir)



# friche industrielle en zone rurale

Saint-Jean-en-royans (26)



Ancienne usine d'ustensiles bois sur une parcelle de 9 500 m<sup>2</sup> achetée et démolie par EPORA pour la construction d'une maison médicale, d'un CMS et de logements locatifs sociaux.

Conduite d'une étude de faisabilité : 2016

Négociation et achat de la friche : 2017 et 2018

Travaux de dépollution/démolition : 2019

Revente à la commune : 2021

Achat des biens = 860 k€

Travaux de curetage = 452 k€

Revente = 375 k€

**Déficit à la charge de la commune sans intervention d'EPORA = 972 k€**

**Après intervention d'EPORA = 340 k€  
(stratégie rurale 65%)**

# Quelles évolutions sont souhaitables? A l'amont de la chaîne de l'aménagement

- ❑ Des politiques d'aménagement du territoire plus ciblées et assumées: investir dans les zones commerciales de périphérie VS investir massivement dans les centres villes, faciliter la production de tissus pavillonnaires (BIMBY) VS promouvoir l'habitat vacant et collectif, ouvrir à l'urbanisation des ENAF VS résorber les friches, modèle métropolisé VS modèle rééquilibré ...
- ❑ Une implication des collectivités plus forte dans les stratégies foncières accompagnée par la généralisation des EPF: commencer à mobiliser les gisements fonciers sans attendre d'avoir défini la sortie, anticiper les besoins futurs,...
- ❑ Organiser les solidarités territoriales entre les Métropoles dynamique qui souhaitent apaiser leur développement et les villes de report qui souhaitent se relever : contrats territoriaux, opérateurs communs.
- ❑ Inventer les modes de captation des rentes foncières générées sur les derniers ENAF pour subventionner de manière solide et pérenne la transition du modèle vers le tout recyclage urbain\*(réforme de la fiscalité foncière, notamment du stock)



# **Quelles évolutions sont souhaitables?**

## **Au cœur de l'aménagement**

- ❑ Développer des approches propres aux villes à revitaliser sans calquer les méthodes des grandes villes (Les enjeux sont inverses, donc les solutions aussi);
- ❑ Imaginer les formes d'habitat de demain, denses mais désirables, pour que les villes et territoires sous tension demeurent attractifs et accessibles;
- ❑ En revenir à l'échelle de l'aménagement pour produire de la ville de qualité plus acceptable pour les populations présentes (faire des projets autant pour les populations présentes que celles accueillies)
- ❑ Revoir l'évaluation des risques pour les fonciers de 2<sup>nd</sup> main chez les financeurs et les promoteurs (pollution résiduelle, sous-sols dégradés, recours contentieux, ...)

# Quelles évolutions sont souhaitables? A l'aval de la chaîne de l'aménagement

- Imaginer un modèle de financement du foncier capable de mobiliser la rente foncière moyen/long terme, dans le but de :
  - Financer le recyclage urbain sur le court terme;
  - Protéger les fonciers exposés à la spéculation foncière dont il convient de protéger la vocation: fonciers économiques principalement;
  - Disposer d'une ressource foncière anti-spéculative dans les secteurs d'investissements publics importants

**=> Projet d'une foncière de portage long terme en projet EPORA x CDC à l'échelle de son territoire pour 2024**