EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

L'EPORA, DEUX ANS D'ACTION EN DRÔME ET ARDÈCHE

2, avenue Grüner
CS 32902
42029 Saint-Étienne Cedex 1

T. 04 77 47 47 50
F. 04 77 47 47 98
www.epora.fr

Sommaire

I. Bilan et Contexte depuis juin 2014

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drôme et en Ardèche

III. Perspectives

I. Bilan et Contexte depuis juin 2014

I. Bilan et Contexte depuis juin 2014

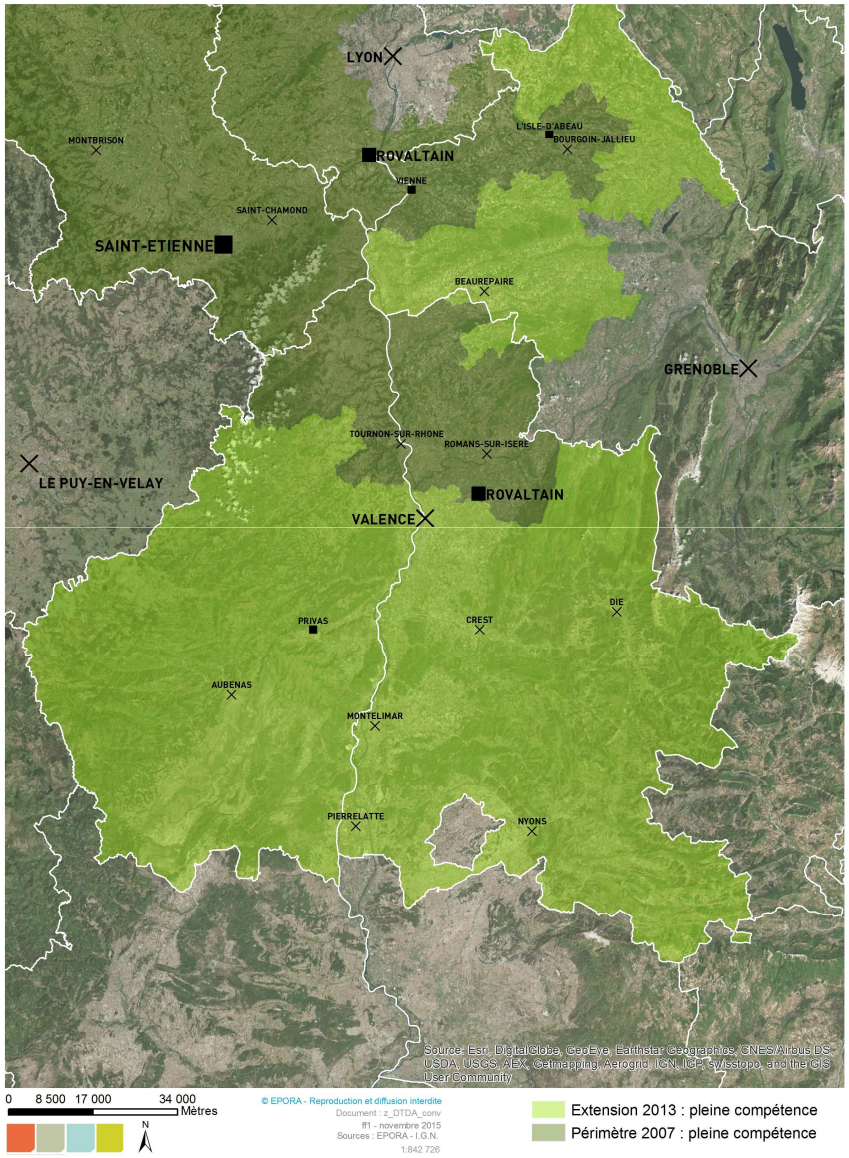
1. Extension du périmètre et premières actions

10 septembre 2007

Décret portant Extension du périmètre de l'EPORA, notamment au nord de la Drôme et de l'Ardèche

27 décembre 2013

Décret portant l'extension du périmètre de l'EPORA à la totalité des départements de la Drôme, de l'Ardèche et à une partie accrue du Nord-Isère



I. Bilan et Contexte depuis juin 2014

1. Extension du périmètre et premières actions

2013 - Anticipation de l'action de l'EPORA sur les territoires d'extension

• Entretiens avec collectivités

• Etude commanditée par l'EPORA et réalisée par le bureau d'études FONCEO sur la base :
1- d'enquêtes terrain
2- d'un travail partenarial : présentation de ce travail et échanges avec les partenaires institutionnels (services de l'état, conseils départementaux, CAUE, ADIL, SCOT…)

Objectifs visés
- identifier les sites potentiels d'intervention de l'EPORA notamment les friches
- disposer d'une meilleure connaissance du territoire et adapter les modes d'intervention de l'EPORA aux territoires de la Drôme et de l'Ardèche.

2014 - Mise en place d'une étroite collaboration avec les acteurs locaux

• Rencontres régulières avec les représentants de l'Etat (Préfecture, Sous Préfecture et DDT) et avec les représentants des Conseils départementaux (revues de projets),

• Echanges fréquents avec les partenaires locaux (CAUE, ADIL),

• Liens développés avec les promoteurs, bailleurs, et aménageurs locaux.

➢ ***Une dynamique de projets publics qui est parfois « retardée » du fait des renouvellements des exécutifs locaux courant 2014-2015***
Elections municipales et intercommunales au printemps 2014,
Elections départementales au printemps 2015,
Elections régionales en décembre 2015.

2. ORGANIGRAMME de la DIRECTION TERRITORIALE de la Drôme et de l'Ardèche (DTDA)

DIRECTEUR TERRITORIAL

Philippe Gauvrit

CHARGÉS D'OPÉRATIONS

Nicolas Dimitri Mourakopoulos (Pôles urbains)

Edouard Poyet (Territoires ruraux)

Louis Guichard (Territoires localisés entre le Rhône et les espaces ruraux)

CHARGÉ D'ACTION FONCIÈRE

Guillaume Lavial

Coordonnées de la Direction Territorial Drôme Ardèche

coParc du 45ème Parallèle

Rovaltain Nord

3 rue Olivier de Serre

26300 CHATEAUNEUF/ISERE

T. 04 27 40 61 19

SERVICE ÉTUDE ET DÉVELOPPEMENT

SERVICE SUPPORT

Laetitia Mangani – Directrice de Projets
Marie Lecoq – Chargée d'études

3. Rappel des domaines d'intervention de l'EPORA

4 axes d'intervention validés dans le PPI 2015-2020 approuvé le 04/12/14

AXE N°1
Développement des activités économiques et recyclage des friches

AXE N°2
Recomposition urbaine et habitat

AXE N°3
Grands projets structurants

AXE N°4
Préservation des zones agricoles et des espaces sensibles

4. RAPPEL DES DOMAINES D'INTERVENTION DE L'EPORA

❑ ACCOMPAGNER LA COLLECTIVITÉ DANS L'ÉLABORATION DE SA STRATÉGIE FONCIÈRE ET DANS LA DÉFINITION D'UN PROJET

- Etudes de gisements fonciers
- Etudes urbaines et de faisabilité pré opérationnelles, en s'appuyant sur les données de l'ADIL et d'études proposées par le CAUE

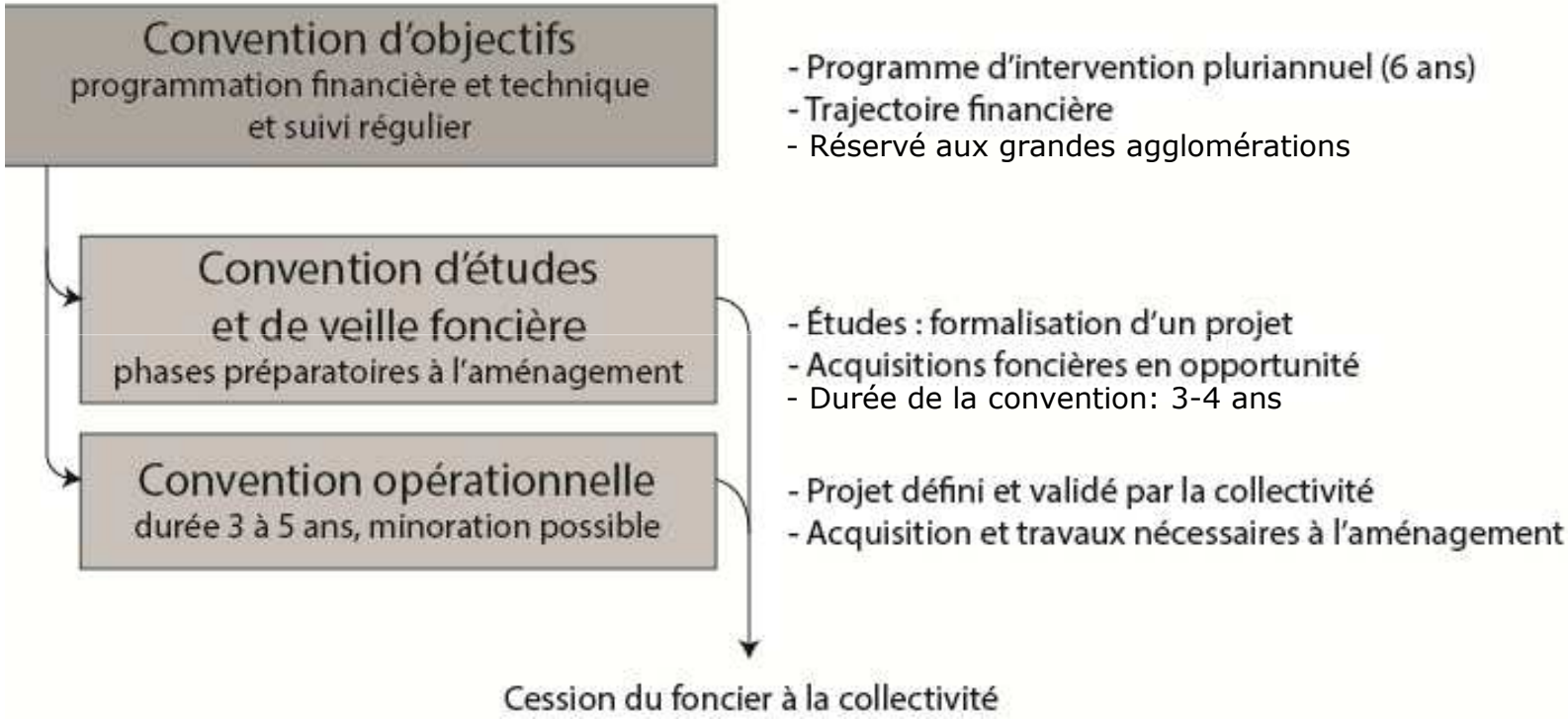
❑ AIDER LA COLLECTIVITÉ À MAÎTRISER LE FONCIER

- Acquisition
- Portage de foncier

❑ ACCOMPAGNER LA COLLECTIVITÉ DANS LA MISE EN ŒUVRE DE SON PROJET

- Travaux
- Gestion
- Rétrocession

4. RAPPEL DES MODALITÉS D'INTERVENTION DE L'EPORA



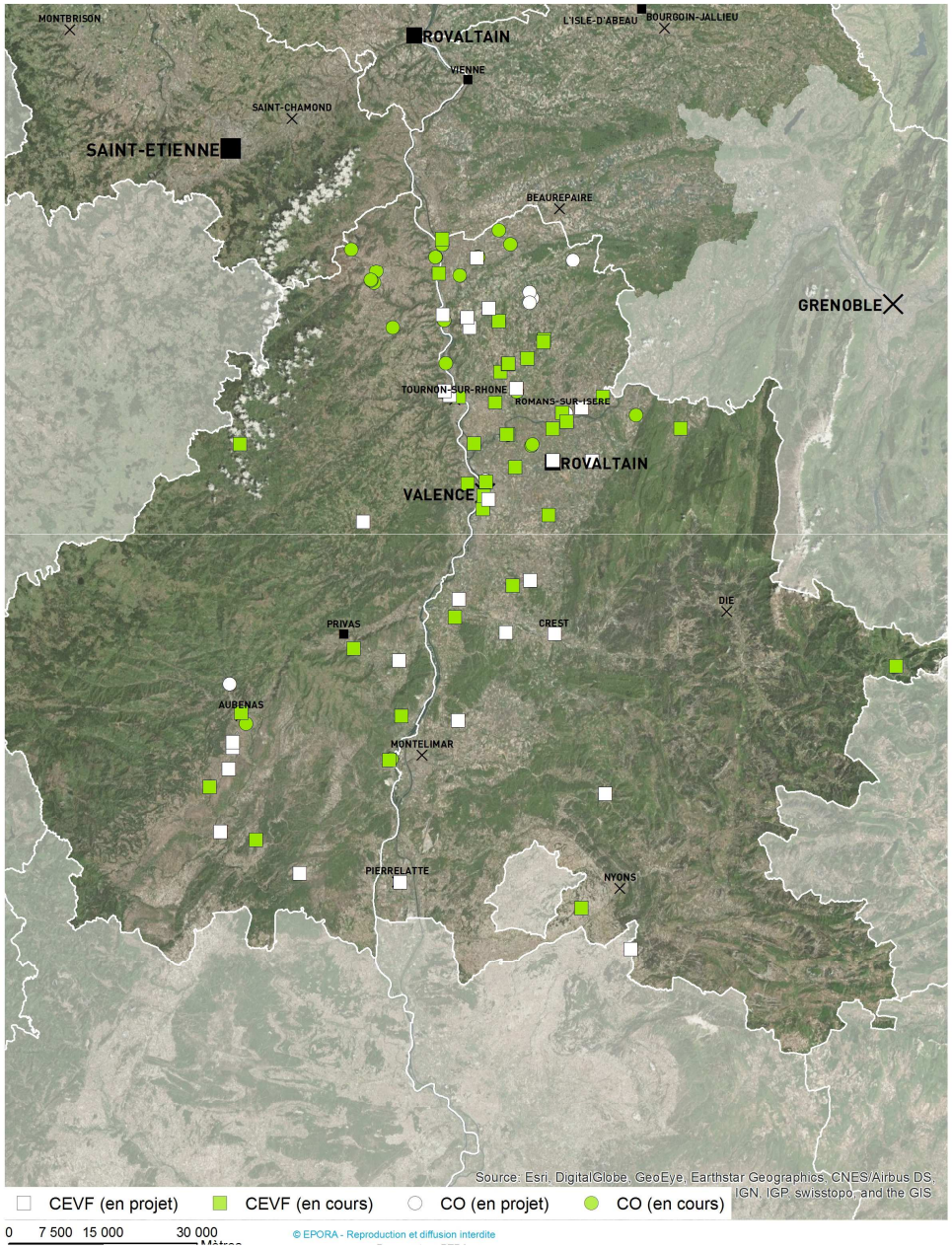
4. BILAN DU CONVENTIONNEMENT EPORA EN DRÔME ET EN ARDÈCHE

- 31 conventions délibérée entre 2007 et juillet 2014 sur le Nord Drôme et Nord Ardèche

- 51 conventions délibérées entre juillet 2014 et juillet 2015 (Sud Drome et Ardèche)

et 1 convention d'objectif signée avec Valence Romans Sud Rhône Alpes

SOIT 83 CONVENTIONS EN GESTION



II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drôme et en Ardèche

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

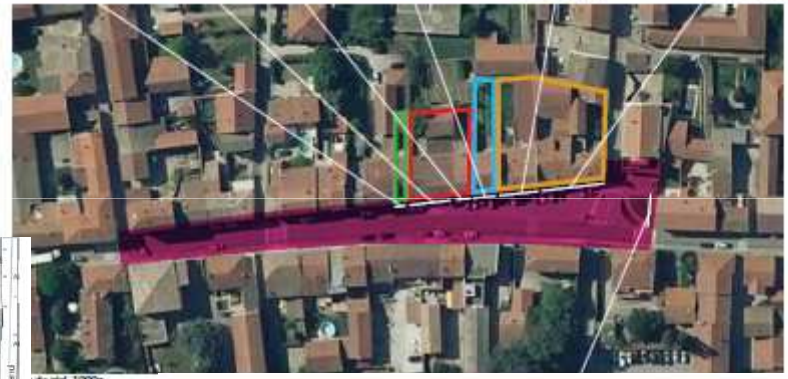
1.Revitalisation de centre bourg : Anneyron (CC porte de Dromardeche - 26)

2009 : Convention d'études
2010 : Convention Cadre

2011: convention opérationnelle

Etude FONCEO – novembre 2011

Etude CAUE – décembre 2013



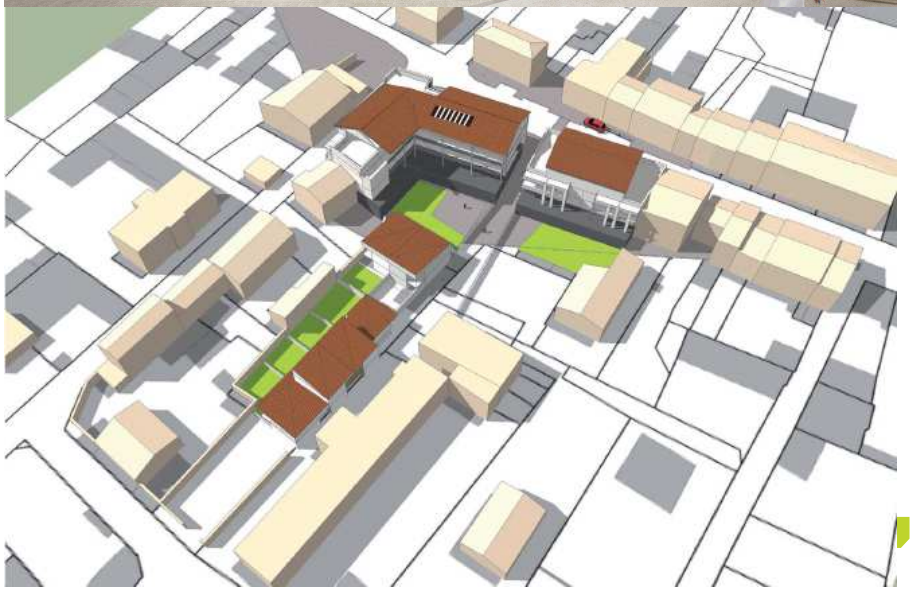
II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

1.Revitalisation de centre bourg : Anneyron (CC porte de Dromardeche - 26)

1 900 000 € acquisitions

550 000 € travaux

36 logements dont 6 maisons individuelles



II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

1.Revitalisation de centre bourg : Epinouze (CC Porte de Dromardeche - 26)

2013 : Convention d'Etudes et Veille Foncière et 2015 : Convention Opérationnelle

Enjeux

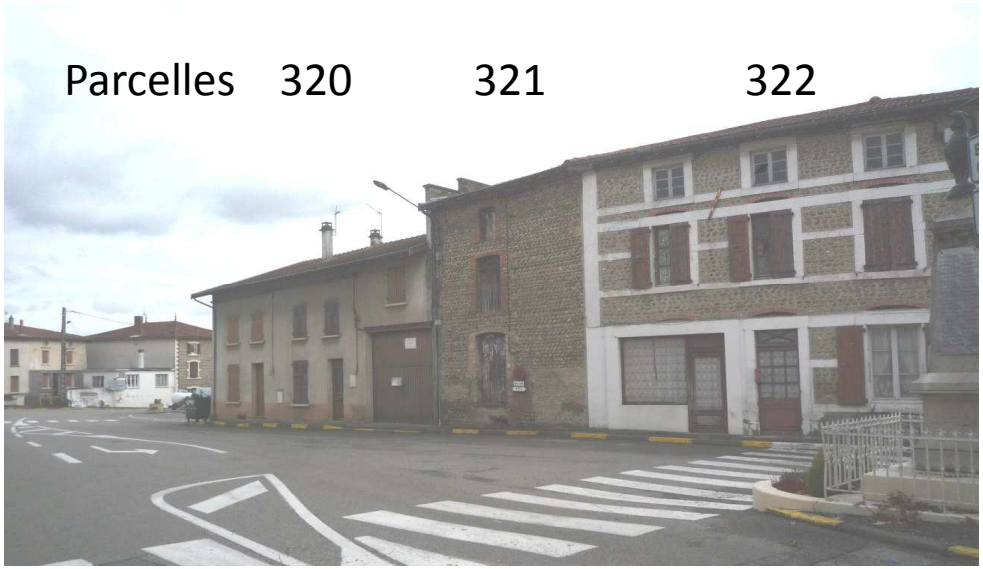
-Production de logements, notamment pour personnes âgées en centre bourg

-Permettre l'implantation de commerces

-Améliorer les espaces publics et le paysage urbain

Périmètre d'action foncière : 1 300 m²

Surfaces bâties à démolir: 460 m²



II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

1.Revitalisation de centre bourg : Epinouze (CC Porte de Dromardeche - 26)

Projet DAH

Programme

-15 logements collectifs
-1 commerce
-Opération cœur de village

Montant d'acquisition : environ 300 000 € HT

Montants travaux de démolition et dépollution : 125 000 € HT environ

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

1.Revitalisation de centre ville : Valence (Valence Romans Sud Rhône Alpes - 26)

2015 – Convention d'Etudes et Veille Foncière

Basse Ville

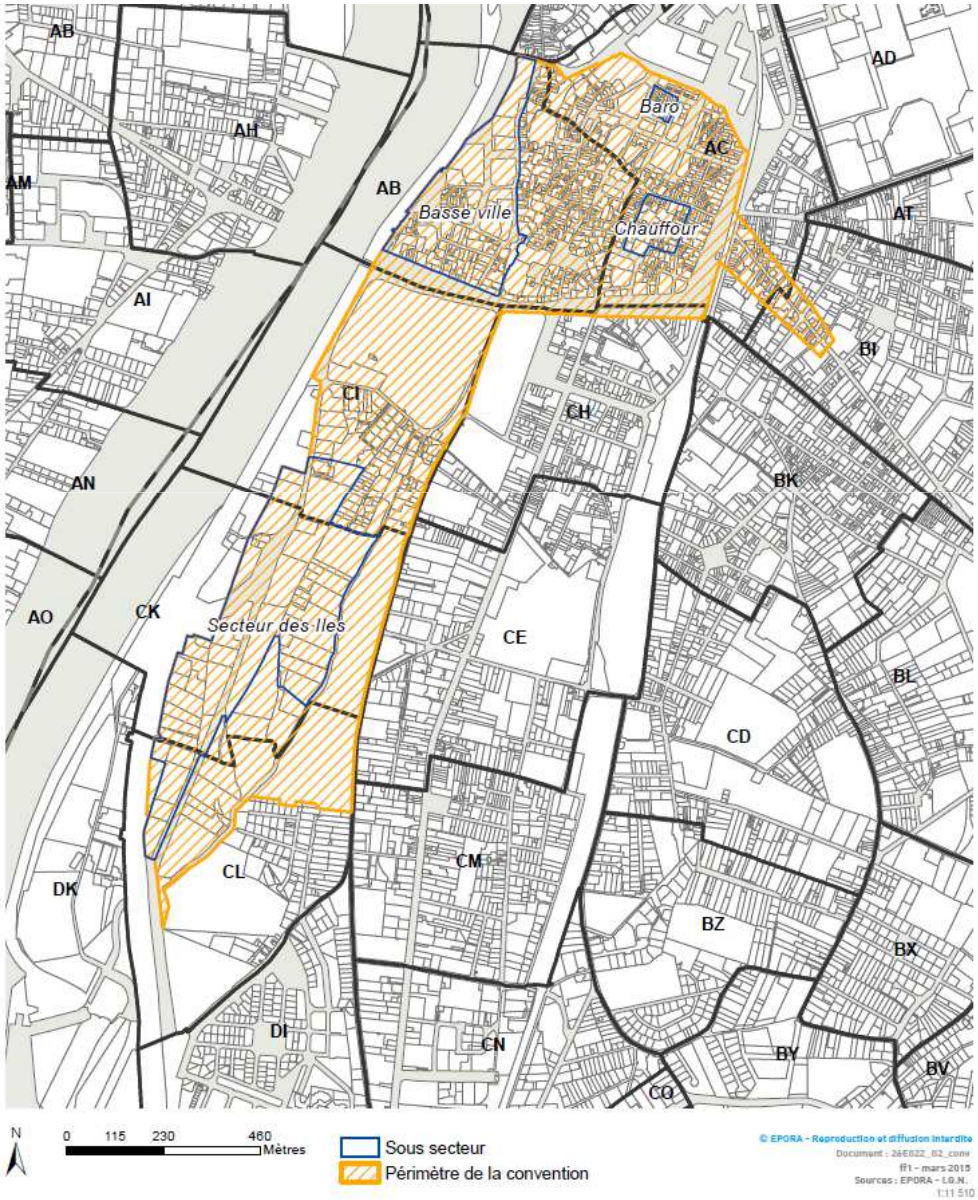
Requalification d'un quartier dans le cadre de l'implantation d'un équipement d'envergure

Ilots Chauffour et Baro

Requalification d'ilots de logements

Secteur des Iles

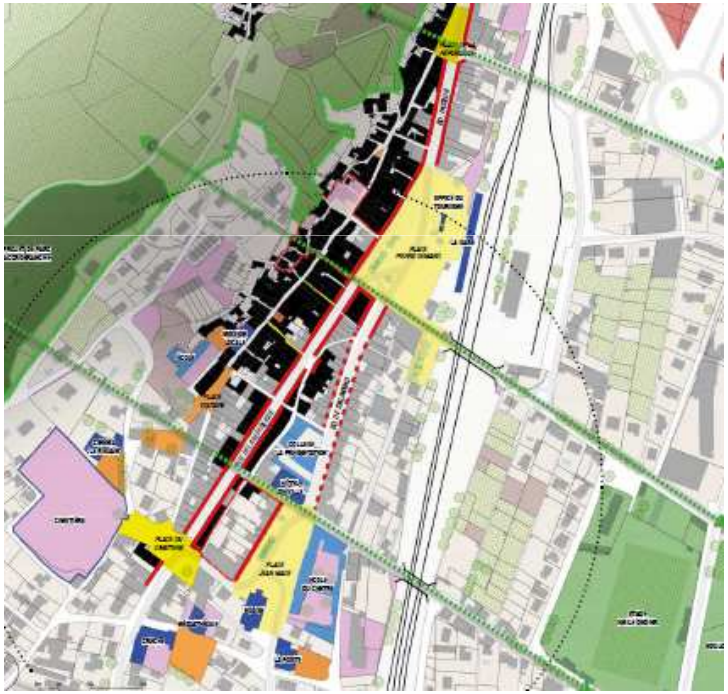
A plus long terme, création d'un Ecoquariter en cœur de ville



II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drôme et en Ardèche de multiples problématiques traitées

2. Accompagnement d'opérations de renouvellement urbain: Le Teil - OPAH RU (Communauté de Communes Rhône Helvie - 07)

2014-Convention d'Etudes et Veille Foncière



<u>Deux îlots ciblés</u>

- **Kléber : près de 400m²**

500 K€ acquisitions

650 K€ libération sol

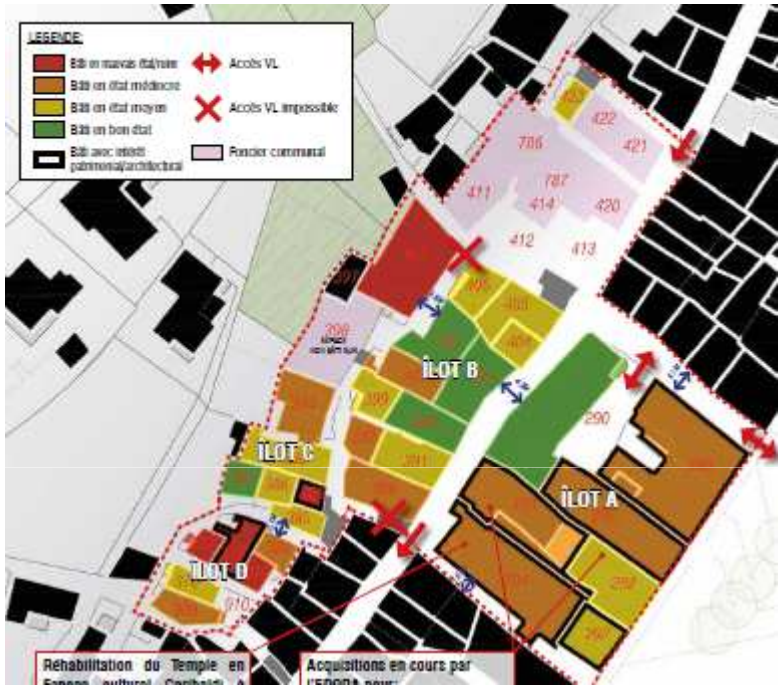
- **Jean Macé : 2 000m²**

950 K€ acquisitions

300€ libération sol

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

2. Accompagnement d'opérations de renouvellement urbain: Le Teil - OPAH RU (Communauté de Communes Rhône Helvie - 07)



- **Kléber**

9 logements

- **Jean Macé**

33 logements et 500m² commerces

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

2. Accompagnement d'opérations de renouvellement urbain : Annonay PNRQAD (Communauté d'Agglomération du Bassin d'Annonay – 07)

Objectif : requalifier et réhabiliter les ilots dégradés sur le périmètre (Boissy d'Anglas, Ranchet, Malleval).

Mobilisations multiples: Etat, Region, département, collectivités, EPORA et d'autres acteurs afin de

Ilot Boissy d'Anglas:

-des contraintes:

-Topographie du site

-Etroitesse des voies environnantes

-Proximité de bâtis dégradés alentours

-Piètre qualité des sols sur la rue amont

3 propriétaires dont la commune

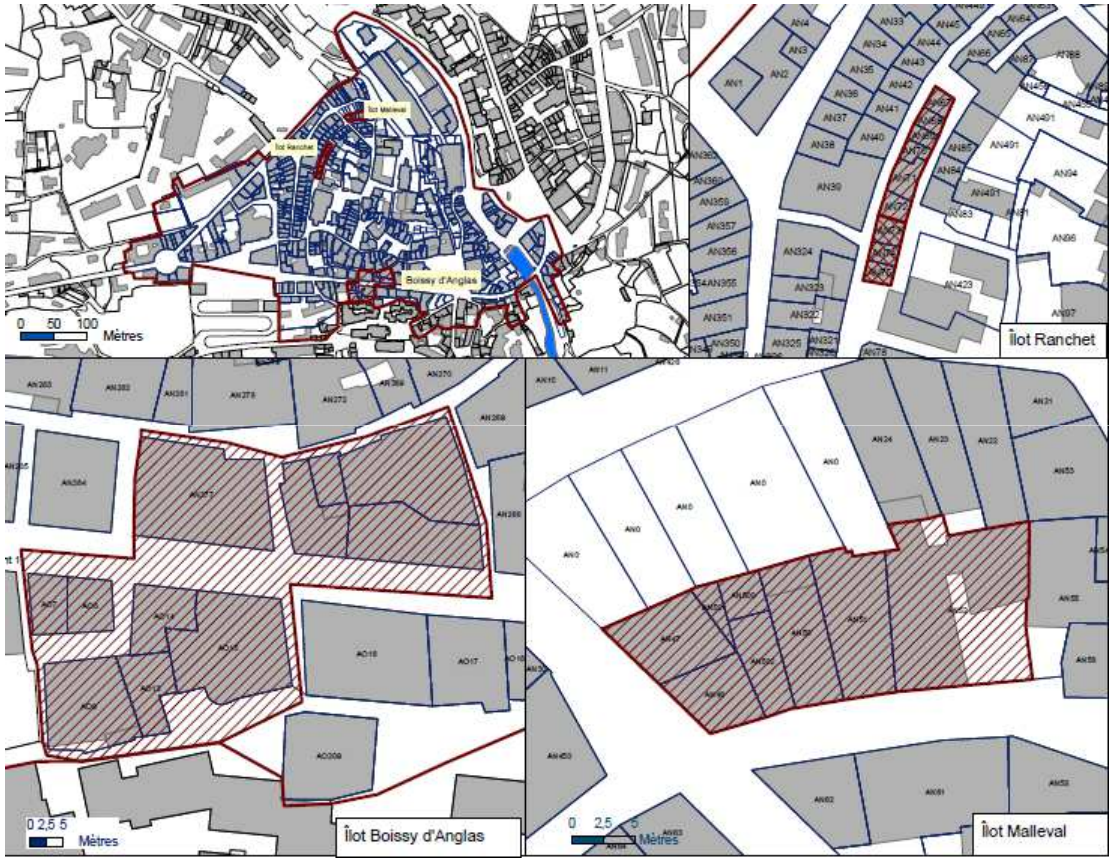
Acquisitions: 300 000€

Travaux de démolition : 330 000€ (janvier 2016)

Opérateur Ardèche Habitat

Les 2 autres ilots nécessitent des acquisitions foncières suivant différents modes (amiable, préemption, expropriation avec DUP aménagement).

2010 – Convention opérationnelle



II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

3. Requalification de zones d'activité existantes: Meysse (Cc Barres Coiron - 07)

2015 – Convention d'Etudes et Veille Foncière

CC Barres Coiron (10 600 habitants), territoire dynamique le long du couloir rhodanien.

Problématique: manque de terrains d'activité à commercialiser à moyens-long terme, extension des zones UI limitée.

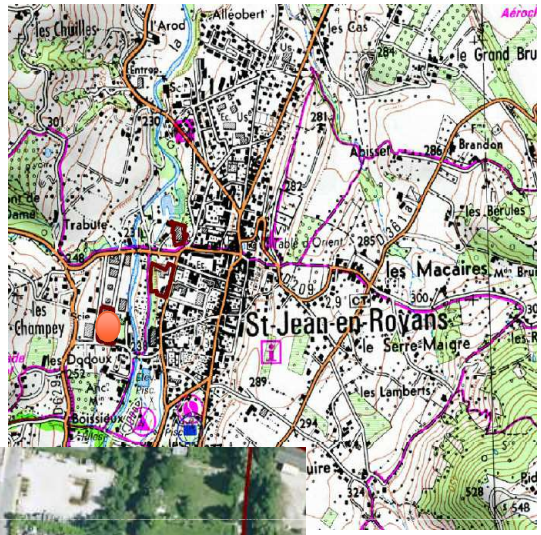
Objectif: remobiliser un tènement en vente de 2 ha, desservi par une départementale reliant Montélimar à Privas.

7 800m² de surfaces bâties
Activités du site: usine à chaux, entreprise d'équarrissage, brocante.
Suspicion de présence d'amiante et de pollution du sol

Etude de faisabilité étudiant 2 scenarios (en cours):
-Mise sur le marché de surfaces d'activité bâties (y compris requalification de l'ancienne usine)
-Mise sur le marché de lots à bâtir + de surface bâties requalifiés (ancienne usine)

Les suites de l'étude: décision de la collectivité de passer ou non en Convention opérationnelle pour acquérir et réaliser les travaux de remise en état.

3. REQUALIFICATION DE ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES: ST JEAN EN ROYANS (CC PAYS DU ROYANS - 26)

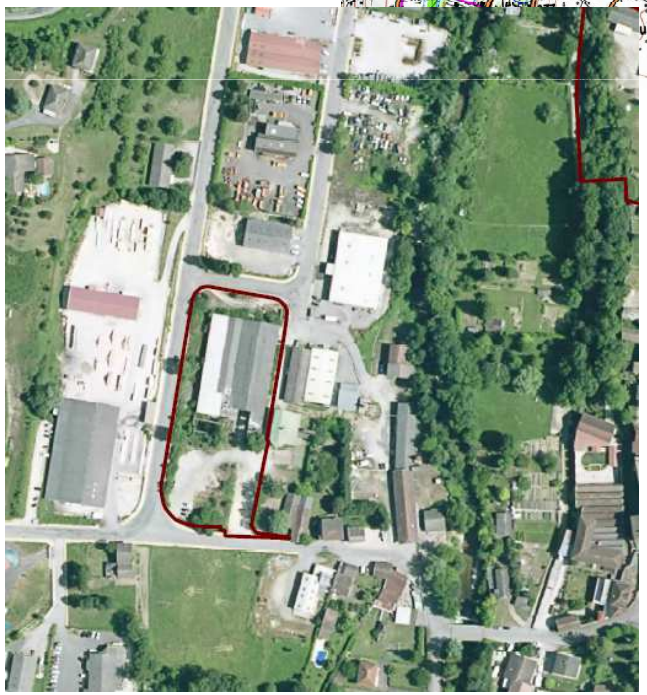


2015 – CONVENTION D'ETUDES ET VEILLE FONCIÈRE

3 000 habitants, ville centre de l'intercommunalité.

→des demandes d'installation d'entreprises qui ne sont pas satisfaites

→Volonté de remobiliser un terrain d'activité en friche en cœur de ville



LE SITE
6 000 m²
Site d'une ancienne entreprise de fabrication de lattes de sommier
Suspicion de présence d'amiante

ETUDE DE FAISABILITÉ ÉTUDIANT 2 SCENARIOS (EN COURS)
-Mise sur le marché de surfaces d'activité bâties
-Mise sur le marché de lots à bâtir

Les suites de l'étude: décision de la collectivité de passer ou non en Convention opérationnelle pour acquérir et réaliser les travaux de remise en état.

3. REQUALIFICATION DE ZONES D'ACTIVITÉ EXISTANTES: ALISSAS (CA PRIVAS CENTRE ARDÈCHE - 07)

2015 – CONVENTION D'ETUDES ET VEILLE FONCIÈRE

1 400 habitants, commune jouxtant Privas.

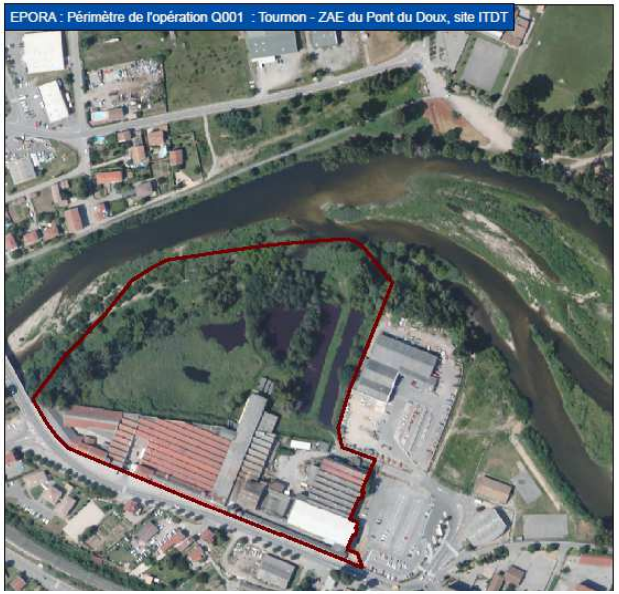
→Volonté de reconfigurer un bâti d'activité en friche

LE SITE
8 000 m² de terrain
5 000 m² SdP
Site d'une ancienne entreprise textile
Faible suspicion d'amiante, bâti récent

ETUDE DE FAISABILITÉ ÉTUDIANT 2 SCENARIOS DE RECONFIGURATION DU BÂTI (À VENIR)
Un porteur de projet déjà identifié (charpente métallique).
Il sera intégré à l'étude

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

4. Requalification de friches industrielles : ITDT (CC Hermitage Tournonais – 26)

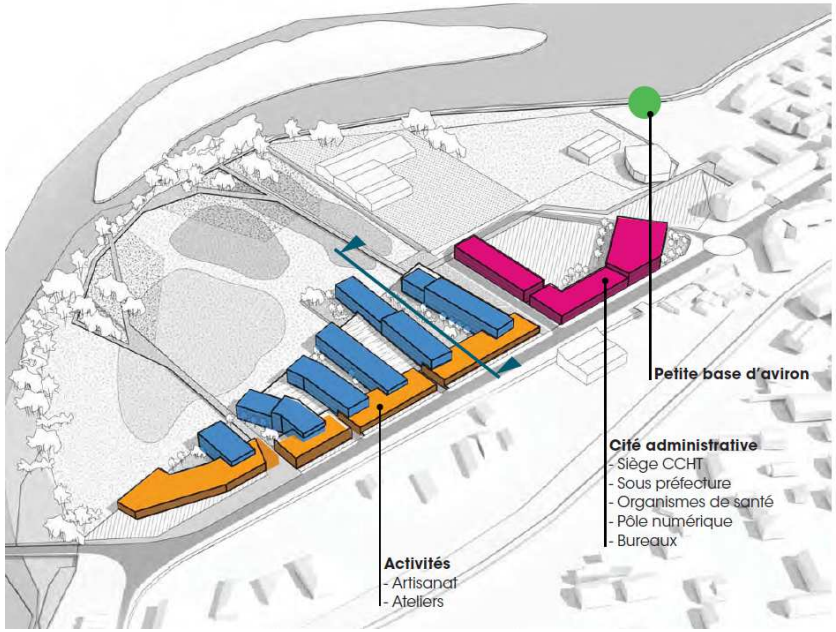


Convention Opérationnelle

Contraintes:
-Fortes pollutions
-Amiante omniprésente
-Faiblesse des structures après désamiantage
-Reprise complète de l'étude
-Recours des entreprises sur un marché de travaux de plusieurs millions d'euros

Programme:
4 scenarios: 100 à 184 logements
Cité administrative
Médiathèque
Artisanat et locaux d'activité

Coûts acquisition: 200 000€
Estimation coûts travaux: environ 4 M €



5. REQUALIFICATION DE FRICHES TOURISTIQUES ET ADMINISTRATIVES: HÔTEL DE LUS LA CROIX HAUTE (CC DIOIS - 26)

2015 – CONVENTION D'ETUDES ET VEILLE FONCIÈRE

530 habitants
Potentiel touristique, concurrence entre logements principaux et secondaires, besoins en logements notamment sociaux, sous influence de Gap et Grenoble.

Objectifs: remobiliser une friche touristique en plein centre bourg, en y implantant un programme mixte (logements, commerces, services).

Le site:
Bâti de 2000 m² SdP
Terrain de 100m²

L'étude (à venir):
2 scenarios de réhabilitation à étudier

Les difficultés: De nombreuse surfaces à réhabiliter dans un contexte de marché du logement peu tendu

Condition de réussite
Travailler avec un opérateur assez en amont du projet

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

5. Requalification de friches touristiques et administratives: Hôpital des Vans (CC pays des Vans en Cévennes - 07)

2015 – Convention d'Etude de gisements

2 800 habitants
Les Vans: centre administratif, commercial et de services de la communauté de communes, légère hausse démographique, volonté de produire du logement dans un cœur de ville paupérisé.

Objectifs: étudier la remobilisation d'une friche hospitalière située en cœur de ville, dans le but d'y réaliser une opération mixte (logements, équipements, services, commerces).

Le site:
Terrain de 7 500 m²
5 bâtiments, 6 700 m² SdP
Présence d'amiante

Les difficultés: Surfaces bâties à réhabiliter très importantes, bâtis complexes, reconfiguration difficile du fait du manque d'accès et de l'épaisseur des murs au rdc, certains des immeubles sont interdépendants structurellement.

L'étude permettra d'évaluer l'opportunité de réhabiliter tout ou partie de l'hôpital.

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

6. Opérations ponctuelles de production de logements : St Vallier- Jaurès (CC Porte DromArdèche – 26)

2011– Convention Opérationnelle

Les enjeux du projet :

-Développer une offre de logements attractifs et économes en énergie adaptés à la demande à l'échelle de la commune.

-Participer ainsi à la revitalisation du centre bourg

Démolition en 2013

6. OPÉRATIONS PONCTUELLES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS : ST VALLIER- JAURÈS (CC PORTE DROMARDÈCHE – 26)

1 000 000 € acquisitions

380 000 € travaux (contraintes, (voir ferrée à proximité)

Consultation d'opérateur:

Projet DAH retenu pour l'arrière de la parcelle.

23 logements, adaptés aux personnes âgées.

Des discussions sont en cours entre la ville et des opérateurs pour la réalisation d'un programme à l'avant de la parcelle.

II. Exemples d'intervention de l'EPORA en Drome et en Ardèche de multiples problématiques traitées

6. Opérations ponctuelles de production de logements : Charme sur l'herbasse (CC Pays de l'Herbasse - 26)

Convention d'Etudes et Veille Foncière puis Convention Opérationnelle

- **25 parcelles soit 2,8 ha**

6. OPÉRATIONS PONCTUELLES DE PRODUCTION DE LOGEMENTS : CHARME SUR L'HERBASSE (CC PAYS DE L'HERBASSE - 26)

- **Projet initial : entre 35 et 50 logements**

SDP – entre 2 600 et 3 000m²

- **Secteur d'intervention plus restreint**

III. Perspectives

III. PERSPECTIVES

RENFORCER LES PARTENARIATS EXISTANTS (CD, DDT, ADIL, CAUE 07 ET 26, OPÉRATEURS…)

➢ **S'adapter à la diversité du territoire**

- Dichotomie Vallée du Rhône/ Arrière pays

- Dichotomie territoires urbains/ ruraux

→ volonté d'agir plus ou moins forte, temps des projets plus ou moins long, modalités d'accompagnement de l'EPORA à adapter en fonction.

➢ **Composer avec un contexte administratif et financier qui évolue.**

- redistribution des compétences (Loi NOTRe)

- nouvelle carte des intercommunalités

- nouveau contexte financier des collectivités

III. PERSPECTIVES

➢ PISTES D'ADAPTATION

La nouvelle donne du PPI 2015/2020, notamment le volet financement (baisse des participations de l'établissement sur les opérations) semble, au moins conjoncturellement, difficile à adapter à la situation économique des territoires de la Drôme et de l'Ardèche.

Les outils dont dispose l'EPORA devront sans doute être complétés pour mieux répondre aux besoins des territoires caractérisés par une faible densité démographique, des revenus limités et des marchés immobiliers détendus.

→ex: baux emphytéotiques

➢ NOUVELLES PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES À LA DROME ET À L'ARDÈCHE

Friches médicales et touristiques

Revitalisation des centres bourg en zone rurale

Copropriétés dégradées

→ *d'autres thématiques sur lesquelles travailler selon vous?*

Merci

EPORA

Établissement
public foncier
de l'Ouest
Rhône-Alpes

2, avenue Grüner
CS 32902
42029 Saint-Étienne Cedex 1

T. 04 77 47 47 50
F. 04 77 47 47 98
www.epora.fr