

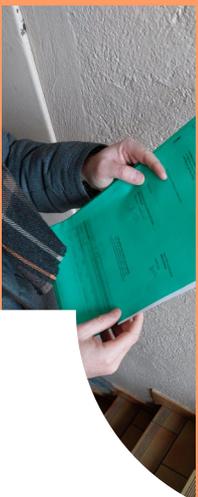
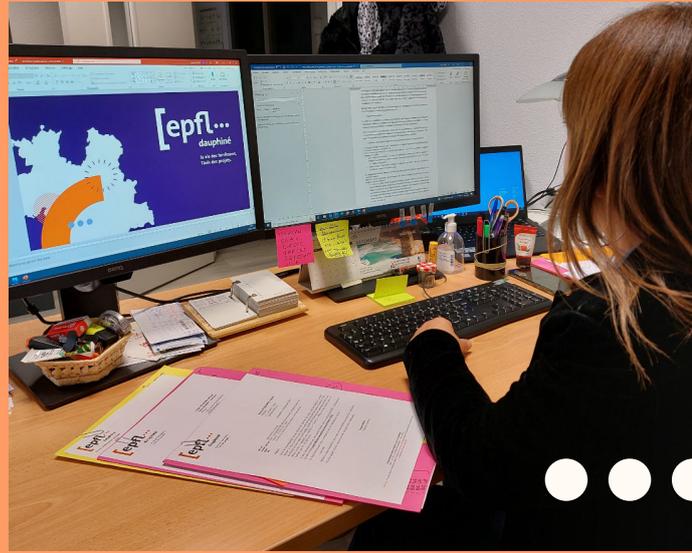
[epfl...
dauphiné

la vie des territoires,
l'avis des projets.

Rapport d'activité



2022



Avant-propos



L'année 2022 restera une année singulière pour l'epfl du Dauphiné. Après avoir validé son 5^{ème} programme pluriannuel d'intervention en février, entériné de nouvelles modalités de portage et d'aides financières en juin, fêté ses 20 ans d'existence en novembre, l'epfl du Dauphiné a **accueilli en décembre un nouvel EPCI avec l'adhésion de la Communauté de Communes du Massif du Vercors.**

En développant une offre de services aux territoires plus orientée projets, stratégie foncière et conduite d'opérations, en assurant une capacité d'action foncière et financière renforcée, notre epfl assume sa mission de service public et son positionnement auprès des collectivités : les accompagner dans le changement de paradigme urbain imposé par **le ZAN et la lutte contre l'artificialisation des sols, le recyclage urbain au service de la sobriété foncière et la protection des espace agricoles et naturels.**

La proposition de valeurs portée par notre epfl s'inscrit dans une politique globale de transition énergétique des territoires et réside dans sa capacité à lire la complexité des sujets fonciers qui lui sont présentés, à formuler des hypothèses d'intervention viables et à remettre les sites confiés en situation d'être valorisés sur leurs marchés.

Son action foncière **est l'étape primordiale et incontournable du processus d'atterrissage des politiques publiques** portées par ses collectivités adhérentes. Il est leur opérateur foncier tous terrains pour contribuer à l'aménagement de leurs territoires et dynamiser leurs projets urbains, apporter un appui stratégique et opérationnel au long court. Il est leur partenaire stratégique ancré dans leurs territoires pour s'adapter à leurs enjeux, contribuer à en valoriser leurs atouts et porter une action qui a du sens dans la durée.

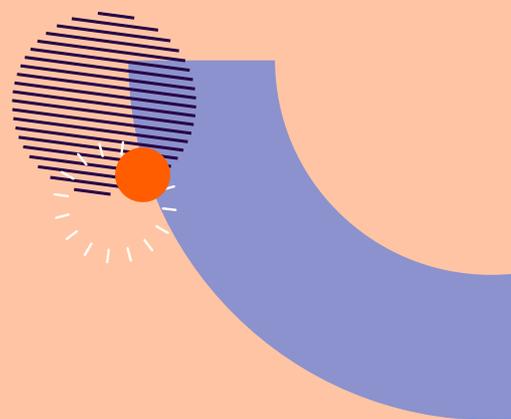
Notre epfl auto-finance son activité. A ce titre, il est un partenaire désintéressé des collectivités, un tiers de confiance, leur **expert foncier empreint de neutralité et de probité.** Il est aussi un partenaire financier activateur de solidarités territoriales qui sait articuler les différentes échelles de l'action publique foncière, nationale, régionale, intercommunale et locale.

Le bilan de cette année 2022, même s'il est légèrement en deçà des objectifs affichés dans le PPI, demeure très satisfaisant au regard des perspectives d'activité déjà engrangées et de la confiance, chaque jour constatée, des collectivités locales et des partenaires vis-à-vis de notre epfl et de ses salariés.

Laurent AMADIEU
Président de l'epfl du Dauphiné



Sommaire



5

Les temps forts de l'établissement

6

Chiffres clés de l'activité de l'établissement

Répartition des dépenses
Répartition des ressources
L'encours de la dette
La clôture

9

Chiffres clés de l'action foncière

Acquisitions et cessions
Des acquisition au service du ZAN
Les faits marquants 2022
Les baux à réhabilitation

13

Chiffres clés du patrimoine

Le stock à fin 2022
Usages dominants des propriétés en stock
Répartition du patrimoine

15

Chiffres clés des travaux de requalification foncière

Répartition des dépenses

16

Chiffres clés de la gestion transitoire

Les principaux postes de dépenses
L'état de l'occupation transitoire

17

Célébration des 20 ans

Les temps forts de l'établissement



Janvier
Exploitation de l'Observatoire dynamique des friches



Février
Approbation du 5ème PPI



Mars
Conférence
Déconstruction sélective



Avril
Publication du rapport Cadran solaire



Mai
Signature des contrats de mixité sociale



Juin
Nouvelle offre de services et nouvelles modalités de portage



Septembre
Mise en service du nouvel outil métier



Aout
Visites du patrimoine



Juillet
Visite de chantier à Meylan

Octobre
Lancements des 1ers appels à projets (Vizille et CCAS)



Novembre
Célébration des 20 ans



Décembre
Adhésion de la CC du Massif du Vercors



Chiffres clés de l'activité de l'établissement



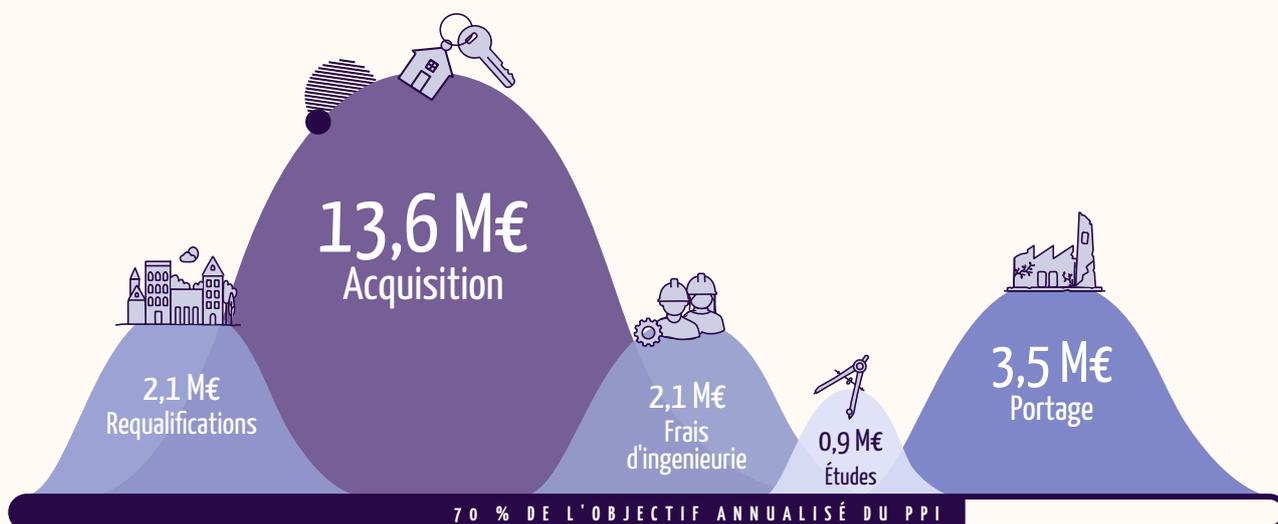
L'exercice 2022 voit le **niveau d'activité** baisser par rapport aux deux années précédentes avec 158 M€ de dépenses de fonctionnement (pour mémoire : 167 M€ en 2021 au même niveau que 2020).

Cette baisse est liée au déstockage car, valeur du stock déduite, les **dépenses de fonctionnement augmentent de 7%** (23 M€ contre 21,5 M€ en 2021). Cette hausse est essentiellement due à l'augmentation des **dépenses d'acquisition (+ 2 M€)** ainsi qu'à celle **dépenses de portage (+ 1M€)**.

Malgré la baisse du montant des cessions d'un tiers, les excédents antérieurs assurent plus que la couverture des dépenses de fonctionnement.

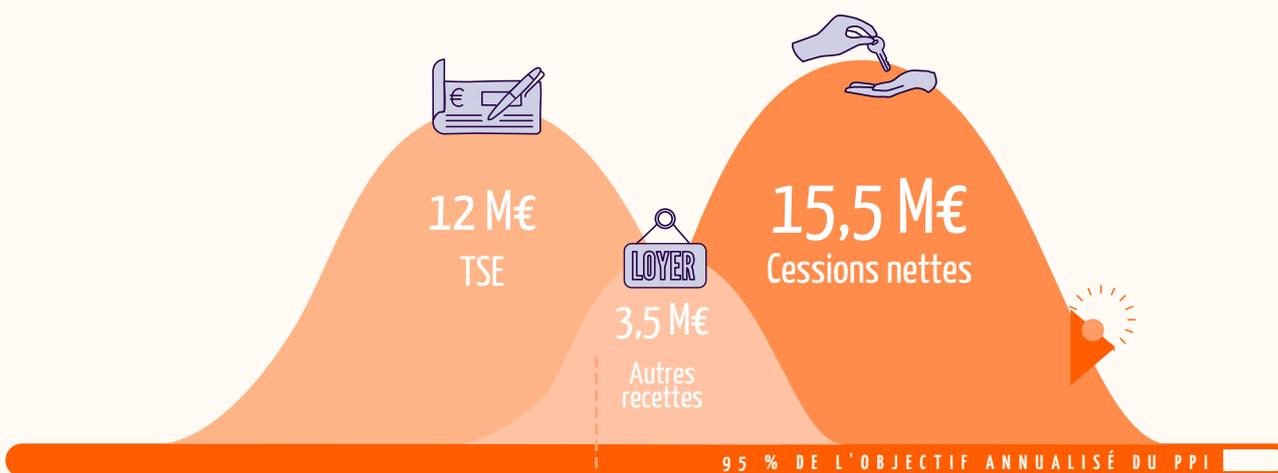


Répartition des dépenses



Par rapport à 2021, des dépenses d'activité foncière en hausse de près de 2M€

Répartition des ressources



Dont :

- Baux UTPT 60 K€
- Subventions 2,6M€
Fonds Barnier Pont-en-Royans (2,1 M€)
FEADER (0,2M€) & Région La Taillat (0,1€)
Région Point P (0,2€)

L'encours de la dette

9,2M€

Remboursement
2022

Encours dette
au 31/12/2021

16,8M€

Situation encours
au 31/12/2022

7,6M€

Taux
d'endettement
5,8%

Aucun emprunt n'a été
contracté en 2022
pour financer l'activité.



La clôture

Excédent résultats antérieurs **34,9 M€**

Résultats d'exploitation **5,3 M€**

Solde d'exécution d'investissement **-6,2 M€**

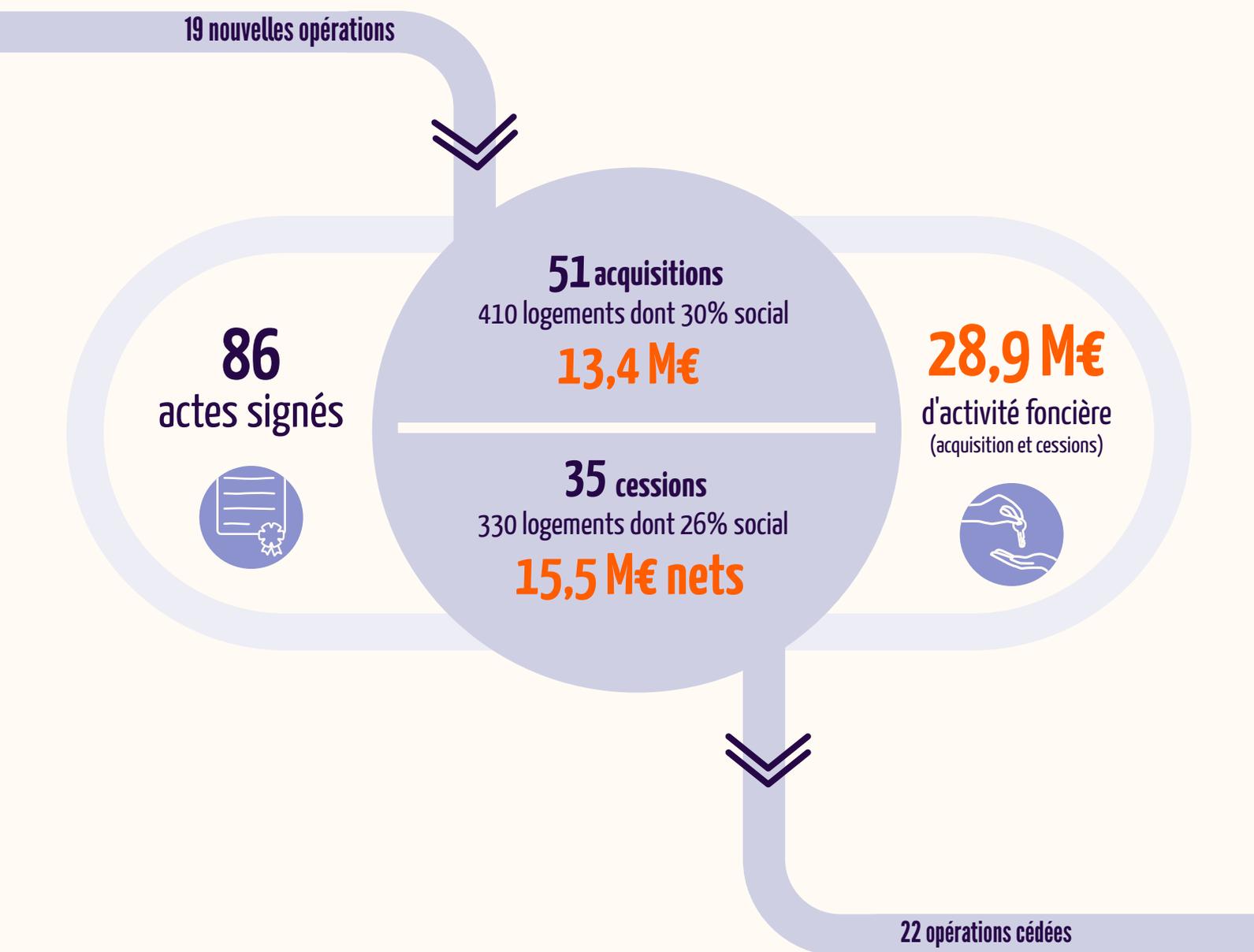
Résultats d'exploitation **-0,8 M€**

Excédent de clôture **33,2 M€**

Chiffres clés de l'action foncière



Requalification de friches, production de logements et plus particulièrement de logements locatifs sociaux, sécurisation des espaces à risques, revitalisation des centralités, développement économique et commercial, l'action foncière de l'epfl du Dauphiné a couvert l'ensemble des axes d'intervention du 5ème PPI voté en 2022.



Des acquisitions qui s'inscrivent dans la trajectoire du territoire d'intervention de l'epfl

Sans atteindre les objectifs fixés dans le nouveau PPI délibéré en 2022, les acquisitions foncières ont augmenté en nombre et en volume financier par rapport à 2021.

L'epfl a contractualisé avec ses collectivités membres **19 nouvelles opérations** qui permettront notamment de recycler, au total, près de **10,5 ha de foncier déjà urbanisé**.



1. La frugalité foncière

Requalification de la friche touristique des Ecouges, Village olympique à Autrans-Méaudre-en-Vercors



2. La revitalisation des centralités

- ORT Saint-Marcellin
- ORT Voiron : Espace Grand Angle et rue Grande
- PPA GRANDALPE – secteur Allende
- OPAH-RU Vizille – friche Cros



3. La réponse aux besoins en logements

11 opérations nouvelles : 3 immeubles en acquisition - amélioration à Grenoble, 4 acquisitions en communes carencées pour production de LLS (9), PLAI diffus Un Toit Pour Tous (UTPT), opération de renouvellement urbain à Voreppe -> potentiel de 210 logements dont 120 LLS



4. L'attractivité et la vitalité économique

- Restructuration de l'offre commerciale à Pont-de-Claix et Saint-Martin-le-Vinoux
- Dernier commerce à Flachères



5. La désartificialisation et sécurisation des espaces à risques

Quartier Villeneuve à Pont-en-Royans : acquisition de 13 biens d'habitation et d'un restaurant sujets à des chutes de blocs de pierre, en 6 mois et pour un montant global d'acquisitions de 2,2 M€, permettant ainsi à leurs anciens propriétaires de réinvestir dans un logement.

Les faits marquants 2022

1. Une importante activité de préemption

23 décisions de préemption. Cela représente :

- la moitié des actes d'acquisition pour 9,4 M€
- 70% du montant total des acquisitions signées en 2022.

2. Beaucoup de nouvelles « petites » opérations dans le diffus

Une logique de renouvellement urbain à la parcelle liée à la part importante de la préemption dans l'activité foncière.

3. Le développement des études amont de stratégie foncière

et d'évaluation foncière et immobilière pour anticiper davantage l'action foncière :

- Conventions d'études sur de grands périmètres opérationnels : entrée de ville Nord de Coublevie, OAP quartier de la gare à Moirans, rue Grande à Voiron
- Etudes de capacité (accord cadre) avec bilans prévisionnels réalisés par l'équipe du pôle action foncière : 19 études réalisées en 2022
- Des études d'identification du potentiel foncier : ORT de Tullins (en partenariat avec l'Agence d'Urbanisme et la CAPV), éco-quartier de la gare à Saint-Egrève...
- Accompagnement amont sur la définition de programmation urbaine : requalification de la friche des Ecouges et du Village Olympique à Autrans-Méaudre
- Poursuite de la mise en place de l'observatoire des friches urbaines sur l'ensemble du territoire d'intervention de l'epfl



Un bon niveau de cession

qui doit permettre de produire 330 logements dont 86 locatifs sociaux.



Une ingénierie financière adaptée aux sorties de portage

dans le cadre des rétrocessions et participation aux déficits fonciers des opérations : 1/4 des cessions fait l'objet d'un paiement échelonné.



3 appels à projets

mis en œuvre pour rechercher des porteurs de projets.

On notera également la signature de 20 baux à réhabilitation avec l'association Un Toit pour Tous pour un montant de plus de 1,7M€ de droits d'entrée.

Le nouveau dispositif de décote foncière ayant été instauré mi-2022, ce dernier n'a pas encore produit pleinement ses effets. Pour autant, 2,3M€ de décote foncière ont d'ores et déjà été délibérés en 2022 et concernent 24 biens :

- 20 appartements dans le cadre de la production de logements sociaux PLAI dans le diffus sur le territoire de Grenoble-Alpes Métropole,
- L'opération Rossignol à Voiron : 490 logements dont 130 logements locatifs sociaux
- L'opération « Rue Eymard Duvernay » à la Tronche : 35 logements dont 30 % LLS
- L'opération « Croizat Charmettes » à St Martin d'Hères : 22 logements dont 15% LLS
- L'opération Abbaye à Grenoble : 32 logements locatifs sociaux



**Opération Rossignol
à Voiron**



**L'Abbaye
à Grenoble**



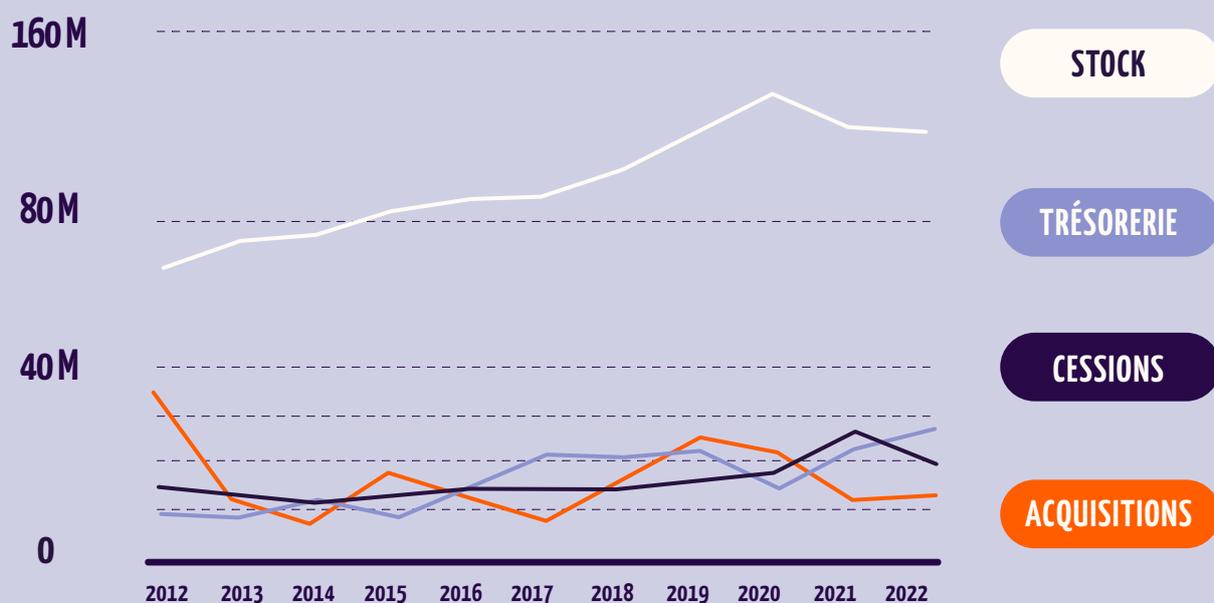
**Croizat Charmettes
à St Martin d'Hères**

Chiffres clés du patrimoine

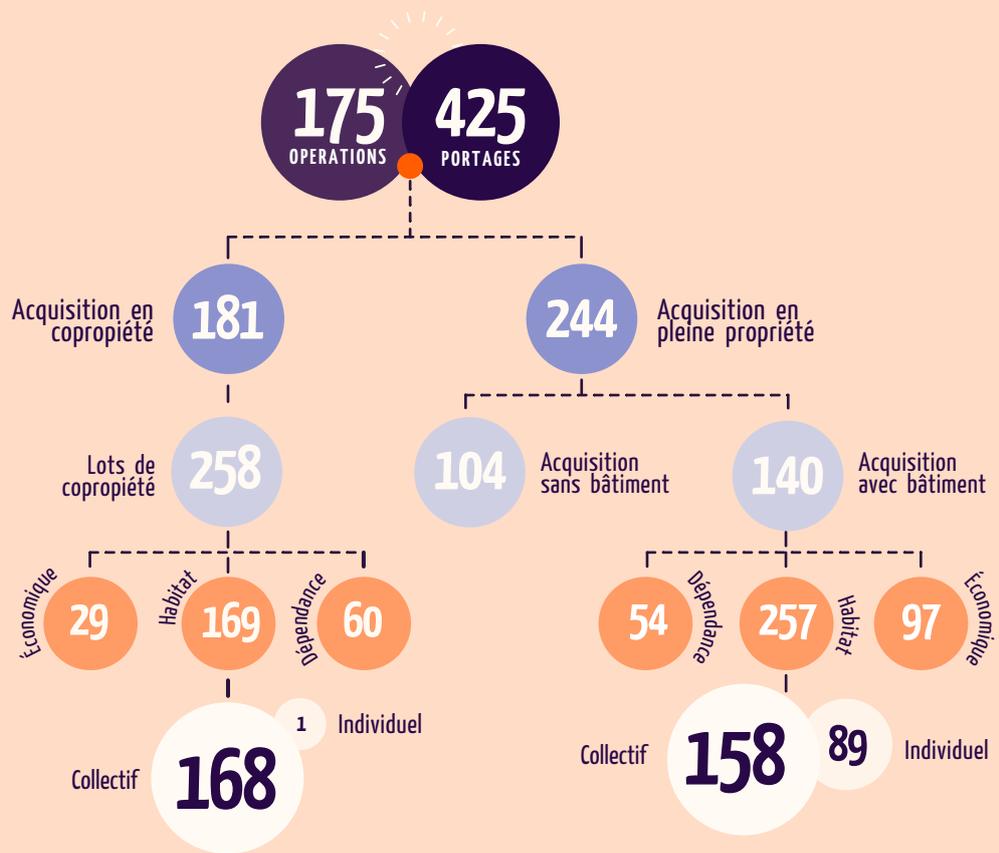


Le stock à fin 2022

Le stock de l'établissement s'élève à 132 M€ au 31 décembre 2022 soit au même niveau qu'en 2021. Il traduit un différentiel négatif entre le stockage de nouvelles acquisitions plus faible que les objectifs fixés dans le PPI et un déstockage plus élevé, bien qu'en recul par rapport à 2021.



Usages dominants des propriétés en stock



Chiffres clés des travaux de requalification foncière



10 chantiers de requalification dans le cadre du renouvellement urbain du territoire ont été exécutés en 2022. Pour les plus emblématiques, nous pouvons citer l'ancienne Faculté de Pharmacie à Meylan, la première partie du Collège des Saules à Eybens, l'ancienne usine de tissage au quartier Plambois d'Apprieu ou encore l'ancien centre de formation du GRETA à Grenoble.

Avec une moyenne de 10 candidats sur les appels d'offres de travaux ouverts par l'epfl, **les coûts de proto-aménagement sont de mieux en mieux maîtrisés**. Le retard de certains chantiers d'ampleurs présage une activité importante sur l'année à venir (ancien centre hospitalier de Voiron, Friche Paraboot à Tullins, secteur place de Gèves à Eybens...).



Collège d'Eybens



Usine de tissage d'Apprieu

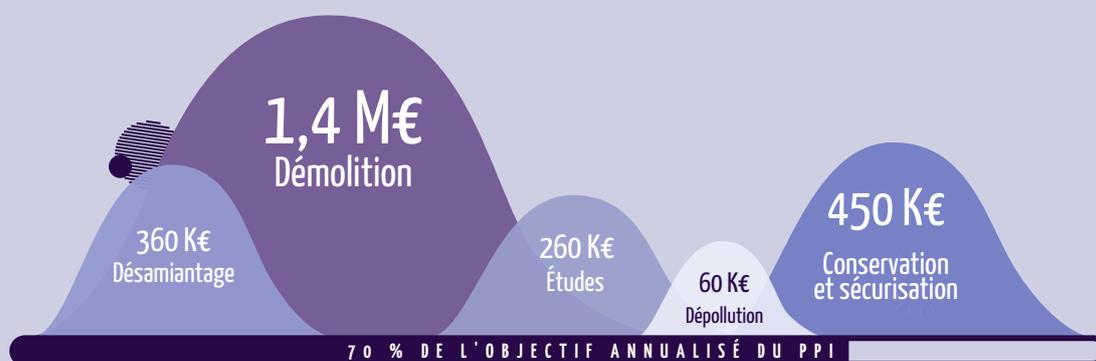


Fac de pharmacie de Meylan



Usine de chaussures de Tullins

Répartition des dépenses

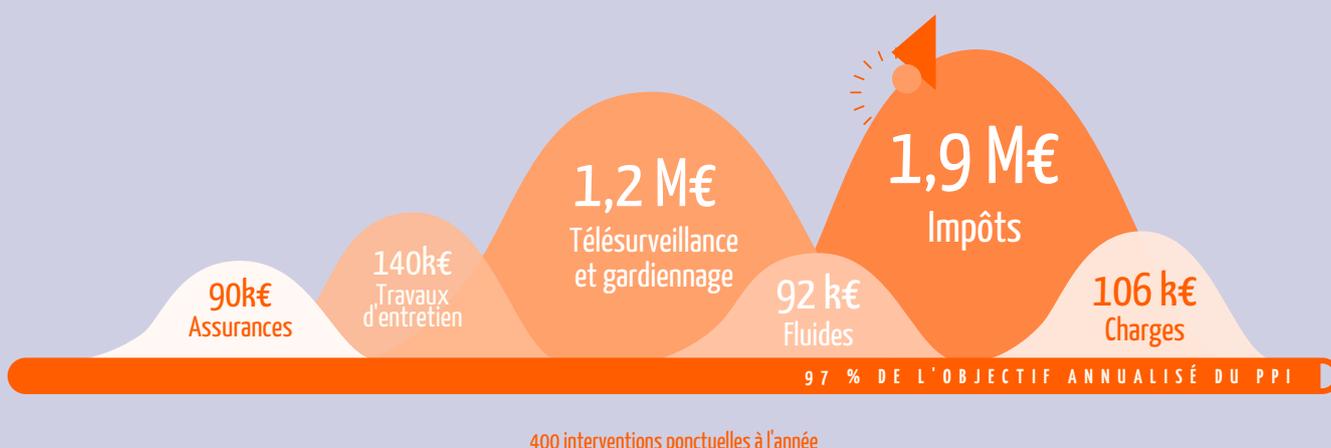


10 chantiers de déconstruction / désamiantage / dépollution
Décalage de chantier sur 2023
Optimisation des coûts

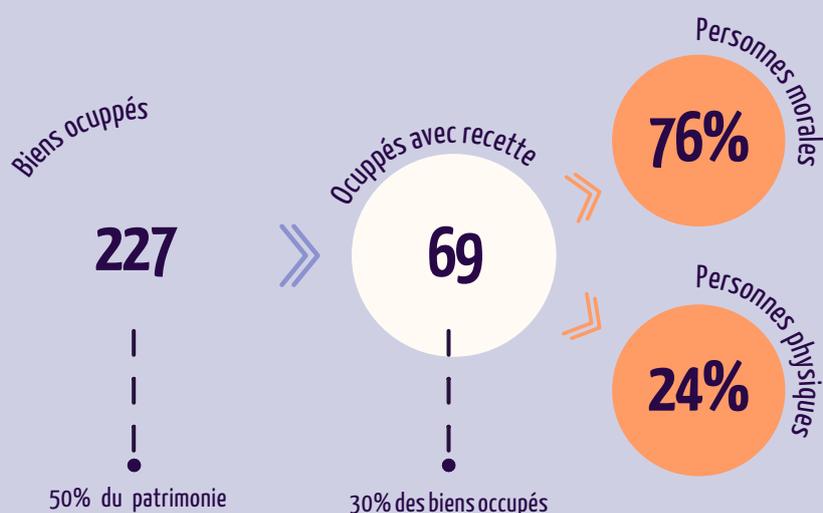
Chiffres clés de la gestion transitoire



Les principaux postes de dépenses



L'état de l'occupation transitoire



Célébration des 20 ans



25 novembre 2022
à Noyarey

6 questions
sur l'activité de l'epfl posées lors
d'un quiz par l'équipe epfl



140 invités
présents à la salle Poly'sons



De nombreux élus
du territoire d'intervention



2 stands partenaires

Crisalid et Ecomat38



4 discours

des membres fondateurs de l'epfl
et de son président



*L'epfl du Dauphiné a célébré
l'anniversaire de ses 20 ans
à la salle Poly'sons de Noyarey.*



[epfl... dauphiné

- Périmètre d'intervention
- Périmètre de cohérence

