



Rapport d'activités

2 0 0 8

EPIDA devient **EPANI**


EPANI
pour un urbanisme durable

E t a b l i s s e m e n t P u b l i c d ' A m é n a g e m e n t N o r d - I s è r e

- *DIRECTEUR DE LA PUBLICATION :*
PASCAL HORNUNG
DIRECTEUR GÉNÉRAL
- *REDACTION :*
STEPHANE RABILLOUD
- *CONCEPTION / REALISATION :*
KALYANA
- *CREDIT PHOTOS :*
EPANI
AURELIE CHOIRAL
MICHEL VIRIOT - ULM 38

Sommaire

Editorial *page 1* **L'Epani** *page 2 à 5* **Ses activités** *page 6 à 15* **Rapport financier** *page 16 à 17*



Editorial

Notre établissement et le SAN de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau ont travaillé de concert à l'émergence d'un territoire structuré et capable de satisfaire les besoins de nombreuses entreprises s'implantant dans notre région et d'accueillir des flux de population importants en veillant au maintien de la qualité du cadre de vie.

En 2007, les communes du SAN et les communes voisines dont la ville de Bourgoin-Jallieu, riches d'un passé en commun, ont choisi de s'associer en une communauté d'agglomération, la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère (CAPI – 20 communes).

Progressivement, ce territoire va gagner en maturité et se dotera de ses propres outils d'aménagement. Notre établissement s'effacera alors mais, pour le moment, c'est aux côtés de la CAPI, et pour elle, que l'EPANI conduit ses actions d'aménagement et de développement.

Je souhaite également, tout nouveau président du Conseil d'administration de l'EPANI, saluer et remercier pour son travail et son engagement Michel BACCONNIER qui a assuré cette présidence de 2001 jusqu'au mois de mai 2009.

Patrick MARGIER

Président



Le dynamisme économique et démographique des grandes métropoles lyonnaise et grenobloise situées à nos portes et le développement endogène du nord de l'Isère demandent pour poursuivre leur croissance des fonciers aménagés.

Notre établissement a pour mission principale de produire sur ce territoire charnière, et riche de ses infrastructures et de ses espaces naturels, ces fonciers bon marché, rapidement disponibles et conçus néanmoins avec le souci et l'exigence d'un urbanisme de qualité pour soutenir ces dynamiques et contribuer avec tous les acteurs du territoire à la création d'une agglomération durable.

En 2008, nous avons mis en œuvre de nombreuses actions dans la poursuite de cet objectif. Le rapport qui vous est présenté ici cherche à vous donner une vision la plus large possible de nos missions et de l'ensemble de nos activités en s'appuyant sur des exemples illustratifs.

Malgré la crise économique qui s'est manifestée en fin d'année, l'établissement a réalisé en 2008 son meilleur chiffre d'affaires depuis 2005 avec un total de cessions de 19,9 M€. Ce bon résultat témoigne du dynamisme de ce territoire même si la crise naissante n'avait pas donné tous ses effets encore. L'ensemble de nos ventes permettra avec l'implantation de nos clients la création de 510 emplois et les promesses de ventes de 2008 permettront d'accueillir des activités créatrices de 830 emplois.

Notre établissement s'appelait encore EPIDA en 2008 mais son périmètre d'actions a été depuis étendu à l'ensemble des communes de la jeune agglomération Porte de l'Isère et il est devenu l'EPANI.

Un mot enfin, pour remercier M-A DURAND, de son action à la tête de l'EPIDA jusqu'en octobre 2008.

Pascal HORNUNG

Directeur Général

L'EPANI au service du territoire Nord-Isère

Ses missions confirmées

EPIDA devient EPANI

L'EPANI (Etablissement public d'aménagement Nord-Isère) a succédé à l'EPIDA (Etablissement public d'aménagement de la ville nouvelle de l'Isle d'Abeau). Il demeure un instrument opérationnel de l'Etat rattaché au Ministère de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat. Etablissement public à caractère industriel et commercial (Epic), il dispose de l'autonomie par la loi et peut passer des contrats, signer des actes de vente ou d'acquisition...



Le décret du 5 janvier 2009 apporte deux modifications majeures aux statuts de l'EPIDA de 1972.

Le périmètre de compétences de l'EPANI est tout d'abord élargi en passant de 21 à 31 communes. Il inclut désormais la totalité du territoire des 20 communes de la Communauté d'agglomération Porte de l'Isère (CAPI).

Ensuite, l'Etat à la demande de l'agglomération toute jeune (2007), a décidé de maintenir l'EPANI opérationnel jusqu'au 31 décembre 2011 pour l'accompagner dans ses projets d'envergure.

Faire avancer l'agglomération

Partenaire de premier plan de la CAPI, l'objectif majeur de l'EPANI est de poursuivre et d'impulser le développement, et de conduire toute action de nature à faciliter l'aménagement du Nord-Isère.

Les actions de l'établissement portent sur :

- la conception et la mise en œuvre des projets de développement, d'aménagement, d'urbanisme,
- l'acquisition, la cession et la commercialisation de terrains,
- la production de foncier pour l'accueil de logements, d'entreprises et d'équipements publics,
- l'intervention en compte propre pour la réalisation des zones d'aménagement concerté (ZAC),
- la réalisation de travaux d'infrastructures et de superstructures pour le compte de l'Etat ou des collectivités territoriales,
- l'accompagnement des acteurs locaux dans leurs projets de développement,
- la promotion du territoire Nord-Isère.

EN CHIFFRES

- 36 000 ha. Une superficie comparable à celle de la Communauté d'agglomération de Grenoble.
- 31 communes, dont 20 forment la CAPI.
- 53 000 habitants en 1975
- 113 500 habitants en 2008
- 50 000 emplois en 2008
- 15 ZAC actives

L'Epani



Une gouvernance au plus près du territoire

Le conseil d'administration

L'EPANI est administré par un conseil d'administration de 23 membres :

- 5 représentants de l'Etat,
- 15 représentants des collectivités territoriales :
 - 8 représentants de la Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère,
 - 1 représentant de l'Assemblée spéciale (communes hors CAPI),
 - 2 représentants du Conseil Régional Rhône-Alpes,
 - 2 représentants du Conseil Général de l'Isère,
 - 2 représentants du Grand Lyon,
- 1 personne qualifiée désignée par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer, en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat,
- 2 représentants du personnel de l'EPANI.



L'EPANI est dirigé par un directeur général désigné par le Ministre d'Etat, Ministre de l'Ecologie, de l'Energie, du Développement Durable et de la Mer en charge des Technologies vertes et des Négociations sur le climat.

Le directeur général est notamment assisté dans sa tâche par un comité de direction au sein duquel les orientations et les actions stratégiques sont débattues, puis soumises au conseil d'administration.

Des compétences diversifiées au service du Nord-Isère

Chargé de « produire de la ville », l'EPANI réunit des professionnels de tous les métiers de l'urbanisme, de la conception à la réalisation et à la gestion : ingénieurs, architectes, urbanistes, infographes, juriste, spécialistes financiers et de la commercialisation, s'appuyant sur une équipe de personnels administratifs.

Pour mener à bien les grands projets d'aménagement du Nord-Isère, l'EPANI est structuré en 4 départements.

Le département foncier et aménagement

La mission d'aménageur est le cœur de l'activité de l'établissement. Elle consiste à assurer la maîtrise d'ouvrage opérationnelle des aménagements (conception d'ensemble, maîtrise et viabilisation du foncier, vente des droits à construire et gestion financière globale de l'opération...).

Dans ce cadre, l'établissement acquiert les terrains nécessaires à l'Etat.

La mission d'opérateur foncier porte sur la constitution, à la demande de l'Etat, de réserves foncières en recourant à des procédures spécifiques (DUP, ZAD) sur des terrains où seront développées des ZAC. L'EPANI gère pour le compte de l'Etat ce patrimoine foncier. L'établissement rétrocède ensuite les terrains après aménagement soit à des investisseurs privés, soit aux collectivités locales pour les équipements d'infrastructures, les bâtiments et espaces publics.



Le département marketing et commercial

En collaboration avec les élus locaux, l'établissement définit le positionnement économique du territoire ainsi que les « produits immobiliers » afin d'attirer et d'accueillir investisseurs, promoteurs et entrepreneurs sur le Nord-Isère.

Dans cette perspective, il assure également la promotion de l'agglomération en mettant en avant les atouts majeurs et le projet de développement du territoire lors de salons professionnels, d'événements et manifestations ciblés, ainsi que dans la presse.

L'EPANI commercialise, en étant à l'écoute de leurs besoins tout en imposant des clauses pour le respect d'un urbanisme durable, les terrains aux entreprises, aux promoteurs de logements ou aux investisseurs qui souhaitent s'installer.

Enfin, l'EPANI joue un rôle d'animation des milieux économiques et des réseaux professionnels et institutionnels (CCI, Alliance logistique, FPC, SNAL, AMO, MIPRA, ADERLY, RUL, services de l'Etat, ...).

Le département prospective et études urbaines

En matière d'urbanisme, le champ d'action de l'EPANI s'étend de la conception de stratégies d'aménagement et de valorisation urbaine et paysagère au suivi des opérations jusqu'à leur livraison : définition des formes urbaines, programmation, composition des espaces bâtis (logements, bureaux, activités...) et non bâtis (traitement des rues, jardins publics...).



L'EPANI



Dans ce rôle, l'EPANI s'assure de la qualité du cadre de vie d'une agglomération en croissance. Dans son engagement en matière de développement durable, l'établissement veille notamment à la rationalisation de l'utilisation de l'espace et à la qualité des constructions dans un souci à la fois d'intégration urbaine et paysagère, et de minimisation des impacts sur l'environnement.

Le département équipements-bâtiments

Le rôle de mandataire de l'EPANI est d'accompagner les maîtres d'ouvrage publics dans les phases de conception et de réalisation des bâtiments et des équipements en les assistant et en les représentant pour la mise au point des projets, la consultation et le choix des entreprises et la conduite technique, administrative, financière et comptable des opérations.



L'EPANI intervient dans ce domaine pour le compte de diverses collectivités publiques de la région (Conseil Régional Rhône-Alpes, Conseil Général de l'Isère, Communauté d'Agglomération Porte de l'Isère, communes) et conduit à ce titre de nombreuses opérations importantes et complexes.

EN CHIFFRES

- 44 salariés
- 60% de femmes - 40% d'hommes
- 41% des salariés ont moins de 45 ans
- 3 contrats d'alternance

Ses certifications : ISO 9001 et ISO 14001

Soucieux de la qualité du service rendu à ses mandants, l'EPANI a obtenu la certification ISO 9001 en octobre 2002 ; certification qui a été renouvelée en octobre 2005 et 2008.

L'EPANI poursuit par ailleurs sa politique volontariste en matière d'environnement et de développement durable. La certification ISO 14001 obtenue en novembre 2007 témoigne de l'action de l'établissement dans la prise en compte des aspects environnementaux dans ses missions.

La politique environnementale de l'EPANI repose notamment sur quatre objectifs principaux :

- la préservation de l'eau sur ses opérations,
- la protection de la nature sur les sites dont il est propriétaire ou gestionnaire,
- l'aménagement durable en optimisant les ressources utilisées et en préconisant des variantes écologiques et des techniques innovantes pour tous types de constructions,
- l'optimisation de la gestion du bâtiment de l'établissement et de son fonctionnement administratif.



Médipôle vu de l'ouest

Foncier et Aménagement

Une année 2008 riche en projets d'aménagement et créatrice de 510 emplois

L'aménagement opérationnel a connu une année de forte activité, avec 19,9 M€ de cessions de terrains et 12 M€ de dépenses d'aménagement directes dont 2 M€ d'acquisitions foncières.

Les opérateurs qui ont acquis ces terrains développeront des activités qui devraient créer 510 emplois.

Pour illustrer ces chiffres significatifs, retour sur trois grandes opérations menées par l'EPANI.

Clinique Saint-Vincent-de-Paul : première ouverture d'établissement pour le Médipôle implanté à Bourgoin-Jallieu.

Le projet du Médipôle, nouveau pôle hospitalier pour le Nord-Isère, a été initié,

pour la partie relevant des compétences de l'EPA, par la mobilisation de réserves foncières en 2002. Se sont ensuite succédées, études, procédures administratives, réalisations de voiries, de dessertes et de réseaux... pour permettre l'ouverture de la clinique le 1^{er} septembre 2008, conformément aux prévisions. Le projet du Médipôle se poursuit en 2009 et 2010 avec les livraisons respectives du centre psychothérapeutique Nord Dauphiné et du centre hospitalier Pierre Oudot.

Ses activités



Avec la création dans un délai très contraint d'une vaste zone aménagée comportant des voiries de grand gabarit, l'enfouissement d'une ligne à haute tension de 63 kV et la reprise de nombreuses noues et ruisseaux avec des mesures compensatoires, le Médipôle est l'une des opérations des plus complexes et des plus importantes de la décennie pour l'EPANI en terme d'aménagement, avec près de 7 M€ de dépenses.

Parking relais de Chesnes : l'EPANI et la CAPI collaborent

Achevé début 2009, ce programme exemplaire constitue un véritable pôle multimodal qui associe, à proximité du diffuseur «Parc d'Activités de Chesnes» de l'autoroute A 43, un parking de 150 places et cinq quais d'autobus.

Cet aménagement, de sécurité et de confort, répond à plusieurs objectifs :

- promouvoir le covoiturage avec Lyon,
- renforcer les correspondances entre les réseaux de la CAPI et les bus du département de l'Isère, comme la Ligne Express 1920 empruntant l'autoroute à destination de Lyon,
- faciliter un report sur la ligne 1920 des usagers la rejoignant en voiture au point de trajet le plus court.

En tant que maître d'ouvrage, l'EPANI a rassemblé, au sein d'une convention de financement et de gestion, les nombreux partenaires intéressés (CAPI, Département de l'Isère, EPANI, commune de Saint-Quentin-Fallavier, AREA, communautés de communes

voisines) afin de réaliser ce projet d'un montant d'environ 1 M€. A cette occasion, l'établissement a mis à disposition un foncier très bien situé de 7 200 m².

Dans les années à venir, c'est la CAPI qui conduira ce type d'aménagement à proximité des trois autres diffuseurs autoroutiers de son périmètre.

Centre logistique de Décathlon : développement en cours

L'objectif de ce centre est de faciliter la croissance et le regroupement de plusieurs activités du groupe Décathlon : stockage, livraison des magasins, services après vente... Il emploiera au total plus de 300 personnes. En devenant pleinement propriétaire du site, Décathlon a choisi de pérenniser sa présence sur le parc d'activités de Chesnes, confirmant ainsi les atouts du territoire Nord-Isère en termes de localisation et d'accessibilité.

Fin 2008, un intense travail a été effectué pour le montage de ce dossier particulièrement complexe sur le plan foncier et du droit des sols. Afin d'aménager le site d'une superficie de 13 hectares, l'EPANI a proposé un montage particulier avec l'entreprise PRD.

Les négociations ont permis à cette dernière d'exercer son savoir-faire de promoteur-constructeur, et à Décathlon d'être propriétaire des deux tranches de terrain sous deux formes différentes. Les premiers travaux de desserte ont débuté fin 2008.

Encore en construction, la première tranche de 42 000 m² couverts sera livrée par la société PRD courant 2009.





Aménagement du centre ville de l'Isle d'Abeau

Marketing et Commercial

Habitat : un bon niveau de commercialisation

En 2008, l'EPANI a commercialisé les charges foncières (promesses de vente) correspondant à l'accueil de 301 logements, pour un chiffre d'affaires de 3,3 M€ HT.

L'établissement a poursuivi activement ses objectifs de logements diversifiés (collectifs, maisons, locatifs), de mixité sociale et de qualité environnementale en veillant à l'accueil de produits immobiliers écologiquement innovants (labels de performance énergétique,...).

L'adaptation rapide de l'EPANI au marché touché par la crise immobilière puis économique du second semestre, a permis malgré ce contexte difficile de conclure ces

nouvelles opérations qui viennent enrichir l'offre de logements du territoire et faciliter les parcours résidentiels.

Deux opérations issues de longues négociations confortent la recherche de mixité

Lancé fin 2004 à la demande de la commune de l'Isle d'Abeau, le projet de 55 logements de l'entreprise ANABASE (Eupalinos / Eupater) résolument contemporain et destiné aux primo-accédants prend place au droit du quartier du Triforium.

La qualité de vie des habitants sera améliorée par la requalification de la rue et par l'accueil de 250 m² de commerces et de services à la population.

Ses activités

Ayant déjà collaboré avec les opérateurs COGEDIM/VINCI pour la réalisation de logements sur la partie Est du quartier de Pierre Louve, l'EPANI propose en 2006 de les solliciter à nouveau afin de privilégier une cohérence urbaine sur l'ensemble du quartier.

Les concertations engagées avec la commune aboutissent fin 2008 à la réalisation d'un programme de 168 logements répartis en trois tranches. Le soin particulier accordé à l'équilibre et à la mixité du programme se retrouve dans l'association harmonieuse du logement social (20 logements collectifs et 48 logements intermédiaires) et du logement privé, principalement en accession (5 maisons classiques, 63 maisons de ville et 32 logements intermédiaires répartis en 4 corps de bâtiments).

La concrétisation d'un projet « ville-nature »

L'EPANI, attaché au lancement d'un projet « ville-nature », a retenu l'architecte Thierry Rampillon et le groupe Bremond séduit par ce concept d'immeuble innovant tourné vers la nature, durant le second semestre 2008.

Le programme « Jardin des villes » comprend deux corps de bâtiment identiques avec des appartements bénéficiant de grandes terrasses et de jardins de 25 m². Résolument tourné vers la qualité environnementale, ce programme « BBC » (Bâtiment Basse

Consommation) de 60 logements permettra de diminuer de façon importante la consommation d'énergie et de contenir les dépenses des habitants.

Avec la création de jardins et d'espaces verts adaptés, le concept « d'appartement-jardin » permet par ailleurs d'inscrire ce programme de logements dans une relation de complémentarité avec la nature.

Le lancement d'un programme de maisons individuelles à « énergie positive »

Cette commercialisation de 15 logements fait suite à une première opération de 15 maisons « BBC ». Sélectionné en 2007 dans le cadre d'un appel à projets, le promoteur-constructeur GANOVA propose sur Villefontaine un nouveau programme mixant maisons classiques et maisons accolées, toutes à « énergie positive ». En produisant plus d'énergie qu'elles n'en consomment pour leur fonctionnement, ces maisons mettent en valeur les savoir-faire locaux en matière de construction durable.

Outre l'utilisation de matériaux à haute performance énergétique, les toits, les murs, et d'autres éléments (verrières de vérandas, murs d'enceintes, toitures de garages ou appentis, fondations, etc.) sont mis à contribution pour accumuler et restituer de la chaleur ou produire de l'électricité.





Parc d'activités de Chesnes

Commerces, bureaux, activités

Un marché porteur

La performance globale de l'EPANI a été dynamique en 2008 malgré la conjoncture dégradée en fin d'année. En matière de commerces, 6 600 m² de SHON ont été cédés correspondant au développement d'un projet commercial dans le cadre de l'opération du pôle de services de la plateforme de Chesnes à Saint-Quentin-Fallavier et dans la zone commerciale des Sayes sur l'Isle d'Abeau.

En matière de bureaux, le volume commercialisé de 7 800 m² de SHON en 2008 montre un léger recul par rapport à ceux des deux années précédentes en raison des enjeux

des terrains à proximité du Médipôle, à Bourgoin-Jallieu qui imposent une commercialisation plus longue et plus complexe. Dans ce contexte, une démarche prospective dynamique a été établie. Elle a été lancée en fin d'année par l'EPANI sur ces terrains via la préparation d'un appel à projets national pour la réalisation d'une opération mixte de 10 000 à 12 000 m² de SHON tertiaire et commerciale à dominante santé.

Des entreprises en mouvement

De par son taux d'occupation élevé en un délai relativement court, le programme de bureaux « Business Airport » (11 600 m² de SHON) réalisé sur le parc technologique

Ses activités

de Vaulx-Milieu rencontre un véritable succès et témoigne du dynamisme de l'activité tertiaire dans l'agglomération.

En matière d'activités économiques, la performance globale de l'EPA est restée très porteuse en 2008 et exceptionnelle avec plus de 30 hectares de transactions foncières engagées sur le territoire.

La surface de terrains commercialisée pour l'activité de logistique (17 hectares) demeure importante, mais elle s'équilibre avec la commercialisation de terrains aux PME-PMI, renforçant ainsi la diversification économique du territoire.

De par ses actions de prospection et de commercialisation, l'EPANI a permis de concrétiser plusieurs projets d'implantation d'entreprises innovantes sur le parc technologique, telles que TIME, spécialiste des cadres de vélo haut de gamme, et les laboratoires de KERNEOS, fabricant de ciments et mortier à hautes performances.

L'établissement a par ailleurs apporté une contribution marquée à la réflexion puis à la création de deux démarches d'excellence économique, le Pôle d'Intelligence Logistique Europe du Sud (PIL'es) et le Pôle Innovations Constructives (PIC). L'objectif principal de ces initiatives est de constituer deux « systèmes productifs locaux » (SPL) pour exploiter les synergies du tissu d'entreprises

mêlant à la fois la recherche, la formation et la production en s'appuyant respectivement sur l'un des parcs logistiques terrestres les plus importants d'Europe et un ensemble de spécialistes des matériaux alliant des laboratoires de R & D de grands cimentiers, à des fabricants de textiles intelligents et de panneaux photovoltaïques.

Les commercialisations de 2008 (hors logement) devraient permettre la création de 830 emplois directs, sans compter les emplois liés aux travaux de construction des bâtiments.

A la recherche de nouvelles entreprises

Dans le cadre d'une politique d'ouverture intensifiée vers l'Europe, les Etats-Unis et le Japon, l'EPANI a prospecté, en collaboration avec l'ADERLY, la CCI Nord-Isère, l'Agence d'études et de promotion de l'Isère (AEPI) et l'Entreprise Rhône-Alpes International (ERAI), plus de 1 000 sociétés privées en France et en Europe. Plus de 50 d'entre-elles se sont déplacées sur le Nord Isère pour visiter les locaux et les parcs d'activités.

L'EPANI a par ailleurs assuré la promotion du territoire Nord-Isère aux côtés de la CAPI en participant à de nombreux salons, notamment au Marché International de la Promotion Immobilière (MIPIM) et au Salon de l'Immobilier d'Entreprises (SIMI).





Le quartier de trois vallons et de la gare à l'Isle d'Abeau

Prospective et Etudes

L'avenir à 10 ans du territoire se prépare maintenant

La force de l'EPANI en matière de prospective réside dans sa capacité à travailler à toutes les échelles de temps et d'espace.

Des études prospectives pour dessiner l'évolution du territoire

Dans le cadre des études prospectives, l'EPANI s'attache à imaginer et formaliser le développement du Nord-Isère sur un horizon de 10 à 20 ans.

Ainsi, en 2008, l'établissement a participé et contribué aux travaux du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord-Isère, au Plan de déplacements urbains (PDU) de la CAPI et au projet de Programme local de l'habitat (PLH).

A une autre échelle, l'EPANI a conduit pour la CAPI les études pour établir le Schéma de Développement Commercial (SDC) de l'agglomération, document d'orientations

générales sur l'organisation commerciale du territoire.

La rédaction et la mise au point du Contrat de Développement ETAT-CAPI-EPANI 2009-2013 ont été coordonnées par l'EPANI avec la sous-préfecture de la Tour-du-Pin.

Ce contrat fixe à la fois les modalités permettant la poursuite de l'aménagement pendant la période de maintien de l'activité de l'EPANI, les conditions de transfert patrimonial entre l'Etat, l'EPA et la CAPI, ainsi que les engagements respectifs de construction de logements et d'ouverture des terrains de l'Etat à l'urbanisation.

Ses activités

L'Etat supporte de son côté le développement du territoire par apport d'une enveloppe de 10 M€ de subventions pour des équipements d'agglomération et d'un abandon de créances de 10 M€.

A la demande de la CAPI, l'établissement a contribué au dossier de candidature du Nord-Isère au label « Grand Projet Rhône-Alpes » de la Région visant à la mise en œuvre d'une « agglomération durable » porteuse d'exemplarité pour les agglomérations de la Région Rhône-Alpes intéressées à terme.

Un souci de promouvoir un développement urbain de qualité

Par le biais de la conception de schémas de secteur, l'EPANI s'est préoccupé de définir les cadres urbanistiques et architecturaux des actions de développement urbain. Les deux opérations suivantes ont notamment été conduites dans cet esprit.

- l'étude de « Restructuration et développement du Centre de Villefontaine » auprès de la CAPI et de la commune de Villefontaine dans le cadre de l'opération ANRU,
- la définition de l'éco-quartier de « La Chapelle Saint-Germain » aux côtés de la commune de l'Isle d'Abeau et l'accompagnement de celle-ci dans sa candidature au concours « Eco Quartiers 2008/2009 » lancé par l'Etat (MEEDDAT).

Des études pré-opérationnelles pour de nouvelles urbanisations

L'EPANI s'est attaché à préparer l'ouverture

de nouveaux sites de développement pour maintenir et diversifier l'offre foncière du territoire :

- par la concertation de la population et la réalisation du dossier de création de la ZAC du Parc Technologique 2 Porte de l'Isère à Vaulx-Milieu,
- par l'étude des aménagements de la future ZAC du Parc des énergies renouvelables à Bourgoin-Jallieu,
- par l'engagement des réflexions sur l'urbanisation du futur « Quartier de la Gare » à l'Isle d'Abeau et à Bourgoin-Jallieu (collège de Champoulant, projet Européen...).

Le développement du centre de ressources

L'EPANI a veillé à moderniser en 2008 ses systèmes d'information par l'acquisition des outils cartographiques performants de connaissance, de représentation du territoire et d'élaboration des projets. L'établissement s'est investi en particulier dans :

- la réalisation d'un nouvel orthophotoplan, avec prises de vues à basse altitude couvrant le territoire de la CAPI,
- la restitution cartographique de l'orthophotoplan financé par la CAPI et l'EPANI sur les 230 km² de l'agglomération,
- la mise en place d'un Système d'Information Géographique (SIG) complet.

Dans la logique des pôles de compétences PIC et PIL'es lancés en 2008, une réflexion sur la déclinaison du concept « Santé - Sport - Nature » a été poursuivie.





Lycée Ferdinand Buisson, Voiron

Equipements et Bâtiments

L'EPANI aux côtés des maîtres d'ouvrage

Ses activités



L'EPANI pilote pour le compte de l'Etat et des collectivités locales les études et la réalisation de multiples équipements publics (administratifs, éducatifs, culturels ou sportifs, sanitaires ou sociaux...) nécessaires au bien-être et à la qualité de vie des habitants.

L'année écoulée s'est révélée très active pour l'EPANI avec la poursuite ou le développement de projets opérationnels significatifs. Au total, les missions du département équipements et bâtiments portent sur une dizaine d'opérations correspondant à un volume de dépenses annuelles de l'ordre de 16 M€ TTC.

Des équipements livrés

Les équipements livrés en cours d'année ont nécessité, pour l'EPANI, de planifier et de coordonner finement des interventions complexes pour que les services au public et aux occupants se poursuivent sans interruption pendant les travaux.

C'est le cas notamment de :

- la restructuration du Lycée professionnel Jean-Claude Aubry à Bourgoin-Jallieu (ateliers maintenance, couture et électronique),

- la réalisation des bâtiments administratifs du Lycée Ferdinand Buisson à Voiron,
- la salle multifonctions « Le Médian » sur le parc d'activités de Chesnes à Saint-Quentin-Fallavier,
- la construction de l'unité de compostage de boues et de déchets verts à Saint-Quentin-Fallavier.

Des chantiers de longue haleine et de grande technicité

L'EPANI conduit aussi pour la Région des restructurations lourdes encore en cours de plusieurs lycées comme Ferdinand Buisson à Voiron, l'Oiselet et Aubry à Bourgoin-Jallieu et Argouges à Grenoble.

A côté de ces opérations qui s'étalent sur plusieurs années pour ne pas interrompre les cours et les enseignements, l'EPANI a aussi débuté deux nouveaux mandats en 2008 pour une extension de la direction de Météo-France à Bron et la construction d'une demi-pension au collège de Cognin en Savoie.



Rapport financier

L'année 2008 est une année de résultats exceptionnels en matière de développement, de commercialisation et de chiffre d'affaires, pour l'ensemble des composantes du développement du territoire.

Ces résultats ont permis d'atteindre un chiffre d'affaires supérieur aux prévisions budgétaires avec 19,9 M€ contre 17,1 M€ en 2007. Ce chiffre est le plus haut atteint depuis 2005, et ce malgré les premiers effets du ralentissement de l'économie mondiale. Le résultat net de l'exercice s'établit à 3,8 M€, contre 2,6 M€ en 2007 (soit une augmentation de 46%). Le montant des investissements d'aménagement réalisés en compte propre par l'EPA s'élève à 12 M€, inférieur à l'année 2007 qui a été une année exceptionnelle, mais dans la moyenne des années précédentes.

A noter que depuis 2005, l'établissement a investi 46,7 M€ pour l'aménagement du territoire.

Bilan simplifié 2008

Actif au 31/12/2008
(en milliers d'euros)

	2008	2007
IMMOBILISE	2 694	2 335
CIRCULANT	58 770	56 148
STOCKS	20 044	18 893
CREANCES CLIENTS ET COMPTES RATTACHES	1 093	3 829
AUTRES CREANCES	8	278
MOD	8 964	13 242
DISPONIBILITES	28 662	19 906
TOTAL ACTIF	61 464	58 484

Passif au 31/12/2008
(en milliers d'euros)

	2008	2007
CAPITAUX PROPRES	37 589	33 447
DOTATION	21 198	20 918
REPORT A NOUVEAU	12 529	9 903
RESULTAT DE L'EXERCICE	3 862	2 626
SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT		
PROVISIONS	10 625	10 085
POUR RISQUES	50	
POUR CHARGES (TRAVAUX A REALISER)	10 575	10 084
DETTES FINANCIERES	1	1
EMPRUNT BANCAIRE		
DEPOTS ET CAUTIONNEMENT REÇUS	1	1
DETTES ETAT ICNE		
"DETTES D'EXPLOITATION ET HORS EXPLOITATION"	13 249	14 951
FOURNISSEURS		
DETTES FISCALES ET SOCIALES		176
PERSONNEL ET COMPTES RATTACHES	209	131
MOD	8 964	13 242
ACOMPTES CLIENTS	3 530	1 401
ETAT ET AUTRES COLLECTIVITES PUBLIQUES	546	
RECETTES A CLASSER	1	
TOTAL PASSIF	61 464	58 484

Rapport financier

Compte de résultat simplifié 2008

Produits

(en milliers d'euros)

	2008	2007
VENTES	19 914	17 176
PRODUCTION STOCKEE	1 151	3 498
PRODUCTION DE L'EXERCICE	21 065	20 674
SUBVENTION D'EXPLOITATION		8
PRODUITS DE GESTION COURANTE	1	
REPRISES SUR AMORTISSEMENT ET PROVISIONS	2 908	1 510
PRODUITS FINANCIERS	1 443	922
PRODUITS EXCEPTIONNELS	4	230
TRANSFERTS DE CHARGES	14	6
TOTAL PRODUITS D'EXPLOITATION	25 434	23 350

Charges

(en milliers d'euros)

	2008	2007
ACHATS	12 102	13 495
SERVICES EXTERIEURS	1 072	1 300
AUTRES SERVICES EXTERIEURS	1 027	950
IMPÔTS ET TAXES	234	233
CHARGES DE PERSONNEL	3 260	2 834
EXCEDANT D'EXPLOITATION (POSITIF)	3 370	1 870
CHARGES DE GESTION COURANTES	1	2
"DOTATIONS AUX AMORTISSEMENTS ET AUX PROVISIONS"	3 572	1 778
CHARGES FINANCIÈRES		8
RESULTAT FINANCIER (POSITIF)	1 443	914
CHARGES EXCEPTIONNELLES	305	125
RESULTAT (POSITIF)	3 862	2 626
TOTAL CHARGES	25 434	23 350



Centre-ville de Bourgoin-Jallieu

EPANI

17, avenue du Bourg - BP 208

38081 L'ISLE D'ABEAU cedex

Tél. : 04 74 27 35 00

E-mail : contact@epani.fr

www.epani.fr