Qu'est-ce qu'un EPF d'Etat ?

Créé par décret n°98-923 du 14 octobre 1998 et modifié par décret n°2017833 du 5 mai 2017, l'Epora est l'un des dix opérateurs fonciers publics (EPF) d'État. Ses missions statutaires sont définies par les articles L 321-1 et suivants du code de l'urbanisme.

« Les établissements publics fonciers mettent en place des stratégies foncières afin de mobiliser du foncier et de favoriser le développement durable et la lutte contre l'étalement urbain. Ces stratégies contribuent à la réalisation de logements, notamment de logements sociaux, en tenant compte des priorités définies par les programmes locaux de l'habitat. Dans le cadre de leurs compétences, ils peuvent contribuer au développement des activités économiques, à la politique de protection contre les risques technologiques et naturels ainsi qu'à titre subsidiaire, à la préservation des espaces naturels et agricoles ».

Les EPF d'État élaborent un programme pluriannuel d'intervention (PPI) qui constitue la feuille de route de chaque établissement sur 5 ans ; il définit ses actions, ses modalités et moyens mis en oeuvre. Il tient compte des orientations stratégiques définies par l'État et des priorités énoncées dans les documents d'urbanisme.

Statut

Les EPF d'État sont des Établissements publics à caractère industriel et commercial (EPIC) créés par décret en Conseil d'État.

Tutelle

Appuyés par leur ministère de tutelle, le ministère de la Cohésion des territoires,
les EPF d'État constituent des « outils » opérationnels d'aide à la mise en œuvre des politiques publiques nationales et locales.

Gouvernance

Les EPF d'État sont gouvernés par des conseils d'administration, composés d'élus, de représentants territoriaux et de représentants de l'État.

Partenariats

Les EPF d'État interviennent dans le cadre de conventions avec les collectivités et l'Etat, au service des projets des territoires et dans le respect des principes définis dans leur PPI.

Gestion et financement des EPF

Chaque EPF a un budget propre détaché du budget de l'État. Ses ressources sont constituées de la taxe spéciale d'équipement (TSE) prélevée sur le territoire de compétence des EPF, des produits de cessions des terrains, de subventions et des emprunts. Son statut de personnalité morale publique implique son environnement juridique : Code général de la propriété des personnes publiques, code de la commande publique...

Gouvernance
La parole est aux élus

Composition conseil d'administration - 15 juin 2026

PRÉSIDENT
→ M. Patrice Verchère, maire de Cours, Président de la communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien, Conseiller départemental du Rhône

4 REPRÉSENTANTS DE LA RÉGION AUVERGNE-RHÔNE-ALPES
→ Mme Aline Mouseghian
Suppléant : M. Jean-Pierre Girard
→ M. Didier-Claude Blanc
Suppléant·e : Mme Marie-Hélène Thoraval
→ M. Xavier Odo
Suppléant : M. Raymond Vial
→ Mme Laurence Bussière
Suppléante : Mme Virginie Bonnet-Ferrand

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE L'ARDÈCHE
→ M. Jean-Paul Vallon
Suppléant : M. Marc-Antoine Quenette

1 REPRÉSENTANT DU DÉPARTEMENT DE LA DRÔME
→ M. Christian Morin
Suppléante : Mme Nathalie Zammit

1 REPRÉSENTANTE DU DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE
→ Mme Isabelle Dugua
Suppléant : M. Patrick Curtaud

3 REPRÉSENTANTS DU DÉPARTEMENT DE LA LOIRE
→ M. Pierre Vericel
Suppléante : Mme Corinne Besson-Fayolle
→ Mme Fabienne Perrin
Suppléant·e : Mme Stéphanie Calaciura
→ M. Eric Lardon
Suppléante : Mme Véronique Chaverot

2 REPRÉSENTANTS DU DÉPARTEMENT DU RHÔNE
→ M. Patrice Verchère
Suppléante : Mme Sylvie Epinat
→ M. Christian Vivier-Merle
Suppléante : Mme Claude Goy

1 REPRÉSENTANTE DE LA MÉTROPOLE DE LYON
→ Mme Béatrice Vessiller
Suppléant : M. Jérémy Camus

9 REPRÉSENTANTS DES COMMUNAUTÉS D'AGGLOMÉRATION
Vienne Condrieu Agglomération
→ M. Luc Thomas
Suppléant : M. Christophe Bouvier
Porte de l'Isère
→ M. Patrick Margier
Suppléant : M. Patrick Nicole-Williams
Loire-Forez
→ Mme Claudine Court
Suppléant : M. Valéry Gouttefarde
Roannais Agglomération
→ M. Yves Nicolin
Suppléant : M. Hervé Daval
Saint-Étienne Métropole
→ M. Gilles Thizy
Suppléante : Mme Nadia Semache
Valence Romans Agglo
→ M. Fabrice Larue
Suppléant : M. Franck Soulignac
Privas Centre Ardèche
→ M. Arnaud De Cambiaire
Suppléant M. François Veyreinc
Montélimar
→ M. Fermin Carrera
Suppléant : M. Laurent Chauveau
Villefranche-Beaujolais-Saône
→ M. Pascal Ronzière
Suppléant : M. Ghislain de Longevialle

3 REPRÉSENTANTS DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE À FISCALITÉ PROPRE ET DES COMMUNES NON MEMBRES DES ÉTABLISSEMENTS PUBLICS DE COOPÉRATION INTERCOMMUNALE À FISCALITÉ PROPRE
→ M. Alain Servan (Communauté d'agglomération de l'Ouest Rhodanien)
Suppléant : M. Yann Eyssautier (Communauté d'agglomération Arche Agglo)
→ M. Stéphane Heyraud
Suppléant : M. Christian Seux (Communauté de communes des Monts du Pilat)
→ M. Francis Fayard (Communauté de communes du Val de Drôme en Biovallée)
Suppléant : M. Philippe Delaplacette (Communauté de communes Porte de DrômArdèche)

4 REPRÉSENTANTS DE L'ÉTAT
Représentant le ministre chargé du Logement
→ Mme Élise Régnier, directrice générale adjointe de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes
Suppléant : M. Florian Razé, chef du service mobilité, aménagement et paysages, Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement Auvergne-Rhône-Alpes

Représentant le ministre chargé de l'Urbanisme
→ M. Sébastien Viénot, directeur départemental des territoires de la Loire
Suppléant : M. Xavier Cereza, directeur départemental des territoires du Rhône

Représentant le ministre chargé du Budget
→ M. Sylvain Eme
Suppléante : Mme Valérie Roux-Rosier, administratrice des Finances publiques adjointe

Représentant le ministre chargé des Collectivités territoriales
→ Mme Claire Hébert, secrétaire générale pour les affaires régionales
Suppléante : Mme Christine Guinard, chargée de Mission SGAR

3 PERSONNALITÉS SOCIO-PROFESSIONNELLES
Représentant la chambre régionale de commerce et d'industrie Auvergne-Rhône-Alpes
→ M. Yves Chavent, représentant CCI Région Auvergne Rhône-Alpes
Représentant la chambre régionale d'agriculture Auvergne-Rhône-Alpes
→ M. Nicolas Charretier, représentant de la Chambre régionale d'Agriculture AuRA
Représentant la chambre régionale de métiers et de l'artisanat Auvergne-Rhône-Alpes
→ M. Pascal Calamand, représentant de la Chambre régionale de métiers et de l'artisanat Aura

1 REPRÉSENTANT DU CONSEIL ÉCONOMIQUE, SOCIAL ET ENVIRONNEMENTAL RÉGIONAL
→ M. Laurent Caruana

Elaborer des solutions
Mobiliser nos expertises

CO-CONSTRUCTION DES SOLUTIONS...

- → **Accompagnement stratégique**
- → **Expertises foncière, acquisition et portage**
- → **Accompagnement financier avec gestion des flux comptables et financiers**
- → **Gestion patrimoniale**
- → **Requalification foncière**
- → **Recherche de porteurs de projets et cessions**

ET EXPERTISES À LA CARTE

Expertise foncière
- → Diagnostic foncier et cartographique des duretés foncières
- → Veille foncière et analyse juridique
- → Évaluation des valeurs foncières et immobilières
- → Négociations foncières et solutions contractuelles
- → Conduite des procédures foncières et immobilières
- → Conduite des procédures de prérogatives publiques (Droits de priorité, délaissement, préemption, expropriation DUP)

Gestion patrimoniale
- → Sécurisation des sites
- → Gestion des occupants
- → Maintien et valorisation d'actifs
- → Représentation copropriétés et auprès des syndics
- → Gestion de la responsabilité propriétaire

Maîtrise d'ouvrage
Urbanisme et aménagement
- → Recherche, caractérisation des gisements fonciers et stratégies foncières
- → Définition/programmation de projets urbains
- → Diagnostics et caractérisation technique des immeubles
- → Valorisation foncière et recherche d'opérateurs

Requalification foncière
- → Définition du programme technique de requalification foncière
- → Conseils et assistance aux collectivités en matière de requalification foncière, notamment en sites et sols pollués et décontamination amiante.
- → Mise en place et pilotage de l'ingénierie technique (MOE, AMO SSP, CSPS,...)
- → Gestion des autorisations et procédures administratives avec les autorités compétentes (autorisations d'urbanisme, ICPE,...)
- → Coordination et pilotage de la conception et de travaux

Financements des projets fonciers
- → Recherche de financeurs
- → Montage des dossiers de demandes de subventions
- → Gestion et suivi des subventions
- → Conseils et appui au montage des bilans d'opérations.

Pilotage et coordination du projet foncier
- → Reporting projet, suivi du programme foncier, budget et planning
- → Ordonnancement et planification du projet
- → Veille territoriale, mobilisation des réseaux EPORA et gestion des acteurs du projet
- → Communication

Conseils juridiques et gestion des contentieux
- → Procédures foncières (DUP, préemption)
- → Procédures environnementales (ICPE)
- → Procédures contractuelles (notariales et contrats de vente)

Gestion des flux comptables et financiers de l'opération
- → Prise en charge des dépenses et recettes de l'opération. Gestion des fournisseurs de fournitures, services et de travaux
- → Gestion des marchés publics nécessaires à l'opération

Déploier une offre d'ingénierie foncière adaptée

Convention de veille et de stratégie foncière (CVSF)

→ Organisation de la stratégie foncière sur un territoire communal
→ Étude de la mutabilité, de la dureté foncière et de la faisabilité des projets d'aménagement, notamment sur le plan économique
→ Veille foncière sur le périmètre défini
→ Revente sans minorations foncières
→ En cohérence avec le protocole de coopération (PC) s'il existe

Durée : 6 ans, renouvelable

Convention d'intervention foncière (CIF)

→ Prolongation du portage par l'EPORA des biens déjà acquis, afin de :
- rassembler tous les terrains nécessaires à un projet d'aménagement ;
- organiser la revente de ces biens dans le cadre d'un projet immobilier ;
- coordonner plusieurs projets urbains ensemble.

→ Dans le cadre d'un portage juridique : conservation des terrains par l'EPORA pendant la durée de la convention, puis revente
→ Dans le cadre d'un portage financier : limité à 7 ans (jusqu'à 10 ans dans certains cas) et réservé à des fonciers stratégiques, sans objectif spéculatif.

Durée : entre 1 et 15 ans, renouvelable

Les modalités juridiques et financières

Outils financiers

→ Un prix de vente aux collectivités égal au prix de revient des portages, sans répercussion des coûts financiers de portage ni des coûts internes de structure de l'epora
→ Une prise en charge intégrale des frais durant l'année de la vente (taxes foncières, taxe d'habitation sur les logements vacants, frais d'assurance, dégrèvements éventuels)
→ Une capacité d'engagement de portage amplifiée
→ Un fonds de minoration augmenté en faveur du recyclage foncier
→ Un fonds de minoration en faveur du logement social au périmètre élargi
→ Un accompagnement financier des études urbaines et de stratégie foncière à hauteur de 50 % du montant d'études

Outils juridiques

→ Un portage foncier jusqu'à 15 ans
→ Un portage financier de 7 à 10 ans selon le caractère prioritaire des territoires et des projets
→ Un portage long terme via la Foncière Eco de l'Epora à développer
→ Une garantie anti-spéculative et de bonne fin sur les fonciers livrés

Autres partenariats possibles

Le protocole de coopération définit à l'échelle des intercommunalités la stratégie foncière à l'échelle des collectivités
Facultatif - Décision de principe

La convention d'études permet la réalisation d'études spécifiques et complexes.

La convention de partenariat permet de construire des partenariats ad hoc.
Convention sur mesure en fonction du projet