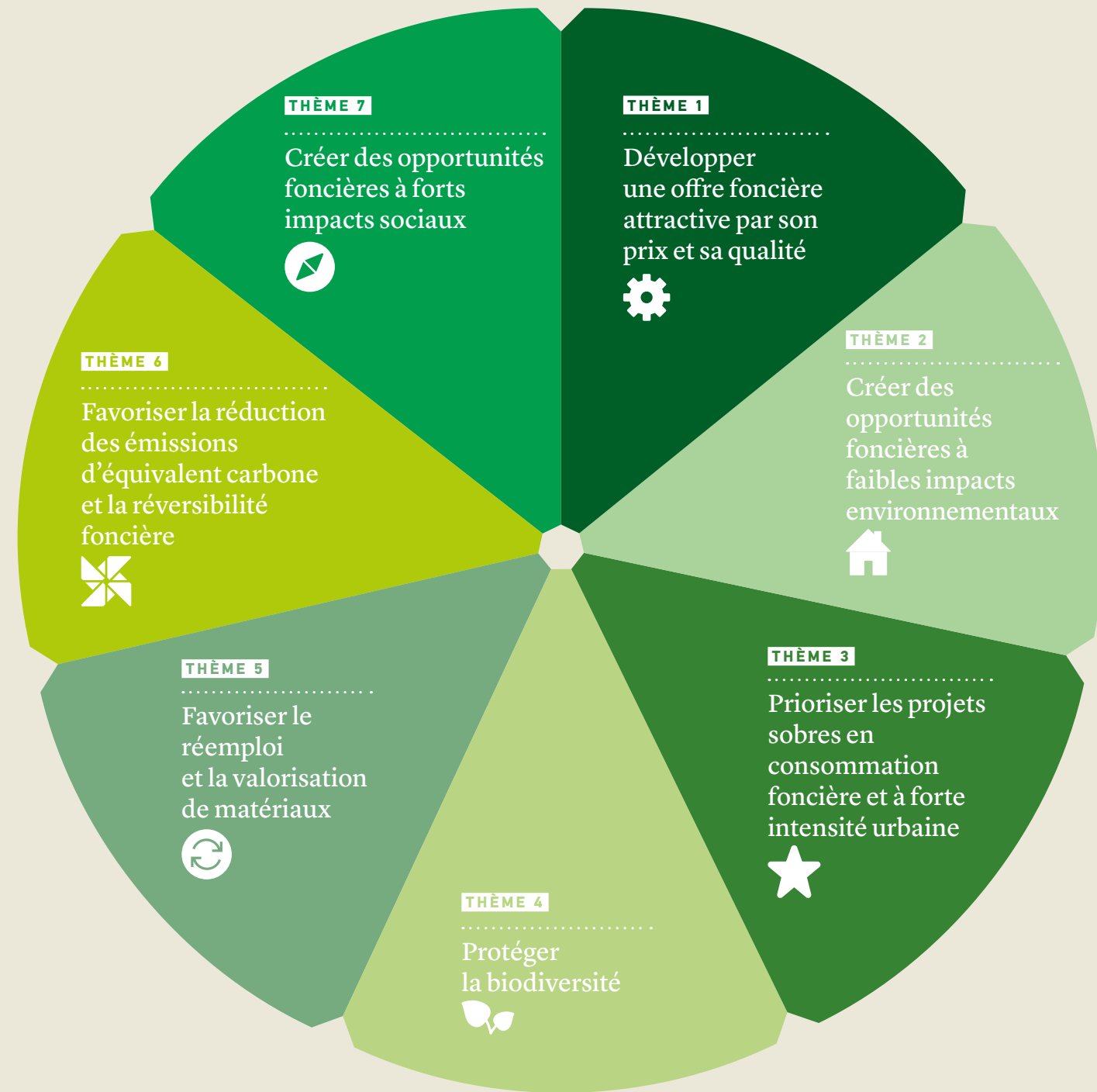




www.epora.fr/landing/ppi-2630/

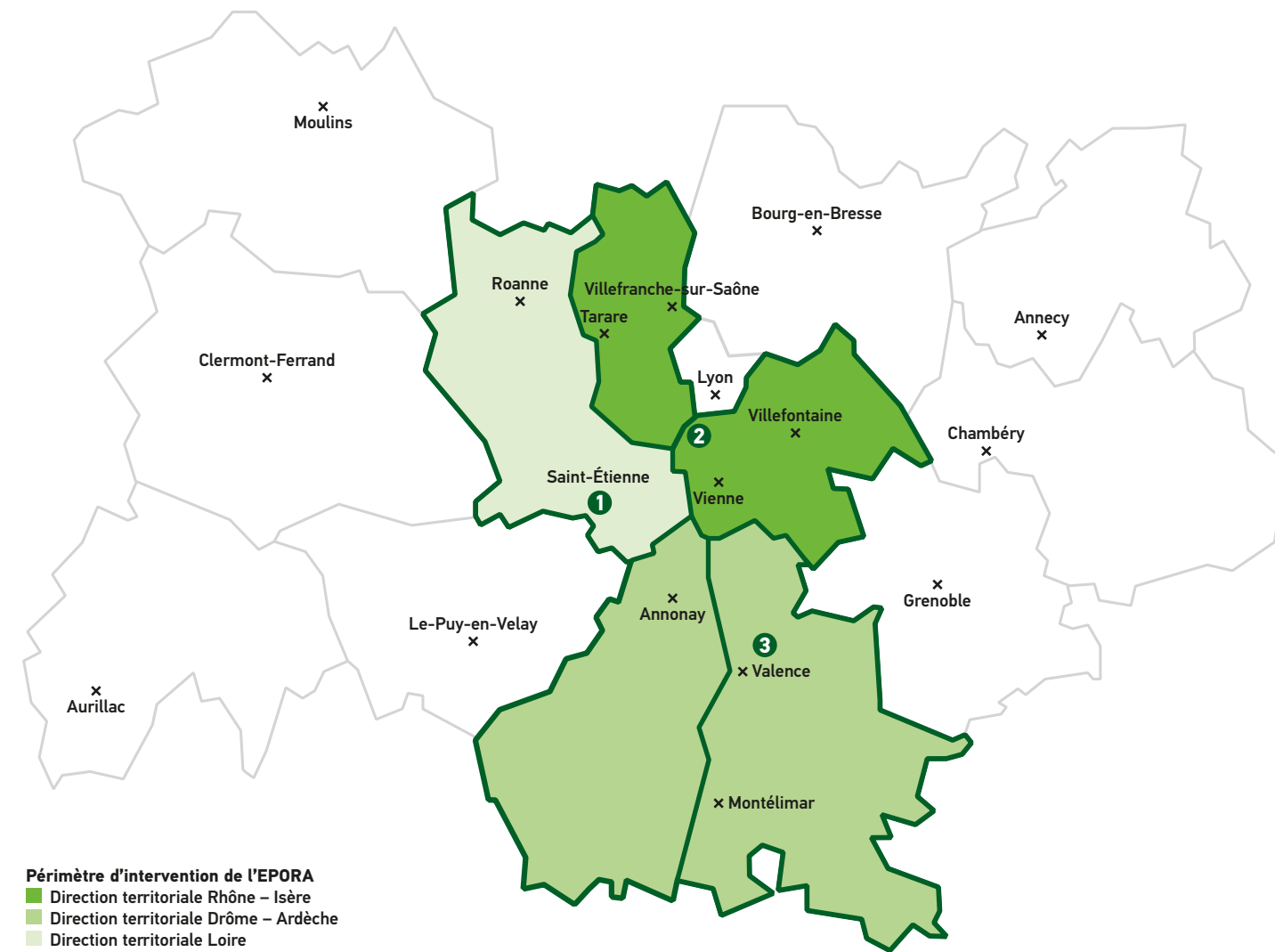
Inciter au développement de projets fonciers exemplaires en s'appuyant sur plusieurs critères de qualité et d'exemplarité



EPORA

Établissement public à caractère industriel et commercial
(décret n° 98-923 du 14 octobre 1998 modifié)
www.epora.fr

- 1** **Siège social**
2, avenue Grüner, CS 32902
42029 Saint-Étienne Cedex 1
Tél. : 04 77 47 47 50
- 2** **Direction territoriale Rhône – Isère**
17/19, rue Robespierre
69700 Givors
Tél. : 04 27 40 61 20
- 3** **Direction territoriale Drôme – Ardèche**
Le Galilée,
10, avenue de la Gare
26300 Alixan
Tél. : 04 27 40 61 19
- Direction territoriale Loire**
2, avenue Grüner, CS 32902
42029 Saint-Étienne Cedex 1
Tél. : 04 77 47 47 50



L'EPORA, vers une sobriété foncière créatrice de valeurs

EPORA Établissement public foncier
Au cœur de la région
Auvergne-Rhône-Alpes

Consulter notre site Internet
www.epora.fr

Répondre aux enjeux fonciers dans le cadre d'une stratégie territoriale

Des missions de service public

En fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'activité humaine, l'EPORA contribue à la lutte contre l'étalement urbain. Il intervient aux côtés des collectivités, là où les autres réponses possibles, notamment apportées par le secteur privé, ne peuvent s'accomplir.

Des ressources issues de la taxe spéciale d'équipement

Outil de négociation, de portage, de requalification et de valorisation foncière, l'EPORA bénéficie de la taxe spéciale d'équipement (TSE) qui lui est dédiée pour assurer ses missions. À ce titre, ses activités, à but non lucratif, sont sécurisées financièrement, et sa gouvernance est partagée.

4 AXES STRATÉGIQUES POUR DÉPLOYER SES ACTIONS

Soutenir le logement sobre en foncier

- Requalifier l'habitat dégradé
- Massifier l'offre foncière logement
- Diversifier l'offre foncière logement sans recourir à la consommation d'espaces agro-naturels
- Fluidifier le parcours résidentiel des seniors

Favoriser un nouveau modèle foncier du développement économique

- Maintenir la vocation des fonciers économiques actuels
- Accélérer la remise sur le marché du foncier économique en friche
- Mobiliser le foncier caché des zones d'activités obsolescentes ou sous-exploitées
- Développer une offre foncière stratégique pour l'industrie décarbonée

Accompagner les territoires face aux grandes mutations

- Réaménager les centres urbains pour les revitaliser
- Anticiper la maîtrise foncière dans les secteurs bénéficiant de projets de mobilité (SERM, etc.)
- Réserver du foncier dans les secteurs d'implantation des grands projets (EPR2, etc.)
- Participer aux grandes opérations d'aménagement (PPA, OIN, grandes ZAC, etc.)

Produire du foncier d'adaptation aux changements climatiques

- Protéger les sites urbains des risques naturels
- Adapter le cadre de vie urbain au changement climatique (revégétalisation, fraîcheur, etc.)
- Expérimenter la renaturation pour compenser l'artificialisation
- Développer les énergies renouvelables sur des fonciers recyclés sans intérêt environnemental ou urbain

Déployer une offre d'ingénierie foncière adaptée aux besoins des territoires



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 des 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

Retrouvez ces modalités juridiques et financières dans le Programme pluriannuel d'intervention 2026-2030

LES DIFFÉRENTS CONVENTIONNEMENTS AVEC L'EPORA

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

Et aussi...

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

Élaborer un processus d'intervention

Principaux jalons

1 Se rencontrer, échanger



2 Définir des objectifs, un projet, un calendrier, conventionner



3 Observer, étudier et diagnostiquer pour proposer une stratégie foncière



4 Décider ensemble



5 Négocier, acheter et gérer



6 Décontaminer, déconstruire, valoriser, démolir et dépolluer



7 Revendre un foncier prêt à l'emploi

