

# L'EPORA, LA FABRIQUE DU FONCIER



# UN OPÉRATEUR MAJEUR DE LA MOBILISATION FONCIÈRE

L'EPORA agit au cœur de la région AURA depuis 1998, pour accompagner les mutations urbaines et économiques des territoires en développant des solutions foncières nécessaires aux projets d'aménagement des collectivités locales.

## UNE MISSION DE SERVICE PUBLIC



- Contribuer à la lutte contre l'étalement urbain en fournissant aux projets d'aménagement un foncier vertueux, issu principalement de terrains déjà transformés par l'Homme.
- Outils de négociation, de portage, de requalification et de valorisation foncière, l'EPORA bénéficie de la Taxe Spéciale d'Équipement qui lui est dédiée pour assurer sa mission.
- À ce titre, ses activités, à but non lucratif, sont sécurisées financièrement, et sa gouvernance est partagée.
- Il intervient aux côtés des collectivités, là où les autres réponses possibles, notamment apportées par le secteur privé, ne peuvent s'accomplir.

## 5 AXES STRATÉGIQUES DÉFINIS COMME PRIORITAIRES ET COMPLÉMENTAIRES



### RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTS BESOINS DE LOGEMENTS

Contribuer à la production d'une offre de logements pérenne, attractive et adaptée pour une offre équilibrée, accessible, qualitative et diversifiée.



### FAVORISER LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE

Soutenir les projets visant à favoriser la vitalité économique des territoires en maîtrisant du foncier.



### CONTRIBUER AUX OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT ET À LA REVITALISATION DES CENTRALITÉS

Rendre possible les opérations portant sur des secteurs urbains dépréciés, des centralités confrontées à la dégradation accélérée du tissu urbain.



### PARTICIPER À LA DÉSARTIFICIALISATION, RENATURATION ET À LA SÉCURISATION DES ESPACES À RISQUES

Contribuer à la fabrication d'un territoire durable et à la sécurisation des espaces à risques, en désanthropisant des fonciers en friche.



### PRÉPARER LES FONCIERS STRATÉGIQUES D'AVENIR

Constituer des réserves foncières stratégiques, à forts potentiels, sans qu'il y ait de projets avérés pour le compte des collectivités ou de l'État.

# UN PARTENARIAT SIMPLE ET ACCESSIBLE

Trois niveaux de conventionnements pour être à la bonne échelle et s'adapter à la maturité des projets.



## ÉCHELLE COMMUNAUTAIRE

### PROTOCOLE DE COOPÉRATION (PC) *Avec ou sans contrat d'objectif*

- Déclinaison des politiques publiques de compétences communautaires (PLH, éco, urbanisme...), stratégie et modes d'action

► **Durée : 6 ans**



## ÉCHELLE COMMUNALE

### CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE (CVSF)

- Définition de la stratégie foncière sur un territoire communal
- Études et préparation des projets fonciers identifiés
- Veille foncière sur secteurs étudiés
- Revente sans minoration
- En cohérence avec le protocole de coopération (PC) s'il existe

► **Durée : 6 ans**



## ÉCHELLE PROJET

### CONVENTION OPÉRATIONNELLE (COP)

- Mobiliser, requalifier et céder les fonciers pour une opération d'aménagement précise
- Minoration foncière possible à la cession

► **Durée : entre 3 et 7 ans**

## CONVENTION D'ÉTUDES (CE)

- Réalisation de toutes études de marché **ou/et**
- Identifier et sérier les ressources foncières mobilisables dans le tissu urbain **ou/et**
- Valider le potentiel de valorisation d'un foncier à partir de la définition d'un projet d'aménagement **ou**
- Toutes études nécessaires à l'intervention de l'Épora

► **Durée : 1 à 2 ans selon étude**

## CONVENTION DE RÉSERVES FONCIÈRES (CRF)

- Constituer des réserves foncières pour préparer les projets d'avenir sur des secteurs identifiés
- Clause de rendez-vous la 7<sup>e</sup> année
- Revente sans minoration

► **Durée : 7 à 10 ans**

# UNE DÉMARCHE CO-CONSTRUITE ET ÉCORESPONSABLE

Les enjeux environnementaux sont intégrés tout au long du processus de fabrication du foncier.



## UNE DÉMARCHE PROGRESSIVE, QUALITATIVE & PARTENARIALE

1. Rencontrer les collectivités, 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. Démolir, dépolluer, requalifier et valoriser
7. Revendre un foncier prêt à l'emploi



## LES MODES D'INTERVENTION

- Contribuer à la connaissance des marchés et des dynamiques foncières
- Concentrer les actions sur le renouvellement urbain et la réponse aux enjeux de transition écologique (approche ERC)
- Accompagner les EPCI dans l'élaboration et la déclinaison de plans d'actions foncières pluriannuels
- Développer l'expérimentation et l'innovation.
- Rechercher des solutions écologiques et innovantes
- Développer une relation partenariale de qualité (suivez-nous sur les réseaux [in](#) [v](#))

# UNE OFFRE D'INGÉNIERIE ET DE FINANCEMENT POUR RÉUSSIR VOS PROJETS

Coconstruire des solutions et expertises à la carte, de la conception à la mise en œuvre.

## 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, délais- sement, préemption, expropriation DUP)

## MAÎTRISE D'OUVRAGE

### Urbanisme et aménagement

- Recherche, caractérisation des gisements foncières et stratégies foncières
- Définition/programmation de projets
- Diagnostics et caractérisation technique des immeubles
- Valorisation foncière et recherche d'opérateurs

### Requalification foncière

- Définition du programme technique de requalification foncière
- Conseil 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, CSPPS...)
- Gestion des autorisations et procédures administratives avec les autorités compétentes (autorisation d'urbanisme, ICPE...)
- Coordination et pilotage de la conception et de travaux

## GESTION PATRIMONIALE

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

## GESTION DES CONTRATS ET DES FLUX 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

## CONSEILS JURIDIQUES ET GESTION DES CONTENTIEUX

- Procédures foncières (DUP, préemption)
- Procédures environnementales (ICPE)
- Procédures contractuelles (notariales et contrats de vente)

## PILOTAGE ET COORDINATION DU PROJET FONCIER

- Reporting projet, suivi du programme foncier ; budget et planning
- Ordonnement et planification du projet
- Veilles territoriales, mobilisation des réseaux EPORA et gestion des acteurs du projet
- Communication

## FINANCEMENT 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.



## CO-FINANCEMENT ET DURÉE DE PORTAGE :

- Pas de refacturation de frais de structure
- Absence de frais financiers de portage
- Co-financement des études pré-opérationnelles et techniques
- Participation financière aux déficits fonciers
- Durée de portage moyenne de 6 ans

# AU PLUS PROCHE DES TERRITOIRES

Pour accompagner les collectivités et faciliter la réussite des projets, une équipe pluridisciplinaire et trois directions territoriales assurent l'ingénierie foncière.



## EPORA

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

[www.epora.fr](http://www.epora.fr)

**1**  
**Siège social**  
2, avenue Grüner, CS 32902  
42029 Saint-Étienne Cedex 1  
Tél. : 04 77 47 47 50

**Direction territoriale Loire**  
2, avenue Grüner, CS 32902  
42029 Saint-Étienne Cedex 1  
Tél. : 04 77 47 47 89

**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