



Présentation et modalités d'action de l'EPORA

Qu'est-ce que l'Epora?

Définition

*Partenaire de
confiance*

*Proche des
territoires*

UN ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'ETAT

- **Un conseil d'administration** composé de 33 membres :
 - 25 représentants des collectivités territoriales ou de leurs groupements,
 - 4 représentants de l'État,
 - 4 représentants des chambres consulaires,
- **Un président** élu par les membres du conseil d'administration,
- **Une directrice générale**, nommée par le ministre en charge des territoires qui administre l'établissement,
- **Une équipe** de 70 salariés aux compétences pluridisciplinaires.

VOCATION: LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN, REMOBILISER DES TERRAINS PRIVÉS AU BÉNÉFICE D'UNE POLITIQUE PUBLIQUE

EPORA intervient en zones U et AU des communes, sur:

- Des biens bâtis à vocation variées (habitat, commerce, services), des ilots dégradés et/ou vacants,
- Des friches économiques (usines, bureaux désaffectés, stations essence, caves coopératives, cinémas)
- Des friches administratives (hôpitaux, EHPAD, écoles de propriété privée...), et touristiques (centre de vacances)...
- Des friches agricoles (poulaillers, hangars),
- Des terrains nus, en dent creuse.

1 ÉTABLISSEMENT- 3 DIRECTIONS TERRITORIALES

Couverture géographique

- 1 460 communes
- 22 473 km²
- 64 intercommunalités
- 2,5 millions d'habitants



Périmètre d'intervention de l'Epora

- Direction territoriale Rhône – Isère
- Direction territoriale Drôme – Ardèche
- Direction territoriale Loire

Les 5 axes du PPI 2021-2025

L'Epora sélectionne les projets qui entrent dans un des axes suivants :

Logements

Réserves foncières

Vitalité
économique

Désartificialisation,
renaturation

Revitalisation des
centralités et opérations
d'aménagement



4 modalités d'action

L'Epora intervient pour le compte d'une collectivité locale pour acquérir des fonciers, les porter, les transformer et les valoriser pour des projets urbains. La collectivité est garante du rachat des biens.

Etude pré-op

Acquisition et portage

Maîtrise d'ouvrage

Conseils et accompagnement

ETUDES

- **Eude de gisements** : à l'échelle d'un EPCI, où sont les terrains à remobiliser ?
- **Etude de faisabilité pré-opérationnelle urbaine** : à l'échelle d'un ilot, quelle programme développer et pour quel coût ?

Est-il techniquement et financièrement viable de conserver tout ou partie du bâtiment ?

Quelle organisation de l'ilot et quel plan de masse envisageable ?

Quelles produits de logements développer sur cet ilot en tenant compte du marché local ?

Quelles parcelles acquérir pour répondre au projet ?

Quels coûts de travaux envisager, quel bilan d'opération, quel déficit éventuel ?

➔ Maîtrise d'ouvrage de l'étude portée par la collectivité ou l'EPORA.

ACQUISITION ET PORTAGE FONCIER

- Analyse de la fourchette de prix d'acquisition (à la lumière de l'étude de faisabilité), préalablement à la saisine de France Domaine,
 - Négociation avec le propriétaire depuis la première prise de contact jusqu'à la signature de l'acte,
 - Négociation nécessairement menée en partenariat avec la commune garante,
 - Achat du bien par EPORA,
 - Portage du bien pendant une durée de 4 ans,
 - A la fin du portage, revente à l'opérateur désigné par la commune ou, à défaut, à la commune au prix de revient.
- ➔ La commune n'avance pas l'argent pour l'acquisition. En cas de revente à un opérateur et s'il existe un écart de prix entre le prix de vente à l'opérateur et le prix de revient de l'opération (prix d'achat + frais de notaire + frais de sécurisation éventuels + taxes + assurance...), la commune ne remboursera in fine que la différence entre ces 2 prix à l'EPORA.

MAITRISE D'OUVRAGE TRAVAUX

- Conduite des études techniques préalables : diagnostics amiante, plomb, déchet, étude structure, AMO sites et sols pollués, etc...
- Réalisation des actions de proto-aménagement : sélection d'un maître d'œuvre puis des entreprises de travaux après mise en concurrence, afin que le site soit prêt à être construit par la suite.
- EPORA assure la gestion administrative de ces opérations, effectue les demandes d'autorisation nécessaires.

CONSEIL ET ACCOMPAGNEMENT

- Accompagnement de la collectivité dans la recherche d'opérateurs immobiliers.
- Pilotage du projet foncier.
- Recherche des financements mobilisables liés au projet de requalification foncière et montage des dossiers de demande de subvention.

Pour intervenir, l'Epora doit donc signer des conventions avec la ou les collectivités.

L'Epora propose 5 types de conventionnement :

Protocole de coopération

CVSF

COP

Convention études

CRF

CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE (CVSF)

- Echelle d'intervention : zones U et AU de la commune.
- L'esprit de la CVSF :
 - Préparer une intervention foncière pro-active, élaborer une stratégie,
 - Réagir en cas de DIA ou d'une opportunité d'acquisition d'un bien à la vente.
- Durée: 6 ans reconductible tacitement.
- Un budget maximal mobilisable à l'échelle de la commune, toutes dépenses confondues (acquisitions, études techniques, frais induits).
- Un budget maximal « finançable » pour les études urbaines.

CONVENTION DE VEILLE ET DE STRATÉGIE FONCIÈRE (CVSF)

Signer une CVSF avec l'EPORA permet :

- De mener des études de faisabilité urbaines et/ou techniques préalablement à la réalisation d'un projet : connaissance du déficit de l'opération, aide à la décision...

Participation financière EPORA à hauteur de **50%**.

- De missionner EPORA pour préempter ou acquérir un bien à la vente.

Portage et **gestion** des biens pendant **4 ans** pour le compte d'une collectivité garante.

Force de frappe pour acquérir sans compromis.

Trésorerie des collectivités libérée.

- De signer une convention opérationnelle par la suite sur le ou les ilots à requalifier identifiés en CVSF et éventuellement étudiés.

- Aucun engagement financier n'est pris par la collectivité tant qu'une dépense n'est opérée par l'EPORA (étude, acquisition ou autre).

- Absence de refacturation des frais de structure à la collectivité.

CONVENTION OPÉRATIONNELLE

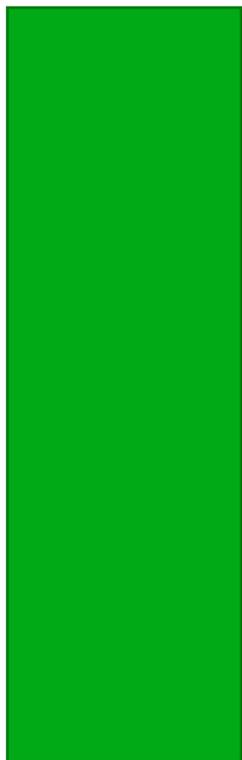
- Echelle d'intervention : un ilot circonscrit.
- L'esprit:
 - Acquisition de l'ensemble des terrains nécessaires à la réalisation du projet,
 - Réalisation des travaux de requalification (démolition, désamiantage, dépollution),
 - Collectivités et EPORA s'accordent sur le montage financier et leurs participations respectives.
- Durée : de 3 à 7 ans.
- Un bilan d'opération structurant la convention.
- Une participation EPORA au déficit de l'opération (de 20 % à 50 %).

CONVENTION OPÉRATIONNELLE : CALCUL DE LA PARTICIPATION FINANCIÈRE EPORA

Dépenses

Recettes

Déficit foncier



Participation
EPORA : **20 à 50 %**

- Participation négociée,
- Tient compte des recettes de vente et des subventions,
- Varie selon la nature du projet sous-jacent,
- Ne peut dépasser le montant des travaux.

BILAN OPÉRATIONNEL

DEPENSES Coût de revient de la requalification foncière du site Acquisition, Etudes pré-opérationnelles, Travaux, Cout de gestion	1 M€	A
RECETTES Valeur estimative du foncier requalifié + subventions à percevoir par Epora ou la collectivité	600 000€	B
DEFICIT de l'opération de requalification (D = A - B)	400 000€	D

Modalités de détermination de la participation financière de l'EPORA		
Taux de participation au déficit de l'opération →Entre 20 et 50% selon le taux de construction de LLS, la localisation du site, la complexité de l'opération →Dans la limite du montant des travaux de proto aménagement	35%	
Participation financière au prorata	140 000€	E

Modalités de détermination de la participation financière de la/des Collectivités		
En cas de revente préalable du foncier à un opérateur, montant total de la subvention d'équilibre à verser par la Collectivité (G = D - E)	260 000€	G
En cas de revente du foncier à la Collectivité, prix de vente prévisionnel des fonciers (H = A - E)	860 000€	H

EXEMPLE: CHARMES SUR L'HERBASSE



900 habitants

1,5 ha environ

Ruines au sein d'un tissu ancien,
immeuble d'habitation, hangar et terrain nu

6 propriétés foncières privées à acquérir,
dont 2 en indivision

Périmètre ABF

EXEMPLE: CHARMES SUR L. HERBASSE



EXEMPLE: CHARMES SUR L HERBASSE

- ✓ **2013** : signature d'une **convention d'études et de veille foncière** (ex CVSF)
- ✓ **2014** : **étude de faisabilité** pré-opérationnelle,
- ✓ **2014-2021** : **acquisitions**
- ✓ **2019** : signature d'une **convention opérationnelle**
- ✓ **2020-2021** : **travaux** de déconstruction et démolition, parallèlement à la finalisation des acquisitions
- ✓ **2022** : **cession** des terrains à l'opérateur.

EXEMPLE: CHARMES SUR L'HERBASSE

ETUDE

→ Programme

- **Potentiel du bâti conservé :**

Ferme en U (indivision) : 670 m² SDP, soit 3 à 4 logements

Maison enclavée (EPORA) : 150 m² SDP, soit 2 logements

- **Capacité 50 logements neufs / SDP 3000 m² ; de haut en bas**

- 4 lots libres /habitat individuel le long du bois
- 18 maisons individuelles jumelées
- 8 logements superposés R+2 (garage dans la pente)
- 14 (4+4+6) logements collectifs R+2/3 au sud-est

→ Opération mixte, intégrant individuel et collectif

→ Possibilité d'une réalisation en 2, voire 3 phases, en partant de la partie supérieure au Nord Ouest

→ Logements individuel proposé à l'accession, en Logements collectifs pour les logements locatifs sociaux



EXEMPLE: CHARMES SUR L HERBASSE TRAVAUX

→ Possibilité d'initialisation de la phase opérationnelle immédiate

Maitrise d'œuvre à consulter,
Marchés de travaux à lancer suite à l'élaboration d'un programme des travaux.

→ Cas du bâtiment 5 (bénéficiant de prescriptions ABF) y compris espace de stationnement public

« Pour les ruines de la parcelle 255, il convient de conserver le mur périphérique en bordure de voie communale qui marque avec sa maçonnerie de pierre et galet, la fin du bourg avec un effet de verrou. »



N°	N° Parcelle	Nom	Devenir	Surface au sol	Etages
1	B250	Maison GINOT	Renforcée	105	2 + combles
2	B255	Ruine GINOT	Démolie	46	2 en ruines
3	B250 et B245 (partielle)	Grange GINOT	Démolie	384	1
4	B915	Fiche SCIAVO	Démolie	227	1
5	B255	Ruine KHUN	Conservée ABF	149	2 en ruines

BILAN PRÉVISIONNEL DE L'OPÉRATION

Les valeurs ci-dessous sont prévisionnelles et indiquées hors taxe

Coût de revient de la requalification foncière du site	820 000 €
Acquisitions et frais	620 000 €
Etudes pré-opérationnelles	0 €
Travaux (travaux + honoraires + études techniques + etc.)	180 000 €
Coût de gestion (impôt, assurance, sécurisation, etc.)	20 000 €
Recettes de cession du foncier requalifié	465 000 €

Déficit de l'opération de requalification : 355 000 €
--

Modalités de détermination de la participation financière de l'EPORA	
Taux de participation au déficit de l'opération	45 %
Participation financière au prorata	159 750 €
Participation financière plafonnée (montant des travaux)	180 000 €

Modalités de détermination de la participation financière de la Collectivité	
En cas de revente préalable du foncier à un tiers (versement à l'EPORA d'une participation au déficit)	175 000 €
En cas de revente du foncier à la Collectivité (acquisition du foncier et participation remboursement des travaux pour partie)	640 000 €

Durée de la convention : 4 ans

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

2, avenue Grüner-CS 32902
42029 St-Étienne Cedex 1
T. 04 77 47 47 50
F. 04 77 47 47 98

www.epora.fr