

Guide

du partenariat



ETUDES ET OBSERVATION FONCIERE

- Les études foncières
- Les études d'urbanisme pré-opérationnel
- L'observation foncière

ACTION FONCIERE

- L'ingénierie foncière
- La convention de réserve foncière
- La convention d'action foncière (CAF)
- Le programme d'action foncière (PAF)

RECYCLAGE FONCIER URBAIN ET INDUSTRIEL

- La résorption des friches
- Le pré-aménagement
- Le Fonds Mutualisé d'Intervention

ACTIONS EN FAVEUR DE L'HABITAT

- La minoration Foncière
- Le différé de paiement du foncier dédié au logement social
- Les montages expérimentaux en faveur de l'habitat

ACTIONS EN FAVEUR DU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Le bail pour maintien de services et de commerces
- Le portage d'hôtels d'entreprises en quartier sensible
- Le portage de locaux dédiés à des pépinières ou incubateurs d'entreprises
- Le portage de locaux dédiés à des laboratoires de recherche – développement
- La réservation d'un site pour une implantation industrielle majeure
- Les zones d'activités en gris

LES ETUDES FONCIERES

1/ OBJECTIFS

L'EPF propose aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision dans le champ de l'action foncière afin par exemple, d'élaborer une politique foncière à l'échelle intercommunale ou de mettre au point une stratégie d'intervention à l'échelle d'une grande zone d'aménagement ou d'îlots dont la mutation foncière est envisagée.

2/ DISPOSITIF

L'EPF peut assurer, à la demande d'une collectivité, la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement de certaines études.

La collectivité est étroitement associée à la préparation de ces études. Elle en assure le copilotage puis la validation des résultats.

Trois types d'études foncières sont aujourd'hui proposés par l'EPF :

1 - Etudes de définition de stratégie foncière à l'échelle de vastes territoires (financement : 50% EPF - 50% collectivité)

Préalablement à l'établissement d'une Convention d'Action Foncière ou d'un Programme d'Action Foncière, l'EPF propose d'accompagner les collectivités dans l'élaboration de leur stratégie foncière de la façon suivante :

- ♦ en identifiant les besoins fonciers induits par les projets de développement de la collectivité (à l'appui des SCOT, PLH, Contrats de Territoires, PLU ...)
- ♦ en dressant un inventaire qualitatif du foncier mobilisable dans le périmètre de la collectivité pour la réalisation des objectifs de développement (sous la forme d'un catalogue de fiches par site potentiel)
- ♦ en confrontant l'offre et le besoin foncier pour élaborer une stratégie d'action foncière comportant notamment un programme d'intervention prioritaire.

2 - Etudes de recensement de gisement foncier pour la réalisation de logements locatifs sociaux en secteurs fonciers tendus (financement : 75% EPF - 25% collectivité)

- ♦ en appréciant le volume et le type d'offre en logements sociaux que la collectivité souhaite développer sur son territoire
- ♦ en identifiant du foncier bâti et/ou non bâti rapidement mobilisable afin de pouvoir réaliser des opérations de logement social grâce à quatre types de sources de renseignement (biens immobiliers en vente, foncier potentiellement mutable, observations de terrain, Déclaration d'Intention d'Aliéner (DIA) disponibles auprès de la collectivité)

- ◆ en proposant l'inventaire de ce foncier potentiellement mobilisable à la collectivité et en lui faisant valider le choix des terrains
- ◆ en proposant une stratégie d'intervention sur les sites validés, et en précisant les instruments fonciers à mobiliser.

3 - Etudes de référentiel foncier permettant de construire une action foncière opérationnelle sur un secteur donné se traduisant notamment en « plans parcellaires » justifiant les portages longs (financement : 75% EPF - 25% collectivité)

- ◆ en procédant à la mise à plat du foncier actuel, à l'analyse de son utilisation et de ses conditions de mutabilité
- ◆ en mettant au point un schéma d'évolution du foncier prenant en compte les implications foncières des projets, phasage des acquisitions, durées de portage
- ◆ en évaluant de manière sommaire ou détaillée les biens afin de compléter et d'éclairer les études pré-citées.

3/ CONDITIONS

La prise en charge des études foncières, quelle qu'en soit l'échelle, doit avoir pour finalité la mise au point d'une stratégie foncière débouchant sur une programmation d'actions foncières mobilisant l'intervention de l'EPF.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité saisit l'EPF de son projet d'étude
- 2 - Le conseil d'administration de l'EPF se prononce sur son inscription au programme des études de l'Etablissement Public Foncier de Normandie
- 3 - Une convention portant sur les modalités techniques et financières de réalisation de l'étude est signée entre la collectivité et l'EPF
- 4 - Un cahier des charges d'étude est mis au point et validé par un comité de pilotage de l'étude composé de représentants des cofinanceurs
- 5 - Dans le cadre du code des marchés publics, un prestataire est désigné par l'EPF au terme d'une consultation et après avoir recueilli l'avis de la collectivité
- 6 - Le comité de pilotage valide les différentes étapes et les conclusions de l'étude
- 7 - L'EPF appelle auprès des cofinanceurs leur participation au financement de l'étude lorsque celle-ci est achevée.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Michel HOUBRON
 ☎ 02 35 63 77 38
 📧 m.houbron@epf-normandie.fr

Nadège PIGNAULT
 ☎ 02 35 63 77 93
 📧 n.pignault@epf-normandie.fr

LES ETUDES D'URBANISME PRÉ-OPÉRATIONNEL

1/ OBJECTIFS

L'EPF propose aux collectivités une ingénierie et des outils d'aide à la décision dans le champ de l'urbanisme pré-opérationnel afin de rechercher la meilleure option d'urbanisation ou de réutilisation d'un site, d'en vérifier la faisabilité technique et économique, puis d'accompagner la collectivité dans la mise en œuvre du projet.

2/ DISPOSITIF

L'EPF peut assurer, à la demande d'une collectivité, la maîtrise d'ouvrage et le cofinancement de certaines études à hauteur de 50%.

Ces études prennent les formes suivantes, modulées en fonction des spécificités des sites :

- ◆ Etudes d'urbanisme qui peuvent porter sur de nouveaux secteurs à urbaniser ou sur des sites en reconversion (friches d'activités ou recomposition d'îlots urbains). Ce type d'étude comporte un diagnostic urbain et paysager (analyse du site, morphologie des bâtiments, accessibilité, documents réglementaires), technique (bâti, réseaux, pollution), une aide à la définition du programme, la proposition de scénarii d'aménagement, l'analyse des modalités de mise en œuvre et l'établissement d'un bilan financier prévisionnel
- ◆ Assistance à Maîtrise d'Ouvrage sur les phases opérationnelles qui visent à fournir aux collectivités les conseils administratifs, techniques et juridiques sur la mise en œuvre de projets déjà définis (accompagnement dans les dossiers de création de ZAC ou permis d'aménager, mise au point de cahiers des charges pour des prestations complémentaires, mise en concurrence pour la dévolution du foncier ou pour l'aménagement de sites).

La collectivité est étroitement associée à la préparation de ces études. Elle en assure le pilotage puis la validation des résultats.

3/ CONDITIONS

La prise en charge des études d'urbanisme pré-opérationnel est mobilisable pour les projets comportant un volet acquisition foncière ou recyclage foncier faisant intervenir l'EPF Normandie.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité saisit l'EPF de son projet d'étude
- 2 - Le conseil d'administration de l'EPF se prononce sur son inscription au programme des études de l'Etablissement Public Foncier de Normandie
- 3 - Une convention portant sur les modalités techniques et financières de réalisation de l'étude est signée entre la collectivité et l'EPF
- 4 - Un cahier des charges d'étude est mis au point et validé par un comité de pilotage de l'étude composé de représentants des cofinanceurs
- 5 - Dans le cadre du code des marchés publics, un prestataire est désigné par l'EPF au terme d'une consultation et après avoir recueilli l'avis de la collectivité
- 6 - Le comité de pilotage valide les différentes étapes et les conclusions de l'étude
- 7 - L'EPF appelle auprès des cofinanceurs leur participation au financement de l'étude lorsque celle-ci est achevée.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Michel HOUBRON

☎ 02 35 63 77 38

✉ m.houbron@epf-normandie.fr

L'OBSERVATION FONCIERE

1/ OBJECTIFS

La démarche d'observation vise à éclairer les acteurs sur les marchés fonciers, l'occupation du sol et son évolution, ainsi que sur la mesure des capacités foncières des territoires.

Le dispositif doit répondre prioritairement aux objectifs suivants :

- ◆ Produire des informations permettant de suivre l'évolution des contextes fonciers locaux
- ◆ Partager la connaissance du marché foncier régional en présentant, sur des supports de communication, les tendances observées et les facteurs explicatifs
- ◆ Faciliter les échanges sur les problématiques foncières, en organisant des rencontres thématiques entre acteurs institutionnels
- ◆ Proposer des outils d'évaluation des politiques publiques en matière foncière

2/ DISPOSITIF

L'architecture de l'Observatoire Foncier de Normandie se compose de trois parties aux missions et pilotages distincts, mais en interrelation forte :

- ◆ Niveau 1 – observation par et pour l'Etablissement Public Foncier de Normandie (constituer et développer les bases de données, suivre l'évolution du marché foncier, évaluer les outils de l'EPF)
- ◆ Niveau 2 – observations locales
- ◆ Niveau 3 – observation à l'échelle de la Normandie

La logique partenariale concerne essentiellement les niveaux 2 et 3.

A. Observation foncière locale :

A cette échelle d'étude l'EPF propose aux territoires qui en feront la demande, la mise en place d'un module d'observation foncière dont les champs possibles sont les suivants :

- ◆ Suivi de l'évolution de l'occupation des sols et évaluation du potentiel foncier
- ◆ Etude de l'évolution des prix du foncier
- ◆ Numérisation des documents d'urbanisme
- ◆ Evaluation de l'impact des politiques locales et de l'efficacité des outils utilisés
- ◆ Compréhension des logiques d'acteurs.

Le financement des études et acquisitions de données nécessaires est assuré à part égale entre le Conseil Régional concerné, l'EPF Normandie, et l'EPCI intéressé.

B. Observation foncière régionale et inter-régionale :

La démarche d'observation a pour objectif d'analyser les enjeux locaux, mais aussi d'apporter un éclairage en établissant des liens entre les territoires. Ces liens peuvent revêtir quatre formes :

- ◆ Participation active aux dispositifs locaux ou régionaux d'observation sur des thématiques d'aménagement
- ◆ Mise en place de lieux de réflexion sur les problématiques foncières régionales ou locales ; l'initiative peut revenir à un acteur public, auquel l'EPF apporte son concours
- ◆ Acquisition mutualisée de sources de données territoriales
- ◆ Etudes spécifiques à l'échelle régionale ou inter-régionale, avec financement EPF jusqu'à 50 %.

3/ CONDITIONS

Les données et études produites doivent faire l'objet d'une diffusion adaptée, définie conjointement entre les partenaires de l'observation.

L'observation locale doit aborder un nombre de champ d'études suffisant pour déclencher la participation de l'EPF. Ces champs d'étude peuvent être explorés par un acteur défini par l'EPCI intéressé, mais la réalisation doit être compatible avec la démarche de l'EPF.

Le financement des études régionales ou inter-régionales est conditionné par la poursuite des objectifs définis en 1/.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

A. Observation foncière locale :

- 1 - La collectivité fait part à l'EPF de son intérêt pour la démarche d'observation locale
- 2 - L'EPF présente le dispositif de marché à bon de commande existant, ainsi que les possibilités d'acquisition de données complémentaires en cas de besoin
- 3 - Une convention est signée entre co-financeurs : Conseil Régional, EPF Normandie, collectivité
- 4 - L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage de l'étude, le pilotage est assuré par la collectivité
- 5 - Le comité de pilotage valide les différentes étapes de la prestation, ainsi que les conclusions des travaux
- 6 - L'EPF appelle auprès des co-financeurs leur participation au financement de la prestation lorsque celle-ci est achevée.

B. Observation foncière régionale et inter-régionale :

- 1 - Les acquisitions de données et la mise en œuvre d'études spécifiques font l'objet de conventions entre partenaires
- 2 - Dans le cadre du code des marchés publics, un prestataire est désigné par l'EPF au terme d'une consultation et après avoir recueilli l'avis du partenaire co-financeur
- 3 - Dans le cadre d'études : le comité de pilotage valide les différentes étapes de la prestation ainsi que les conclusions de l'étude
- 4 - L'EPF appelle auprès des co-financeurs leur participation au financement de la prestation lorsque celle-ci est achevée.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Michel HOUBRON
 ☎ 02 35 63 77 38
 📧 m.houbron@epf-normandie.fr

Cyril QUEFFEULOU
 ☎ 02 35 63 77 94
 📧 c.queffeulou@epf-normandie.fr

L' INGENIERIE FONCIERE

1/ OBJECTIFS

Dans le domaine de l'action foncière, le rôle de l'Etablissement Public Foncier consiste à acquérir des propriétés bâties et non bâties à la demande de l'État, des collectivités territoriales, ou d'établissements publics, permettant à ces partenaires de réaliser à terme leurs projets d'aménagement.

L'EPF met à disposition des collectivités, des professionnels avertis dans la pratique de la négociation et de la mise en œuvre des procédures foncières. Ces prestations assurées selon le mode d'appropriation le plus opportun et un calendrier défini en accord avec la collectivité permettent d'assurer la disponibilité des biens au moment utile.

Le rôle de propriétaire intermédiaire assuré par l'EPF dispense la collectivité de mobiliser des financements, parfois lourds, pendant la durée de la réserve foncière et de faciliter ainsi la préparation du projet d'aménagement. L'anticipation permet de préserver de bonnes conditions de négociation et de mener une action régulatrice sur le marché foncier.

2/ DISPOSITIF

L'EPF négocie ou mène les procédures permettant de constituer les réserves foncières en amont de la phase de réalisation des projets publics d'aménagement et conserve les immeubles en stock, le temps nécessaire au démarrage effectif du projet.

La zone de compétence de l'EPF s'étend sur tout le territoire normand. L'importance de ce périmètre fait jouer à plein le phénomène de mutualisation entre les différents territoires et permet à l'Etablissement de satisfaire l'ensemble des demandes qui lui sont présentées, qu'elles émanent de collectivités rurales ou urbaines.

3/ CONDITIONS

- 1 - La prise en charge des interventions foncières par l'EPF se traduit par l'adoption d'une délibération du Conseil d' Administration ou une décision du Directeur Général dans le cadre de la délégation qui lui est confiée (conditions financières variables selon le cadre conventionnel dans lequel s'intègre l'intervention)

- 2 - L'intervention de l'EPF peut être sollicitée dès lors que l'aménagement envisagé correspond à l'un des objectifs visés par l'article L 300-1 du code de l'urbanisme : mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement des loisirs et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.
- 3 - Les relations entre l'Établissement Public et les collectivités qui le sollicitent s'exercent dans un cadre conventionnel (*voir fiches Convention de réserve foncière, CAF et PAF*)
- 4 - Dans tous les cas, les acquisitions réalisées par l'EPF s'effectuent dans la limite de l'estimation réalisée par le service des domaines. A défaut d'accord sur ce prix, il y a recours à l'arbitrage du juge.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - Le partenaire qui souhaite faire intervenir l'EPF détermine le périmètre des propriétés, **bâties ou non bâties**, dont il demande l'acquisition, précise la nature de son projet d'aménagement et s'engage par délibération à racheter, à terme, la réserve foncière.
- 2 - L'Établissement Public Foncier de Normandie acquiert les biens le plus souvent dans le cadre de **négociations de gré à gré**.
Mais il peut également, selon le contexte de l'intervention, disposer de **prérogatives de puissance publique** mises à sa disposition par la collectivité mandante : exercice d'un droit de préemption dans le cadre d'une délégation du droit de préemption urbain ou comme titulaire du droit de préemption dans le périmètre d'une zone d'aménagement différé, bénéfice d'un emplacement réservé au document d'urbanisme ou d'une déclaration d'utilité publique, permettant la conclusion d'accords amiables ou le recours au juge de l'expropriation lorsque aucun accord n'est possible.
- 3 - L'EPF s'applique à prendre en compte dans sa démarche d'appropriation les suggestions que peuvent présenter les biens et à communiquer une information la plus complète possible à la collectivité qui l'a mandaté, avant la conclusion des accords avec les propriétaires. Ainsi, la **problématique environnementale** et la prise en charge des coûts financiers qu'elle peut induire, est intégrée aux négociations foncières. Si nécessaire et d'un commun accord, des investigations complémentaires pourront être réalisées afin de chiffrer le coût des travaux de remise en état d'un ancien site d'activité ou de vérifier la faisabilité d'un projet de renouvellement.
- 4 - Sur **les immeubles bâtis dégradés**, des diagnostics techniques pourront être réalisés avant l'acquisition afin de convenir avec la collectivité des conditions de mise en sécurité des immeubles ou de maintien temporaire dans les lieux des locataires en place.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction de l'Action Foncière :

Christine MUTEL

☎ 02 35 63 77 17

✉ c.mutel@epf-normandie.fr

LA CONVENTION DE RESERVE FONCIERE

1/ OBJECTIFS

L' Etablissement Public Foncier répond aux demandes d'intervention foncière des collectivités territoriales et des établissements publics dans le cadre de dispositifs conventionnels.

La convention de réserve foncière est proposée au partenaire qui sollicite l' Etablissement ponctuellement pour assurer la maîtrise foncière d'un projet d'aménagement. Elle s'applique à cette seule mission clairement identifiée.

2/ DISPOSITIF

L'activité de l'EPF s'exerce dans le cadre d'un programme pluriannuel d'intervention voté par son conseil d'administration, définissant les grandes orientations de son action. Les opérations foncières s'inscrivent annuellement dans un programme d'activité.

Toutefois, des demandes ponctuelles de plus faible importance peuvent être prises en charge en cours d'année, assurant de la souplesse à l'action de l'Etablissement.

Une fois acceptée par l'EPF, la mission foncière fait l'objet d'un contrat avec la collectivité dont l'objet est d'acter le secteur d'intervention (un ou plusieurs biens), les outils fonciers à utiliser, les modalités de gestion de la réserve foncière une fois constituée et les conditions de sa revente au partenaire ou à son aménageur.

La durée de portage est fixée à 5 ans.

Le taux annuel d'actualisation est fixé à 1%.

3/ CONDITIONS

- 1 - La convention de réserve foncière est susceptible de s'appliquer à toute taille de projet et toute nature d'immeuble, dès lors que la collectivité a recours à l'EPF de manière occasionnelle
- 2 - La stratégie foncière à mettre en œuvre est définie en commun avec la collectivité. Les conditions financières d'acquisition des biens doivent être compatibles avec l'évaluation domaniale (*voir sur ce point la fiche ingénierie foncière*)
- 3 - Le délai de portage est calculé à compter de la date d'acquisition de chacun des biens objets de la convention.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - Le partenaire qui souhaite faire intervenir l'EPF détermine le périmètre des propriétés, dont il demande l'acquisition, précise la nature de son projet d'aménagement et s'engage par délibération à racheter, à terme, la réserve foncière
- 2 - La prise en charge de l'intervention par l'EPF se traduit par l'adoption d'une délibération du Conseil d' Administration ou d'une décision du Directeur Général dans le cadre de la délégation qui lui est confiée
- 3 - L'EPF procède aux négociations et aux acquisitions et devient propriétaire des biens pour le compte de la collectivité. Celle-ci a toujours la liberté de racheter tout ou partie de la réserve foncière, au moment opportun pour réaliser son aménagement et au plus tard avant le démarrage des travaux ou l'expiration du délai de 5 ans fixé conventionnellement
- 4 - La gestion des biens est confiée à la collectivité pendant la durée du portage. A ce titre, elle a en charge tous travaux d'entretien et de mise en sécurité des immeubles
- 5 - Le prix de revente de la réserve foncière à la collectivité est un prix de revient comprenant l'ensemble des dépenses d'acquisition, augmentées des honoraires de l'EPF, calculés forfaitairement au taux de 3,5% sur le montant des dépenses d'acquisition et de l'actualisation, au taux annuel de 1 %, calculée de manière calendaire, entre la première date anniversaire de l'acquisition par l'EPF et la date de cession à la collectivité.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction de l'Action Foncière :

Christine MUTEL

☎ 02 35 63 77 17

✉ c.mutel@epf-normandie.fr

LA CONVENTION D'ACTION FONCIERE (CAF)

1/ OBJECTIFS

La convention d'action foncière est une convention globale pluriannuelle avec une ville ou une communauté de communes, incluant l'ensemble des opérations de réserve foncière menées avec l'Etablissement Public Foncier de Normandie à court et moyen terme.

La convention d'action foncière établit un lien entre action foncière et stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité. Les perspectives de développement des conventions d'action foncière sont liées aux démarches de planification des territoires telles que PLU, PLH, SCOT, PDU... En effet, à cette occasion les communes définissent leurs projets d'aménagement et de développement durable, leurs orientations sont un support particulièrement utile à la réflexion partenariale visant à la mise en place d'une convention d'action foncière.

Le caractère global de la convention, permet de rendre plus lisible le lien entre le projet urbain, la stratégie foncière et les engagements financiers de la collectivité

2/ DISPOSITIF

Un plafond général d'engagements financiers est établi en fonction des besoins fonciers de la collectivité, définis par sa stratégie de développement et ses capacités financières.

Le montant brut de l'ensemble des réserves foncières détenues par l'EPF, à un moment donné, ne peut dépasser ce plafond.

La CAF fixe, pour chaque parcelle, une durée prévisionnelle de portage, qui ne peut excéder une période de 10 ans. Les portages de plus de 5 ans sont réservés à des biens précisément identifiés et ciblés en fonction d'une stratégie foncière adaptée sur le périmètre d'intervention.

Le coût d'acquisition des réserves foncières dont la durée de portage est supérieure à 5 ans, ne doit pas dépasser 50% du plafond financier affecté au contrat.

Le taux annuel d'actualisation est fixé à 1%, quelle que soit la durée de portage.

3/ CONDITIONS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

La convention d'action foncière est destinée aux collectivités ayant une politique foncière soutenue et diversifiée :

- ◆ villes moyennes (communes d'au moins 5 000 habitants, sauf exception),
- ◆ territoires ruraux organisés en intercommunalité (communautés de communes regroupant une population équivalente).

La convention d'action foncière est un document prospectif, élaboré grâce à un travail commun des services de la collectivité et de l'EPF. La définition du programme peut d'ailleurs faire l'objet d'une étude préalable financée à 50 % EPF- 50 % Collectivité (Cf. fiche études foncières). La présentation du programme foncier intègre les différentes interventions prises en charge par l'Etablissement, en les replaçant dans la stratégie de développement de la collectivité.

Chaque opération est présentée sous forme de fiche où sont précisés : les objectifs d'aménagement, le ou les outils fonciers mis en œuvre, l'enveloppe financière affectée à l'opération, la durée de portage et le calendrier prévisionnel des acquisitions et des cessions .

La convention d'action foncière est soumise au vote du conseil municipal de la collectivité concernée (ou du conseil communautaire) et du conseil d'administration de l'EPF Normandie.

Le caractère prospectif du document implique des mises à jours périodiques du programme foncier objet de la convention, ceci afin de tenir compte de l'évolution des projets de la collectivité et de la réalité du déroulement des opérations : révision du plafond, prise en charge de nouvelles opérations, modification de durées de portage, voire abandon d'opérations.

Dans le cadre de la convention, la collectivité assume la gestion des biens acquis par l'EPF. Elle a notamment en charge tous travaux d'entretien et de mise en sécurité des immeubles.

4/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Nadège PIGNAULT

☎ 02 35 63 77 93

✉ n.pignault@epf-normandie.fr

LE PROGRAMME D'ACTION FONCIERE (PAF)

1/ OBJECTIFS

Le programme d'action foncière est une convention pluriannuelle entre une collectivité et l'Etablissement Public Foncier de Normandie, regroupant l'ensemble des interventions foncières sollicitées par la collectivité, sur la base des priorités de développement de celle-ci et dans le cadre d'un plafond financier fixé contractuellement.

Comme la convention d'action foncière, le programme d'action foncière établit un lien entre l'action foncière et la stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité.

Le PAF facilite les démarches prospectives et globales sur un territoire et permet particulièrement la réalisation d'opérations urbaines longues et complexes dans des conditions de portage bonifiées pour la collectivité, compte-tenu du taux de portage de 1 % généralisé par l'EPF depuis 2007.

2/ DISPOSITIF

Le PAF permet des portages fonciers à court, moyen et long terme – jusqu'à 15 ans – en fonction de l'échéance des opérations d'aménagement ou de renouvellement urbain à mener, ainsi que du temps de mutation des terrains.

A noter que les portages à moyen et long terme sont réservés à des biens clairement identifiés et ciblés après définition d'une stratégie foncière sur la zone de protection ou de développement considérée.

Les interventions foncières programmées dans le PAF s'inscrivent dans la limite d'un plafond financier d'intervention de l'EPF, défini en commun avec la collectivité. L'obligation annuelle de rachat de la collectivité comporte deux conditions cumulatives :

- ◆ le rachat des biens dont le portage arrive à échéance
- ◆ un minimum de rachat correspondant à 10% du montant du plafond, les excédents se reportant sur les exercices suivants.

Le plafond peut être revu et modifié par avenant, à l'issue de mises à jour annuelles avec la collectivité, qui permettent également de faire le point, le cas échéant, sur les nouvelles acquisitions et sur les modifications d'échéancier de rachat.

Le taux annuel d'actualisation est de 1%, quelle que soit la durée de portage.

3/ CONDITIONS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Les programmes d'action foncière sont destinés aux agglomérations structurantes du territoire d'intervention de l'EPF. Il s'agit des agglomérations métropolitaines de Cherbourg, Caen, Rouen et Le Havre, des agglomérations d'Evreux, d'Alençon, de Dieppe et d'Elbeuf, ainsi que de pôles urbains en développement tels que l'agglomération Seine Eure (secteur de Louviers-Val de Reuil) et l'agglomération des Portes de l'Eure (secteur de Vernon).

Le PAF s'appuie sur la stratégie d'aménagement et de développement de la collectivité qui peut s'exprimer, notamment dans le Schéma de COhérence Territoriale ou dans le Plan Local d'Urbanisme, mais aussi le Programme Local de l'Habitat ou le Plan de Déplacements Urbains dont il devient alors l'outil foncier. A partir des opérations d'aménagement urbain prévues par la collectivité, il identifie les actions de maîtrise foncière à mener, leur échéancier et leur coût prévisionnel. La définition de la stratégie foncière peut d'ailleurs faire l'objet d'une étude préalable financée à 50 % EPF- 50 % collectivité (*Cf. fiche études foncières*).

Le document est élaboré conjointement par les services de la collectivité concernée et de l'EPF. Le projet doit être approuvé par le conseil de la communauté ou de la commune partenaire. Il est ensuite soumis à l'approbation du conseil d'administration de l'EPF Normandie, après avoir été examiné par les commissions foncière et financière, sur la base du caractère structurant des projets, de leur impact et des capacités financières de la collectivité candidate.

Dans le cadre de la convention, la collectivité assume la gestion des biens acquis par l'EPF. Elle a notamment en charge tous travaux d'entretien et de mise en sécurité des immeubles.

4/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Nadège PIGNAULT

☎ 02 35 63 77 93

✉ n.pignault@epf-normandie.fr

LA RÉSORPTION DES FRICHES

1/ OBJECTIFS

Les objectifs de ce dispositif, qui s'inscrit résolument dans les principes du développement durable, sont de deux ordres :

- ◆ le traitement environnemental et paysager d'anciens sites d'activités qui n'ont trouvé aucun repreneur et qui nuisent à l'image de la région, à la qualité de l'environnement et/ou pénalisent son développement économique et urbain
- ◆ le renouvellement urbain qui permet en réutilisant d'anciens sites urbanisés de réaliser des économies d'équipements publics et de coût de fonctionnement urbain et qui se traduit à travers deux dimensions :
 - le traitement de la pollution des sites permettant leur affectation à un nouvel usage urbain
 - le recyclage foncier d'anciens sites d'activités afin d'y réaliser un nouveau cycle d'urbanisation offrant ainsi une alternative à l'étalement urbain et à la consommation d'espaces naturels ou agricoles.

2/ DISPOSITIF

A la demande d'une collectivité locale ou d'un établissement public, l'Etablissement Public Foncier de Normandie (EPF Normandie) assure la maîtrise d'ouvrage d'études sur les possibilités et les conditions de réutilisation d'une friche d'activités, puis de travaux de réhabilitation permettant la résorption de la friche : démolitions, traitement de la pollution des sols en fonction des usages futurs, préverdissement, réhabilitation de l'enveloppe extérieure de bâtiments à préserver pouvant être réutilisés.

Les études visant à proposer des scénarii d'aménagement sont financées à 50% par la collectivité concernée et à 50% par l'EPF Normandie et le Conseil Régional.

Les travaux de réhabilitation et les études techniques et financières permettant de définir le contenu de ces travaux sont financés comme suit :

HAUTE-NORMANDIE

- ◆ Région : 25% du coût TTC de l'intervention **dans le cadre des contrats de territoire**, par versement à l'EPF Normandie
- ◆ Solde réparti à part égale entre la collectivité concernée et l'EPF Normandie

BASSE-NORMANDIE

- ◆ Région : 1/3 du coût HT de l'intervention, par versement à l'EPF Normandie
- ◆ Solde réparti à part égale entre la collectivité concernée et l'EPF Normandie

En matière de TVA, l'application du dispositif s'effectue de manière à ce que les partenaires du dispositifs n'aient pas à supporter le coût final de la TVA lorsque l'opération réalisée le permet.

Les conventions passées entre l'EPF Normandie et les collectivités bénéficiaires des interventions limitent l'apport financier définitif de ces dernières à 30 % du coût TTC après mobilisation des financements du Conseil Régional

Le concours des crédits européens (FEDER) est également envisagé dans le co-financement, en fonction des finalités de chaque opération et au regard des objectifs définis dans le Programme Opérationnel Régional.

3/ CONDITIONS

- ◆ Le dispositif n'est mobilisable que lorsque le recyclage foncier de l'espace délaissé ne peut se réaliser spontanément du fait de l'impossibilité de compenser les coûts de remise en état du foncier par des recettes de charges foncières.
- ◆ La vocation future du site à traiter au titre de la résorption des friches doit être connue, crédible et validée par le partenariat. Une étude peut être conduite et co-financée à cette fin, permettant de tracer les grandes lignes de l'opération envisagée et de définir le devenir des terrains (et éventuellement de tout ou partie des bâtiments), au moins à titre provisoire, sans qu'il y ait d'exclusive sur la nature de la nouvelle utilisation.
- ◆ Le dispositif est prioritairement ciblé sur des opérations s'inscrivant dans les orientations des contrats territoriaux (contrat d'agglomération ou de pays). La priorité est donnée :
 - aux opérations lourdes de restructuration urbaine nécessitant une forte implication des pouvoirs publics
 - aux opérations consistant à permettre la réutilisation d'anciens sites d'activités situés en milieu urbain pour la création de nouveaux quartiers offrant une mixité de fonctions urbaines et une diversification de l'offre de logements.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- ◆ La collectivité saisit l'EPF Normandie de son projet de résorption de friche
- ◆ L'EPF Normandie procède à l'instruction du dossier et recueille l'avis du Comité Technique Foncier Régional associant les co-financeurs (Région, EPF Normandie)
- ◆ Les instances délibérantes des co-financeurs, Région, collectivités locales ainsi que le conseil d'administration de l'EPF Normandie valident l'intervention
- ◆ Une convention d'intervention est signée entre la collectivité et l'EPF Normandie, décrivant les études et/ou les travaux pris en charge
- ◆ En tant que de besoin et en accord avec la collectivité, un bureau d'étude spécialisé propose, sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPF Normandie mais dans le cadre d'un co-pilotage collectivité/EPF Normandie, un programme de réutilisation et/ou met au point un projet opérationnel
- ◆ L'EPF Normandie assure la maîtrise d'ouvrage des travaux dans le respect des règles du code des marchés publics et appelle auprès des co-financeurs les fonds nécessaires au financement de l'intervention
- ◆ Les ouvrages sont remis à la collectivité ou à l'aménageur qu'elle désigne afin de poursuivre l'opération d'aménagement qui pourra comporter à ce stade, la réalisation de travaux de VRD ou d'aménagement intérieur de bâtiments et la commercialisation de terrains à bâtir ou d'immeubles.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction Aménagement et Travaux :

Stéphane MAILLET

☎ 02 35 63 77 97

✉ s.maillet@epf-normandie.fr

LE PRÉ-AMÉNAGEMENT

1/ OBJECTIFS

Le pré-aménagement est destiné à accompagner les collectivités dans la réalisation de projets d'intérêt public qui s'inscrivent dans les principes du développement durable, permettent par la réutilisation d'anciens sites urbanisés, de réaliser des économies d'équipements publics, d'infrastructures et de coût de fonctionnement urbain.

Ce dispositif vise à permettre la reconquête d'espaces urbains délaissés qui exigent des investissements publics très importants du fait, à la fois des coûts élevés de remise en état du foncier (expertises, études, traitement de la pollution en fonction des nouveaux usages, démolitions, réhabilitations, pré-verdissement, viabilisation) et de faibles recettes de vente de charge foncière, le marché foncier étant généralement déprimé dans ces secteurs.

2/ DISPOSITIF

L'Etablissement Public Foncier de Normandie, avec l'aide des régions Haute et Basse Normandie, propose aux collectivités concernées par ce type de projet, le préfinancement d'une part du déficit prévisionnel d'opération sous forme de prise en charge directe de travaux d'aménagement.

Les études visant à proposer des scénarii d'aménagement sont financées à 50% par la collectivité concernée et à 50% par l'EPF Normandie et le Conseil Régional.

Les travaux et les études techniques et financières permettant de définir le contenu de ces travaux sont financés comme suit :

HAUTE-NORMANDIE

- ◆ Région : 25% du coût TTC de l'intervention **dans le cadre des contrats de territoire**, par versement à l'EPF Normandie
- ◆ Solde réparti à part égale entre la collectivité concernée et l'EPF Normandie

BASSE-NORMANDIE

- ◆ Région : 1/3 du coût HT de l'intervention, par versement à l'EPF Normandie
- ◆ Solde réparti à part égale entre la collectivité concernée et l'EPF Normandie

En matière de TVA, l'application du dispositif s'effectue de manière à ce que les partenaires du dispositif n'aient pas à supporter le coût final de la TVA lorsque l'opération réalisée le permet.

Les conventions passées entre l'EPF Normandie et les collectivités bénéficiaires des interventions limitent l'apport financier définitif de ces dernières à 30 % du coût TTC après mobilisation du Conseil Régional.

Le concours des crédits européens (FEDER) est également envisagé dans le co-financement, en fonction des finalités de chaque opération et au regard des objectifs définis dans le Programme Opérationnel Régional.

3/ CONDITIONS

Ce dispositif, réservé au recyclage foncier d'espaces déjà urbanisés et délaissés, à vocation à permettre la reconquête de vastes espaces urbains dévalorisés comme les interfaces ville/port, ou encore les délaissés SNCF, les anciens terrains de l'armée ou les grandes friches hospitalières.

Le pré-aménagement est ciblé sur des opérations dont le programme prévoit une mixité des fonctions urbaines (habitat, activités économiques, équipements publics ...) et une diversité de l'offre de logement autorisant la mixité sociale. Le pré-aménagement peut également intervenir sur des sites à fort enjeu de Haute-Normandie.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

En terme opérationnel, la mise en place de ce dispositif suppose :

- ◆ Qu'un comité de pilotage associant les co-financeurs (Régions de Haute et Basse-Normandie, collectivité concernée, EPF Normandie) et le futur aménageur soit mis en place afin de suivre l'élaboration, de valider le projet d'aménagement et d'en suivre et évaluer la réalisation
- ◆ Que les équipes de maîtrise d'œuvre assurent la mise au point d'un projet opérationnel phasé et d'un bilan prévisionnel
- ◆ Que les co-financeurs s'engagent alors à prendre en charge une partie du déficit prévisionnel de l'opération sous forme de travaux d'aménagement (démolition, traitement de la pollution en fonction des nouveaux usages, réhabilitation de l'enveloppe extérieure de bâtiments, pré-verdissement, réalisation de VRD structurantes destinés à demeurer dans le domaine public) dans le cadre d'une convention d'opération
- ◆ L'EPF assure la maîtrise d'ouvrage des travaux de pré-aménagement dans le respect des règles du code des marchés publics et appelle auprès des co-financeurs, y compris de l'Europe, les fonds nécessaires au financement des travaux
- ◆ Les ouvrages sont remis à la collectivité ou à l'aménageur qu'elle désigne afin de poursuivre l'opération d'aménagement qui pourra comporter à ce stade la réalisation de travaux de VRD secondaires ou d'aménagements intérieurs de bâtiments et la commercialisation de terrains à bâtir ou d'immeubles.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction Aménagement et Travaux :

Stéphane MAILLET

☎ 02 35 63 77 97

✉ s.maillet@epf-normandie.fr

LE FONDS MUTUALISÉ D'INTERVENTION

1/ OBJECTIFS

- 1 – Réaliser des opérations de transformation urbaine d'intérêt général en proposant aux collectivités une intervention complète comportant les acquisitions foncières, l'ingénierie financière, la maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux dans des secteurs ou sur des sites où une action publique forte est nécessaire
- 2 – Dans le cadre de ces opérations, accompagner la remise sur le marché de ces sites pour favoriser la création de logements adaptés, permettre la mixité sociale et intergénérationnelle ou inciter au maintien et à la création de services et commerces de proximité
- 3 - L'objectif est de proposer aux collectivités une intervention complète assortie d'une maîtrise d'ouvrage d'études et de travaux.

2/ DISPOSITIF

L'EPF propose un dispositif d'intervention comportant l'acquisition foncière, le remembrement foncier, la réalisation de travaux, puis la remise sur le marché d'ensembles immobiliers par mise en concurrence préalable, situés dans des sites de renouvellement urbain ou en centre bourg. Le fonds mutualisé d'intervention permettra de financer tout ou partie du déficit d'opération.

3/ CONDITIONS

Les opérations visées sont les suivantes :

- 1 - Acquisition, démolition, confortement, curetage d'îlots d'habitat ancien très dégradés à recomposer dans des quartiers qui font l'objet d'une démarche de renouvellement d'ensemble de type OPAH ou en centre bourg
- 2 - Acquisition, restructuration de centres commerciaux en quartiers politique de la ville
- 3 – Acquisition et portage de lots de copropriété de logement en difficulté permettant la réalisation des investissements nécessaires et le redressement de la copropriété, en en Seine-Maritime.

Ces opérations devront s'intégrer au projet de développement local.

Chaque opération fera, au départ et en tant que de besoin sur la base d'une étude de faisabilité, l'objet d'un bilan prévisionnel global au vu duquel les co-financeurs s'engageront financièrement à combler tout ou partie du déficit d'opération dans la limite d'un plafond fixé au moins élevé des deux montants suivant :

- ◆ 33% des recettes de vente de charges foncières prévisionnelles
- ◆ 25% du total des dépenses exposées.

Si le déficit prévisionnel excédait ce niveau, mais que la collectivité de base souhaitait cependant la réaliser, le besoin de financement supplémentaire serait à sa charge.

Par ailleurs, si les conditions sont réunies (réalisation d'une opération de logement social ou d'une opération mixte dont la charge foncière excède les valeurs foncières de référence), le dispositif de minoration foncière sera mobilisé.

Une fois réalisée, l'opération fera l'objet d'un bilan définitif.

Si le déficit final d'opération dépasse le niveau prévisionnel sur la base duquel le Conseil Général ou Régional, la commune et l'EPF se sont engagés, il appartiendra à la commune de supporter 2/3 de ce surplus de déficit, le tiers restant étant pris en charge par l'EPF.

Si le déficit final d'opération est inférieur au niveau prévisionnel d'engagement des partenaires, les fonds inemployés apportés par ces derniers sont mobilisés sur de nouvelles opérations.

Le fonds mutualisé d'intervention sera constitué sur les bases suivantes :

- | | |
|---|-----|
| ◆ Commune (cofi EPCI obligatoire en Seine-Maritime) | 1/3 |
| ◆ Conseil Général ou Régional | 1/3 |
| ◆ EPF | 1/3 |

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1 – Après avis favorable d'un comité d'engagement et délibération des instances compétentes des collectivités et son Conseil d'Administration, l'EPF procède à l'acquisition de l'ensemble immobilier (par acquisition amiable, préemption, expropriation) puis, assure la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux de démolition, confortement, curetage, pré-verdissement

2 – Après procédure de mise en concurrence, l'ensemble immobilier est remis sur le marché ou, à défaut, racheté par la Ville aux conditions ordinaires de portage foncier

3 – Le fonds mutualisé d'intervention est mobilisé en cours d'opération pour absorber le déficit de l'opération sur la base du bilan prévisionnel. Les apports des cofinanceurs font l'objet d'une régularisation au vu du bilan définitif qui sera établi en fin d'opération après revente.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

LA MINORATION FONCIERE

1/ OBJECTIFS

La minoration foncière vise, en abaissant le coût du foncier, à rendre réalisable et à faciliter le montage d'opérations de construction de logements sociaux bien localisés et s'inscrivant dans les objectifs des politiques locales de l'habitat.

Ce dispositif accompagne la mise en œuvre de politiques foncières locales d'anticipation passant par la constitution de réserves foncières dédiées à l'habitat. Son effet, plus sensible en secteur où les charges foncières sont élevées en fait un outil de diversification de l'offre de logement.

2/ DISPOSITIF

Mis en place dans le cadre d'un partenariat avec la Région Basse-Normandie et les Départements de l'Eure et de la Seine-Maritime, le dispositif consiste à abaisser le prix de revient du foncier porté par l'EPF d'au moins 30% au moment de sa vente à la collectivité ou à l'opérateur de logement social.

La mise en œuvre du dispositif suppose en outre l'engagement d'une collectivité (EPCI et/ou commune concernée par le projet).

Chaque partenaire prend en charge au moins 10% du prix de revient du foncier. En conséquence, le niveau de la minoration foncière varie selon les territoires de 30 à 50%.

En Région Basse-Normandie le programme doit comporter au moins 75% de PLUS.

Dans le département de Seine-Maritime, le dispositif est mobilisable sur les territoires dotés d'un PLH et ayant programmé une action foncière, ainsi que sur les territoires s'engageant dans cette voie avant le 31/12/2008.

3/ CONDITIONS

1 – Le foncier est détenu ou acquis par l'EPF à la valeur estimée par les Domaines.

2 – L'opération vise à la réalisation :

- ◆ de logements locatifs sociaux (PLUS, PLUS-CD, PLAI, PLS),
- ◆ d'une structure d'hébergement de ménages en difficultés.

Dans le cadre d'un programme mixte de logement (locatif social, locatif intermédiaire, accession) l'aide ne portera que sur les logements sociaux.

3 - La charge foncière de l'opération justifie la mise en œuvre du dispositif si la charge foncière de référence de l'opération projetée est inférieure :

- ♦ à la charge foncière réelle dans le cadre d'une construction de logements collectifs et/ou individuels,
- ♦ au prix de revient dans le cadre d'une acquisition-amélioration

4 - Le montant de la Minoration Foncière est plafonné :

- ♦ pour les logements neufs au montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile,
- ♦ pour les opérations d'acquisition amélioration à 20% du montant de la valeur foncière de référence multiplié par la surface utile.

Dans tous les cas, à la différence entre la charge foncière de l'opération et la charge foncière de référence. En outre, un plafonnement pourra s'appliquer pour tenir compte le cas échéant de l'absence de complète utilisation des capacités constructives offertes par le terrain.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 – L'EPF détient ou acquiert, sur fonds propres, le foncier nécessaire à une opération de logement dans le cadre d'une convention de rachat engageant une collectivité ou un opérateur (si cet opérateur est un établissement public)
- 2 – Sur demande d'une collectivité ou d'un opérateur et après instruction par l'EPF, le Comité des financeurs propose l'application d'une minoration foncière
- 3 – Les instances délibérantes des cofinanceurs, Région, Départements, collectivités locales ainsi que le conseil d'administration de l'EPF valident l'intervention
- 4 – L'EPF revend le bien à la collectivité ou à l'opérateur à son prix de revient minoré jusqu'à 40% en mobilisant le Fonds de Minoration Foncière, chaque co-financeur prenant en charge, via le Fonds de Minoration Foncière, 10% du prix de revient.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Michel HOUBRON

☎ 02 35 63 77 38

✉ m.houbron@epf-normandie.fr

LE DIFFERE DE PAIEMENT DU FONCIER DÉDIÉ AU LOGEMENT SOCIAL

1/ OBJECTIFS

La **Caisse des dépôts et l'Etablissement Public Foncier de Normandie** ont mis en place un dispositif destiné à améliorer les conditions de financement de l'acquisition de terrains destinés à la production de logement social et in fine le montage financier de ces opérations.

2/ DISPOSITIF

Lorsque l'EPF Normandie vend un foncier à un bailleur social, le montant de la transaction financé par un prêt sur 50 ans de la Caisse des Dépôts et Consignations octroyé au bailleur, est versé directement par la CDC à l'EPF Normandie mais avec un différé de 3 ans. Ainsi, au moment de l'acte de vente, le bailleur social devient bien le propriétaire du terrain, mais le financement de ce terrain ne sera effectué que 3 ans plus tard directement par la CDC à l'EPF Normandie.

Le bailleur ne supporte aucun frais financiers de la part de la CDC pendant 36 mois, puisqu'en définitive c'est l'EPF Normandie qui accepte d'être payé plus tard.

Ce dispositif est cumulable avec la minoration foncière.

3/ CONDITIONS

- 1 – Le foncier est détenu ou acquis par l'EPF à la valeur estimée par les Domaines
- 2 – L'opération vise à la réalisation d'un programme de logements éligible au prêt foncier de la CDC et le bailleur bénéficie d'un prêt foncier d'un montant égal au montant de la vente.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Phase préparatoire : de la promesse de vente à la signature du contrat de prêt

- 1 – L'EPF Normandie signe avec un bailleur une promesse de vente d'un foncier sous conditions suspensives de financement du foncier par un prêt à 50 ans de la CDC. Le prix du foncier est calculé à sa valeur actualisée de cession à l'échéance des 3 années de différé de paiement (1% par an)
- 2 – La CDC instruit la demande de financement du bailleur et lui adresse un accord de principe avec les réserves habituelles pour l'émission du contrat de prêt (agrément de l'Etat, délibération de garantie)
- 3 – La CDC, l'EPF Normandie et le bailleur signent une convention de délégation de paiement qui stipule que le versement du prêt de la CDC sera attribué à l'EPF Normandie en règlement de la vente du foncier
- 4 – La CDC, après réception des pièces demandées et de la promesse de vente, signe le contrat de prêt
- 5 – L'EPF Normandie et le bailleur signent l'acte de vente. Le bailleur ne débourse pas les fonds de l'acquisition foncière.

Phase opérationnelle : de la vente au paiement effectif

La CDC, après réception de l'acte de vente, enregistre l'échéancier de versement. Le prêt est versé en une seule fois à l'EPF Normandie dans les 36 mois en contrepartie de la vente réalisée précédemment.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction des Etudes et des Interventions Préalables à l'Aménagement :

Michel HOUBRON

☎ 02 35 63 77 38

✉ m.houbron@epf-normandie.fr

MONTAGES EXPERIMENTAUX EN FAVEUR DE L'HABITAT

1/ OBJECTIFS

Les outils d'accompagnement des collectivités mis en place par l'EPF en faveur de l'habitat s'inscrivent dans le cadre des dispositifs réglementaires du financement du logement. Ces dispositifs montrent aujourd'hui leurs limites pour assurer le développement d'une offre de logements et services adaptés à l'évolution des besoins et aux attentes des collectivités.

L'EPF propose d'explorer, avec les collectivités qui le souhaitent, toute piste permettant de répondre aux besoins non directement couverts par les dispositifs existants sur des projets proposant une majorité de logements sociaux.

2/ DISPOSITIF

Sous réserve de l'accord de son conseil d'administration, l'intervention de l'EPF est possible au stade amont (études de programmation, études de faisabilité) puis au stade opérationnel par la mise en œuvre des dispositifs d'intervention de droit commun, voire si l'équilibre de l'opération l'exige, une majoration des taux d'intervention habituels de l'EPF ou la mise en place d'un dispositif original adapté à la problématique soulevée, sous réserve de l'accord du conseil d'administration.

3/ CONDITIONS

1 - L'opération vise l'intervention :

- Soit au profit d'une population spécifique : implication et aide au montage d'opérations de logements pour populations vieillissantes (création de résidences services ou logements intergénérationnels) ou hébergement temporaire pour jeunes adultes en décohabitation (FJT, appartements relais...)
- Soit au profit de l'adaptation de l'offre : implication dans la réalisation d'ensembles locatifs visant à favoriser le développement durable et lutter contre l'urbanisation des zones périphériques (concepts de villa urbaines...), dans la recomposition ou changement d'usage de bâtiments situés en centre ville ou périphérie immédiate des centre bourgs

2 - Le montage financier de l'opération est reconnu difficile voire impossible aux conditions normales de financement

3 - Le montage apparaît innovant et reproductible.

4/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

Catherine VALLÉE

☎ 02 35 63 77 26

✉ c.vallee@epf-normandie.fr

LE BAIL POUR MAINTIEN DE SERVICES ET COMMERCES

1/ OBJECTIFS

Donner aux collectivités locales, en l'absence d'initiative privée, la possibilité de maintenir ou d'implanter un commerce ou un service en se portant acquéreur de locaux ayant déjà accueilli, ou étant susceptibles d'accueillir une activité commerciale.

Cette action concerne prioritairement les secteurs ruraux.

Elle est susceptible de s'appliquer également au maintien et à l'installation d'un service public.

2/ DISPOSITIF

Le bien est acquis par l'EPF et porté dans les conditions décrites au titre de la convention de réserve foncière, à savoir principalement :

- ◆ durée de portage de 5 ans
- ◆ frais d'ingénierie foncière de l'EPF : 3,5% du montant des dépenses d'acquisition
- ◆ actualisation annuelle de 1%.

Contrairement aux règles qui s'appliquent en matière de réserves foncières et compte-tenu de l'objectif poursuivi, l'immeuble peut recevoir sa destination finale dès son acquisition par l'EPF.

Ainsi, un bail commercial de 9 ans est consenti conjointement par l'EPF et la collectivité au profit d'un exploitant choisi par cette dernière.

Au terme de 5 ans, l'immeuble loué par la collectivité est racheté selon les conditions de la convention de rachat passée entre l'EPF et la collectivité.

La collectivité devient alors propriétaire de l'immeuble et seul bailleur.

3/ CONDITIONS ET MODALITES DE MISE EN OEUVRE

- ◆ Le bien est situé en milieu rural
- ◆ Son acquisition vise au maintien ou à la création d'un commerce
- ◆ Le bail est consenti moyennant un loyer annuel minimum correspondant à 3,5% du prix d'acquisition de l'immeuble, auquel s'ajoute le remboursement de l'impôt foncier
- ◆ Le loyer est encaissé par l'EPF pendant la durée du portage, puis par la commune après rachat de l'immeuble.

Ce mécanisme est susceptible de s'appliquer dans les mêmes conditions pour le maintien ou l'installation d'un service public.

4/ CONTACTS

EPF Normandie, Service des Affaires Juridiques, des Marchés et des Moyens Généraux

Stéphanie GAUDIN

☎ 02 35 63 77 32

✉ s.gaudin@epf-normandie.fr

PORTAGE D'HOTEL D'ENTREPRISES EN QUARTIER SENSIBLE

1/ OBJECTIFS

La réalisation de la mixité des fonctions urbaines apparaît comme un élément déterminant de la réussite des projets de renouvellement urbain portant sur les grands ensembles de logements sociaux. Le retour de l'emploi dans les quartiers sensibles est encouragé par un certain nombre de dispositifs notamment fiscaux, mais il s'avère difficile d'assurer le montage financier puis le portage d'immobilier d'entreprise dans ces quartiers.

Aussi, l'EPF propose un dispositif de portage spécifique en faveur d'hôtels d'entreprises s'inscrivant dans un projet de revitalisation d'un quartier sensible.

2/ DISPOSITIF

L'EPF propose d'acquérir et d'assurer le portage d'hôtels d'entreprises aménagés ou construits sous maîtrise d'ouvrage d'une personne publique pendant la phase de démarrage de l'opération soit pendant une durée de 5 ans maximum.

La collectivité devra s'engager au rachat à cette échéance au prix de revient correspondant au coût d'achat majoré des frais d'intervention de l'EPF (3,5%) mais à titre expérimental sans actualisation, pour les projets validés par le conseil d'administration avant le 1^{er} janvier 2009.

La collectivité qui s'engage au rachat assurera la gestion des biens et pourra déléguer cette mission à un professionnel.

3/ CONDITIONS

L'opération de portage s'applique aux hôtels d'entreprises s'inscrivant dans un projet de revitalisation d'un quartier sensible relevant de la politique de la ville (ZUS-ZFU-ZRU) dès lors qu'une collectivité s'engage au rachat.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité ayant un projet de construction ou de réhabilitation d'un immeuble pour y créer un hôtel d'entreprises présente ce projet à l'EPF en vue de son portage : elle prend, par délibération de son Conseil, l'engagement de racheter l'immeuble après au maximum 5 ans de portage. Le conseil d'administration de l'EPF se prononce sur l'éligibilité du projet au dispositif de portage.
- 2 - Lorsque le projet a été accepté, deux cas de figure sont à distinguer :
 - ◆ dans le cas d'un **immeuble à réhabiliter** sur lequel les travaux d'aménagement sont relativement limités, l'EPF peut acquérir l'immeuble immédiatement, à un prix compatible avec l'estimation du service des domaines ; la collectivité ou son mandataire procède ensuite, à sa charge, aux travaux d'aménagement.
 - ◆ s'il s'agit d'une **construction neuve**, ou d'une réhabilitation lourde et ne bénéficiant pas d'un dispositif de type résorption des friches, l'immeuble est acheté pour portage par l'EPF avant l'achèvement ; l'acquisition de l'EPF a lieu au prix de revient déduction faite des subventions obtenues pour la construction ou la réhabilitation.
- 3 - La collectivité ou son mandataire assure la gestion du bien qui, dans le cadre du portage EPF, peut se réaliser avec un loyer inférieur aux conditions de marché, en veillant cependant à rester dans le cadre des aides d'Etat aux petites entreprises autorisées par l'Europe.
- 4 - En fin de portage, la collectivité rachète l'immeuble à l'EPF, à son prix d'acquisition augmenté de 3,5 % de frais d'ingénierie foncière, sans actualisation. L'EPF peut à titre exceptionnel, dans le cadre d'un accord avec la collectivité assurant la neutralité financière pour l'EPF, céder l'immeuble directement à un tiers à la valeur du marché, après estimation du service des Domaines.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

LE PORTAGE DE LOCAUX DEDIES A DES PEPINIERS OU INCUBATEURS D'ENTREPRISES

1/ OBJECTIFS

La création d'entreprise est un indicateur du dynamisme d'un territoire. Les pépinières ou incubateurs d'entreprises ont vocation à offrir aux créateurs d'entreprises, pendant une période limitée, des locaux et des services généraux auxquels ils pourraient difficilement accéder dans des conditions normales de marché, ainsi qu'un accompagnement dans leur démarche. Ce type de structure d'accueil temporaire n'a pas de rentabilité immédiate mais favorise l'emploi en facilitant la création et la pérennité d'entreprises.

C'est pourquoi l'EPF Normandie propose un dispositif de portage incitatif pour des projets de pépinière s'inscrivant dans une politique territoriale de développement économique.

2/ DISPOSITIF

L'EPF propose un portage, d'une durée maximale de 5 ans, incluant non seulement l'assiette foncière mais aussi l'immeuble à construire ou à réhabiliter destiné à une pépinière ou un incubateur d'entreprises.

Ce portage est destiné à des projets pour lesquels une personne publique s'engage au rachat du bâtiment à terme. Il bénéficiera à titre expérimental, pour les projets validés par le conseil d'administration de l'EPF avant le 1^{er} janvier 2009, d'une suppression totale de l'actualisation annuelle. Le coût du portage se limitera donc aux frais d'ingénierie foncière (3,5%) et aux frais d'actes.

3/ CONDITIONS

L'objectif étant de favoriser la naissance et le démarrage d'entreprises, la pépinière devra respecter les conditions suivantes :

- ◆ n'accueillir que des entreprises créées depuis moins de 5 ans
- ◆ les accueillir pour une durée limitée prévue contractuellement
- ◆ prévoir un accompagnement et des services communs
- ◆ amener progressivement les entreprises, lorsque le loyer est initialement bonifié, à supporter des conditions de marché
- ◆ accompagner les entreprises, à l'issue de leur séjour dans la pépinière, dans leur recherche d'une offre d'immobilier banalisé.

Ces conditions seront à insérer dans un cahier des charges.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité ayant un projet de construction ou de réhabilitation d'un immeuble pour y créer une pépinière d'entreprises présente ce projet à l'EPF en vue de son portage : elle prend par délibération de son Conseil l'engagement de racheter l'immeuble après au maximum 5 ans de portage. Le Conseil d'administration de l'EPF se prononce sur l'éligibilité du projet au dispositif de portage.
- 2 - Lorsque le projet a été accepté, deux cas de figure sont à distinguer :
 - ◆ dans le cas d'un **immeuble à réhabiliter** sur lequel les travaux d'aménagement sont relativement limités, l'EPF peut acquérir l'immeuble immédiatement, à un prix compatible avec l'estimation du service des domaines ; la collectivité ou son mandataire procède ensuite, à sa charge, aux travaux d'aménagement ;
 - ◆ s'il s'agit d'un projet de **construction neuve**, ou d'une réhabilitation lourde et ne bénéficiant pas d'un dispositif de type résorption des friches, l'immeuble est acheté pour portage par l'EPF avant l'achèvement ; l'acquisition de l'EPF a lieu au prix de revient déduction faite des subventions obtenues pour la construction ou la réhabilitation.
- 3 - La collectivité ou son mandataire, assure la gestion du bien qui dans le cadre du portage EPF, peut se réaliser avec un loyer inférieur aux conditions de marché, en veillant cependant à rester dans le cadre des aides d'Etat aux petites entreprises autorisées par l'Europe.
- 4 - En fin de portage, la collectivité rachète l'immeuble à l'EPF, à son prix d'acquisition augmenté de 3,5 % de frais d'ingénierie foncière, sans actualisation. L'EPF peut à titre exceptionnel, dans le cadre d'un accord avec la collectivité assurant la neutralité financière pour l'EPF, céder l'immeuble directement à un tiers à la valeur du marché, après estimation du service des Domaines.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

LE PORTAGE DE LOCAUX DEDIES A DES LABORATOIRES DE RECHERCHE-DEVELOPPEMENT

1/ OBJECTIFS

L'existence de pôles de recherche est un atout du développement territorial, particulièrement si elle établit des synergies avec le tissu économique régional, pour des activités de recherche développement.

La Normandie a besoin de renforcer son potentiel dans ces activités qui participent des fonctions dites métropolitaines. Une telle démarche, de type "pôle de compétitivité", peut être facilitée par la mise à disposition par les collectivités territoriales de locaux pour des laboratoires publics de recherche. Cette facilité, dans certaines conditions qui relèvent de leur caractère non directement concurrentiel, peut être étendue aux activités de recherche privées.

L'EPF Normandie propose donc un dispositif de portage incitatif s'adressant à des projets sélectionnés au cas par cas et générant en Normandie un apport net de moyens humains en recherche publique ou en recherche pré-concurrentielle privée.

2/ DISPOSITIF

L'EPF propose un portage, d'une durée maximale de 5 ans, incluant non seulement l'assiette foncière mais aussi l'immeuble à construire ou à réhabiliter destiné à des laboratoires de recherche-développement.

Ce portage est destiné à des projets pour lesquels une personne publique s'engage au rachat du bâtiment à terme. Il bénéficiera, pour les projets validés en conseil d'administration avant le 1^{er} janvier 2009, d'une suppression totale de l'actualisation annuelle. Le coût du portage se limitera donc aux frais d'ingénierie foncière (3,5%) et aux frais d'actes.

3/ CONDITIONS

Deux conditions sont particulièrement importantes :

- ◆ l'activité concernée relève bien de la recherche développement et génère des moyens humains en recherche supplémentaires pour la Normandie
- ◆ l'aide ainsi apportée est compatible avec le régime d'encadrement européen des aides à la recherche.

Ces conditions seront à insérer dans un cahier des charges.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

- 1 - La collectivité ayant un projet de construction ou de réhabilitation d'un immeuble pour y créer des laboratoires de recherche développement présente ce projet à l'EPF en vue de son portage : elle prend par délibération de son Conseil l'engagement de racheter l'immeuble après au maximum 5 ans de portage. Le Conseil d'Administration de l'EPF se prononce sur l'éligibilité du projet au dispositif de portage.
- 2 - Lorsque le projet a été accepté, deux cas de figure sont à distinguer :
 - ◆ dans le cas d'un **immeuble à réhabiliter** sur lequel les travaux d'aménagement sont d'ampleur relativement faible, l'EPF peut acquérir l'immeuble immédiatement, à un prix compatible avec l'estimation du service des domaines ; la collectivité ou son mandataire procède ensuite, à sa charge, aux travaux d'aménagement
 - ◆ s'il s'agit d'une **construction neuve**, ou d'une réhabilitation lourde et ne bénéficiant pas d'un dispositif de type résorption des friches, l'immeuble est acheté pour portage par l'EPF avant l'achèvement ; l'acquisition de l'EPF a lieu au prix de revient déduction faite des subventions obtenues pour la construction ou la réhabilitation
- 3 - La collectivité ou son mandataire assure la gestion du bien, qui dans le cadre du portage EPF, peut se réaliser avec un loyer inférieur aux conditions de marché, en veillant cependant à rester dans le cadre des aides d'Etat à la Recherche autorisées par l'Europe
- 4 - En fin de portage, la collectivité rachète l'immeuble à l'EPF, à son prix d'acquisition majoré de 3,5 % de frais d'ingénierie foncière, sans actualisation. L'EPF peut à titre exceptionnel, dans le cadre d'un accord avec la collectivité assurant la neutralité financière pour l'EPF, céder l'immeuble directement à un tiers à la valeur du marché, après estimation du service des Domaines.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

LA RESERVATION FONCIERE D'UN SITE POUR UNE IMPLANTATION INDUSTRIELLE MAJEURE

1/ OBJECTIFS

Les grands projets d'implantations industrielles, capables de générer un nombre massif d'emplois (supérieur à 1000) sont à la fois rares et très mobiles à l'échelle du continent européen, dont ils mettent en concurrence les régions. Outre l'attractivité économique générale de la région d'implantation au regard des critères propres au projet, ses promoteurs sont très sensibles à la qualité du site choisi et à la faisabilité de son aménagement dans de bonnes conditions, en particulier en terme de délais.

C'est donc un atout que de disposer d'un site répondant aux principaux critères communs à de tels projets (parmi lesquels une excellente accessibilité, et une emprise plane de 150 à 200 hectares d'un seul tenant), site qui sera préparé du point de vue de la mise en compatibilité des documents réglementaires et de la maîtrise foncière . L'aménagement préalable n'est pas nécessaire, au risque d'être inadapté aux besoins de l'industriel.

Il s'agit certes d'une opération complexe et nécessitant la mobilisation d'un large partenariat, mais les investissements pour cette phase préparatoire ne sont pas massifs compte tenu de l'enjeu.

2/ DISPOSITIF

L'EPF Normandie propose d'étudier avec les collectivités intéressées la nature et les caractéristiques des terrains à réserver. Il co-financera ces études.

Dans un second temps, il s'agira d'établir un partenariat autour du site retenu à l'issue des études.

La mise en place sur le site d'un outil foncier de protection, tel qu'une zone d'aménagement différé, en favorisera la maîtrise progressive.

Compte tenu de la part d'incertitude liée à cette réservation à long terme, l'EPF Normandie pourra assumer une partie du risque financier.

4/ CONDITIONS ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

Une telle démarche de réservation et de préparation juridique d'un site de grande taille est lourde : elle ne pourra être envisagée que sur deux ou trois sites en Normandie.

L'aboutissement suppose un partenariat large pour l'élaboration du projet, associant les collectivités directement impliquées territorialement et compétentes en matière d'urbanisme, mais aussi les collectivités exerçant des responsabilités en terme d'aménagement et de développement économique, l'Etat et les partenaires économiques locaux.

Ce partenariat établi, l'action foncière se déroule selon les principes rappelés dans la fiche ingénierie foncière.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction de l'Action Foncière :

Christine MUTEL

☎ 02 35 63 77 37

✉ c.mutel@epf-normandie.fr

LES ZONES D'ACTIVITES EN GRIS

1/ OBJECTIFS

Le déficit et l'inadaptation de l'offre foncière dédiée à l'accueil des entreprises est une cause majeure du renoncement de la demande exogène à venir s'implanter en Normandie.

Cette situation tient au fait que le système de production du foncier d'activité s'inscrit dans un temps plus long que celui des entrepreneurs. Production foncière conduisant en outre, en l'absence de preneurs identifiés, à de lourdes immobilisations de fonds publics.

Aussi, l'EPF propose un montage permettant de disposer d'une réponse en terme d'offre foncière mobilisable pour une implantation à court terme.

2/ DISPOSITIF

L'EPF constitue une offre foncière sur des sites de plus de 5 hectares susceptibles de permettre l'implantation d'entreprises dans un délai de 18 mois.

L'intervention de l'EPF se décomposerait en 2 phases, à l'issue desquelles les terrains seraient disponibles « en gris » à la commercialisation :

- 1 - La phase amont** : préparation de sites pré-opérationnels permettant d'identifier et lever l'ensemble des contraintes attachées au site (études de faisabilité co-financées à parité par l'EPF et la collectivité), désignation de l'aménageur, études de réalisation et processus d'acquisition des terrains jusqu'à l'obtention des promesses de vente.
- 2 - La phase aval** : le déclenchement de cette phase suppose l'engagement ferme d'entreprises à venir s'installer sur le site car il conduit à des investissements lourds tant par l'acquisition du foncier que par l'aménagement du site.

3/ CONDITIONS

L'intervention de l'EPF est conditionnée à :

- ◆ la cohérence du projet avec la stratégie à long terme de développement de territoire (contrat de pays ou d'agglomération...),
- ◆ la confirmation de l'attractivité de la zone par une étude de marché positive.

4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

1 - La collectivité ayant un projet de création de zone d'activité présente ce dossier à l'EPF en vue de son intervention : elle prend par délibération de son conseil l'engagement de co-financer les études de faisabilité et racheter les terrains après au maximum 5 ans de portage. Le conseil d'administration de l'EPF se prononce sur l'éligibilité du projet au dispositif de zone d'activités en gris et une convention d'intervention sera alors proposée à la collectivité.

2 - Lorsque le projet a été accepté, 2 phases sont alors à distinguer :

- ◆ **la phase amont** « pré-opérationnelle » où l'EPF réalise et co-finance avec la collectivité, l'ensemble des études nécessaires au relevé des caractéristiques du site, y compris la définition d'une stratégie foncière, procède aux préconisations permettant de lever l'ensemble des contraintes, évalue les délais correspondants. En cas de décision de poursuivre, l'EPF met en œuvre les actions conduisant à la maîtrise foncière et concomitamment procède le cas échéant, avec la collectivité, à la désignation de l'aménageur de zone ou accompagne celle-ci sur les études de réalisation (désignation d'une maîtrise d'œuvre jusqu'à l'élaboration des DCE de travaux d'aménagement).
- ◆ **la phase aval** « opérationnelle » : A compter d'une demande ferme d'implantation, la collectivité pourra lancer la viabilisation et l'EPF procéder aux acquisitions, l'entreprise candidate étant alors être assurée de pouvoir lancer ses OS travaux dans les 12 mois de son engagement.

3 - En cours de portage, la collectivité rachètera en tant que de besoins les terrains à l'EPF, à leur prix d'acquisition augmenté de 3,5 % de frais d'ingénierie foncière, majoré du coût des études de réalisation actualisés au taux annuel de 1%. Au terme du portage, la collectivité rachètera le stock invendu aux mêmes conditions.

5/ CONTACTS

EPF Normandie, Direction du Développement :

Franck FOURREAU

☎ 02 35 63 77 07

✉ f.fourreau@epf-normandie.fr

