

## ► LA MINORATION FONCIÈRE AU SERVICE DU RENOUVELLEMENT URBAIN

### 1/ Objectifs

Accompagner les collectivités dans la mise en œuvre de leur politique de diversification de l'offre de logement.

La mobilisation du dispositif de minoration foncière permet d'abaisser le coût de cession du foncier porté par l'EPF Normandie afin de rendre économiquement possible la réalisation d'opérations de logements aidés, dans les secteurs définis comme prioritaires par les documents de programmation (PLH, PLUIH, PDH, PDALHPD ...) et localisés en tissu urbain existant.

Son effet, plus sensible en secteur où les charges foncières sont élevées, en fait un outil d'accompagnement du renouvellement urbain.

### 2/ Dispositif

- ◆ Le dispositif consiste à abaisser de 50 % le prix de revient du foncier porté par l'EPF, au moment de sa vente à l'opérateur ou à la collectivité bénéficiaire.
- ◆ Sont aidées :
  - les opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements sociaux (PLS, PLUS, PLAI);
  - les opérations de construction de logements en location-accession (PSLA) et accession aidée.
- ◆ La minoration est plafonnée par application des dispositifs de l'article R331-24 du code de la construction et de l'Habitation, à savoir :
  - 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.
- ◆ Elle est appliquée dans le cadre d'un partenariat entre l'EPF, la Région Normandie et la ou les collectivités concernées, suivant les clés de financement fixées par la convention EPF/Région 2017-2021 :

Territoire	Région	EPF Normandie	Collectivité(s)
3 principales agglomérations normandes : - Métropole Rouen Normandie - Communauté Urbaine de Caen - Communauté d'Agglomération du Havre	25 %	35 %	40 %
22 Villes moyennes et leur EPCI <sup>(1)</sup>	40 %	35 %	25 %
Autres territoires	35 %	45 %	20 %
<sup>(1)</sup> Alençon, Argentan, Avranches, Bayeux, Bernay, Bolbec, Cherbourg-en-Cotentin, Coutances, Dieppe, Evreux, Falaise, Fécamp, Flers, Gisors, Granville, Lisieux, Louviers, Saint-Lô, Val-de-Reuil, Vernon, Vire Normandie, Yvetot			

### 3/ Conditions

- ◆ Le foncier est détenu par l'EPF.
- ◆ La minoration foncière est mobilisée lorsqu'il est démontré, sur la base d'une analyse de la charge foncière d'opération, un effet levier et que le montage du projet est sinon impossible, au moins difficile, sans la participation des cofinanceurs.

### 4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ L'EPF détient ou acquiert le foncier nécessaire à une opération de logements dans le cadre d'une convention de rachat engageant une collectivité ou un opérateur.
- ◆ Sur demande d'une collectivité ou d'un opérateur et après instruction par l'EPF, le Comité de programmation de la Région valide l'application d'une minoration foncière.
- ◆ Les instances délibérantes des cofinanceurs, Région, collectivité(s) ainsi que le Conseil d'Administration de l'EPF approuvent l'intervention.
- ◆ L'EPF revend le bien à l'opérateur à son prix de revient minoré en mobilisant la minoration foncière, chaque cofinancier prenant en charge une part du prix de revient suivant les clés de financements fixées par la convention EPF/Région 2017-2021 mentionnées en 2/.

### 5/ Contacts

Bruno LERICHE, Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie, Chargé d'opérations  
b.lerich@epf-normandie.fr  
02-35-63-77-21

Hakima CHABANE, Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie  
h.chabane@epf-normandie.fr  
02-32-81-66-09