

2-5 – Programmation convention « EPF Normandie / Région »

2 – 5.1 Minoration Foncière

MINORATION FONCIERE

L'EPF accompagne la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux dans le cadre de la convention EPF/Région Normandie, signée le 12 avril 2017.

Le dispositif, désormais également ouvert aux opérations d'accession aidée à la propriété, permet d'abaisser jusqu'à 75% le coût du foncier cédé par l'EPF aux opérateurs.

Une opération située sur la Commune de Soliers est proposée au présent Conseil.

Dans le cadre de cette opération, l'EPF a établi en 2019 une convention tripartite avec la Commune et la SEM Normandie Aménagement. Cette dernière s'est engagé à se substituer à la Commune dans l'acquisition des parcelles de la ZAC dédiées au logement social en sollicitant l'application de la minoration foncière afin de permettre le montage de l'opération pour une cession devant intervenir avant le 31 décembre 2021.

Présentation du dossier :

Commune	Opération	Opérateur	Département	Nombre de logements		
				Individuels	Collectifs	PSLA
Soliers	ZAC du Parc	3F Immobilière Basse Seine	14	4	20	
Total par type de logements				4	20	
Total				24		

Montants de l'aide mobilisable :

Commune	Opération	SUBVENTION			
		EPF Normandie	Région Normandie	Agglomération	TOTAL
Soliers	ZAC du Parc	7 186 €	5 133 €	8 212 €	20 531 €

Il est proposé au Conseil d'Administration, au titre de la programmation 2021 :

- de retenir cette opération de minoration foncière et d'y affecter 7 186 € de fonds propres de l'EPF Normandie,
- de solliciter les subventions de nos partenaires, au titre du Fonds de Minoration Foncière :
 - Région Normandie, sous réserve de la décision de son instance délibérante : 5 133 €
 - Agglomération de Caen la Mer, sous réserve de la décision de son instance délibérante: 8 212€



**MINORATION FONCIERE
ZAC LE PARC
Soliers (14)
3F Immobilière Basse Seine**

Programmation

Constructions neuves Acquisitions-Améliorations

Projet intégré dans les objectifs d'un PLH Code opération : 900921

Descriptif : Ce projet se compose de 20 logements collectifs et 4 pavillons en PLS

Nb logements **24**

Type financ.	Acc Soc	PSLA	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I
Nombre			4	13		7
Pourcentage	0%	0%	17%	54%	0%	29%

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Nombre			8	12	4	
Pourcentage	0%	0%	33%	50%	17%	0%

Foncier

Adresse	Section /Parcelles	Propriétaire	Date de prise en charge du portage foncier	Date acquisition	Acquis Montant	Surface cadastrale m ²
ZAC du Parc	BE 10 / BE11	EPFN		30/12/13	39 606 €	4 169
TOTAL					39 606 €	

Prix de cession actualisé

	Parcelles		
	Acquis	A acquérir	
Montant Acquisition	39 606 €		39 606 €
Frais annexes :			1 453 €
Notaire	461 €		
Travaux			
Divers	992 €		
Frais généraux	0 €	0 €	0 €
Actualisation		0 €	0 €
Prix de cession actualisé HT	41 059 €	0 €	41 059 €

Valable jusqu'au 15/06/2021

Eligibilité au dispositif de Minoration Foncière

Définitions valeurs :

CF: Charge Foncière réelle (foncier, démolitions, travaux d'aménagement),

CFR: Charge Foncière de Référence (Valeur foncière de référence * Surface Utile),

PR: Prix de Revient (charge immobilière, coût travaux, honoraires architectes et techniciens),

VFR:

Valeur foncière de référence	Zone 2		Zone 3	
	Collectif	Individuel	Collectif	Individuel
Constructions -neuves	150	210	100	130
Acqui - Amélioration	1150	1150	1000	1000

La zone 2 : les agglomérations et communautés urbaines de plus de 100 000 habitants/ les zones d'urbanisation et les villes nouvelles hors région d'Ile-de-France/ les îles non reliées au continent

La zone 3 : le reste du territoire national

	Constructions-neuves			Acquisition- Amélioration		TOTAL
	Collectif	individuel		Collectif	Individuel	
Prix du foncier	28 611 €	12 449 €	Prix du foncier			41 060 €
Éléments de CF	314 079 €	86 421 €	Éléments de CF			400 500 €
CF TOTALE	342 690 €	98 870 €	PR TOTAL	0 €	0 €	441 560 €
VFR	150 €	210 €	VFR	1 000 €	1 000 €	
SU (m²)	1 272 €	350 €	SU (m²)			1 622 €
CFR	190 800 €	73 500 €	CFR	0 €	0 €	264 300 €
Montant de la surcharge	151 890 €	25 370 €	Montant de la surcharge	0 €	0 €	177 260 €
Plafonnement minoration	151 890 €	25 370 €	Plafonnement minoration	0 €	0 €	177 260 €

Montant de la minoration

Aide de 50 % du montant du Foncier dédiée au logement social = 20 530 €

Les partenaires : EPF – Région Normandie -CU de Caen la Mer

Co-financeurs	% du prix de cession actualisé	Subventions	Aide au logement
EPFN	35%	7 186 €	299 €
Région Normandie	25%	5 133 €	214 €
CU de Caen la Mer	40%	8 212 €	342 €
Total	100%	20 530 €	855 €

Prix de cession actualisé HT	41 059 €
Montant Minoration	20 530 €

Département du Calvados
Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Soliers



Surface : 4 170 m² environ

Immobilier Basse Seine



Sources : BD Ortho 14 - IGN - 2020

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 15/04/2021

■ Emprise concernée par le FMF

0 15 30 60
Mètres



Département du Calvados
Communauté urbaine de Caen-la-Mer
Soliers



Surface : 4 170 m² environ
Section : BE

Immobilier Basse Seine



Sources : Origine cadastre 2021 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : N.D. (EPF Normandie) le 15/04/2021

- Emprise concernée par le FMF
- Parcelles
- Parcelles en stock EPF
- Bâti
- Sections cadastrales

0 10 20 40 Mètres

