



COMPTON 360 EURO PASC - P&S MAY 2008 13 077 Crédit photos : Loupax S.G. Guichard - Caen Habitat - Région Basse-Normandie E. Desjardis

www.region-basse-normandie.fr / Décembre 2008

Abbaye-aux-Dames
BP 523
14035 CAEN Cedex
www.region-basse-normandie.fr



Avec la Région, l'avenir prend de l'avance

Agir pour le territoire

Les aides foncières en Basse-Normandie



Vers une stratégie foncière en Basse-Normandie

L'action foncière constitue la base d'une politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire. La maîtrise de l'espace est un véritable défi, auquel sont confrontées les collectivités publiques bas-normandes. Ainsi, observe-t-on dans sur le territoire une multiplication des conflits d'usage dans lesquels le développement de l'habitat individuel entre en concurrence avec les terres agricoles, et les besoins en surfaces d'activité. Ces tensions s'accompagnent par ailleurs, en milieu périurbain comme en milieu rural, d'une indéniable tendance à la surconsommation et au gaspillage d'espaces. Maîtriser le foncier consiste donc à agir sur le territoire en alliant le développement économique, la cohésion sociale et la cohérence territoriale.

Dans le cadre d'une convention, la Région et l'Etablissement Public Foncier de Normandie proposent aux collectivités un panel d'outils permettant d'agir sur différentes problématiques telles que les terrains en déshérence (friche d'activité, îlots urbains dégradés...) ou en favorisant la création de logements sociaux dans des secteurs où le coût d'acquisition du terrain est très élevé.

Au travers de ce partenariat, il est également prévu la mise en place d'un observatoire foncier à l'échelle de la Normandie qui permettra de disposer d'une vision à la fois régionale et locale des marchés locaux. Un tel outil partagé permettra d'améliorer la connaissance des besoins et de mener une politique d'aménagement en cohérence avec les problématiques locales.



Laurent BEAUVAIS
Président de la Région Basse-Normandie



Un dispositif partenarial entre la Région et l'Etablissement Public Foncier de Normandie

L'activité de l'EPFN s'étend sur le territoire haut et bas-normand. Il peut intervenir pour le compte des collectivités et de leurs établissements publics et assurer l'ingénierie de projets d'acquisition, le portage ou le recyclage foncier, le portage d'immobilier d'entreprises. Il met en place des actions en faveur du développement économique et du renforcement de la cohésion sociale. C'est dans ce cadre qu'a été signée une convention de partenariat avec la Région Basse-Normandie.

→ Quels sont les principaux objectifs de cette convention ?

- Résorber et réhabiliter les friches d'activités
- Développer le logement social dans les secteurs où la pression foncière est forte
- Permettre la résorption d'îlots d'habitat dégradé



| | |
|---|---|
| > Le Fonds Régional Friches | 4 |
| > Le Fonds de Minoration Foncière..... | 6 |
| > Le Fonds Mutualisé d'Intervention | 8 |

Le Fonds Régional Fiches

→ Quel sont les objectifs ?

- Réhabiliter, à travers un traitement environnemental et paysager, d'anciens sites qui nuisent à l'image du territoire, à la qualité du cadre de vie ou au développement économique
- Réutiliser d'anciens sites urbanisés en offrant une alternative à la consommation d'espaces périurbains

→ Qui sont les bénéficiaires ?

LES COLLECTIVITÉS LOCALES

→ Comment intervient la Région ?

- Le Fonds régional des Fiches est constitué des participations de l'EPFN et de la Région Basse-Normandie ainsi que de celle des collectivités qui sollicitent les fonds. La Région participe à 1/3 du coût hors taxes de l'intervention et le solde est réparti à part égale entre la collectivité concernée et l'EPFN.

IL PERMET D'INTERVENIR SUR :

- les études de définition de projets de la collectivité pour la réutilisation de la friche (financement à hauteur de 50 % à parité avec la collectivité).
- les travaux précédés des études techniques et financières éventuelles, pour la réhabilitation et la démolition, la remise en état des terrains (dont éventuellement la dépollution des sols en fonction de l'usage futur), le pré-verdissement, la réhabilitation des enveloppes des bâtiments présentant une valeur patrimoniale.

Ces études et travaux sont réalisés sous la maîtrise d'ouvrage de l'EPFN.



→ EXEMPLES DE MOBILISATION DU FONDS FRICHES EN BASSE-NORMANDIE

Flers / Sonofoque

La Communauté d'Agglomération du Pays de Flers a bénéficié d'une intervention de l'EPFN sur l'acquisition et le pré-aménagement du site industriel en friche Sonofoque. La société Sonofoque, en situation de liquidation judiciaire depuis 2003, avait laissé des friches d'activité réparties sur 3 sites en centre-ville. La mobilisation du Fonds Fiches à hauteur de 376 700 € pour financer une partie de la démolition des bâtiments et la dépollution du site a un impact direct sur le renouvellement urbain et la redynamisation économique du centre-ville de Flers.



Blainville-sur-Orne / Renault Trucks

Dans le cadre du développement du pôle de production et de sous-traitance automobile autour du site de l'usine Renault Trucks de Blainville-sur-Orne, le Fonds Fiches a été mobilisé à hauteur de 1,2 million d'euros pour réhabiliter un bâtiment de 46 000 m². À terme, ce projet devrait générer près de 330 emplois.

D'autres exemples

La démolition et la dépollution de bâtiments industriels sur le site de Truffert et Gambetta à Equeurdreville-Haineville (50), à Périers-sur-le-Dan (14), à Trouville-sur-Mer (14) pour accueillir des programmes de logements ou encore la réhabilitation du bâtiment administratif des anciennes mines de Soumont-Saint-Quentin (14) dans le cadre d'un projet culturel et touristique.

Le Fonds de Minoration Foncière

→ Quel est l'objectif ?

- Favoriser la création de logements sociaux là où le coût trop élevé du foncier gêne considérablement nombre de collectivités dans leur politique de constitution d'une offre adaptée aux besoins de la population.

→ Qui sont les bénéficiaires ?

**LES COLLECTIVITÉS LOCALES
OU LES BAILLEURS SOCIAUX**

→ Comment intervient la Région ?

- Le dispositif de minoration foncière s'applique lorsque la charge foncière de l'opération excède les valeurs de références attestant ainsi du niveau élevé du coût du foncier. Afin de faciliter l'équilibre de l'opération, l'EPF acquiert le terrain au prix des Domaines puis le revend aux collectivités ou aux bailleurs sociaux. Ceux-ci bénéficient alors d'une subvention qui abaisse le prix de revient du terrain de 30 ou 40 %.

IL PERMET D'INTERVENIR SUR :

- les opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements sociaux et/ou les hébergements de publics défavorisés (foyers d'urgence...).

EXEMPLES DE RÉALISATIONS

- Depuis 2006, le Fonds de Minoration Foncière a permis la construction d'une cinquantaine de logements sociaux en Basse-Normandie à Bretteville-sur-Odon (14), Périers-sur-le-Dan (14), et Trouville-sur-Mer (14).



→ EXEMPLE DE MISE EN ŒUVRE

**SIMULATION DU MONTANT DE SUBVENTION POUR LA RÉALISATION DE
40 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX (30 PLUS ET 10 PLS) EN COLLECTIF ET ZONE II.**

L'EPFN acquiert un terrain bâti à 480 000 €, valeur conforme à l'estimation des Domaines.

La charge foncière de l'opération (terrain, voiries et réseaux divers...) est estimée à 700 000 € par l'opérateur, soit 280 €/m² de surface utile.

Cette charge foncière est supérieure à la Valeur Foncière de Référence fixée par arrêté, ici de 150 €/m² de surface utile.

Dès lors, il y a surcharge foncière et la subvention du fonds de minoration foncière peut s'appliquer.

L'EPFN, la Région et la collectivité (commune ou EPCI) interviennent chacun à hauteur de 10 % du prix de revient du foncier, soit une aide totale de 30 % permettant au bailleur de limiter la surcharge foncière. Pour notre exemple, la subvention s'élèverait à 144 000 € (3 600 €/logement) soit 30 % de 480 000 €.



Le Fonds Mutualisé d'Intervention

→ Quel est l'objectif ?

- Proposer une intervention complète aux collectivités afin de permettre la réalisation d'un projet d'habitat dans des secteurs où une action publique forte est nécessaire.

→ Qui sont les bénéficiaires ?

**LES COLLECTIVITÉS LOCALES
OU LES BAILLEURS SOCIAUX**

→ Comment intervient la Région ?

- Sur la base d'un bilan d'investissement prévisionnel de l'opération, la Région, l'EPFN et la collectivité comblent tout ou partie du déficit financier de l'opération dans la limite de plafonds fixés à 25 % des dépenses et 33 % des recettes de vente de charges foncières prévisionnelles. Un déplafonnement est possible si l'opération a une vocation très sociale.

IL PERMET D'INTERVENIR SUR :

- la réalisation d'études préalables de faisabilité
- l'acquisition de l'ensemble immobilier par l'EPFN qui assure ensuite les travaux de réhabilitation et/ou de démolition jusqu'à l'accompagnement de la collectivité dans la démarche de vente des charges foncières



→ QUELLE EST LA PROCÉDURE POUR BÉNÉFICIER DE CES FONDS ?

- Dépôt de la demande auprès de l'Établissement Public Foncier de Normandie.
- Avis sur la demande examinée par le Comité Régional Foncier.
- Décision de financement par le Conseil d'Administration de l'EPFN et par la Commission permanente du Conseil Régional.



ÉLU D'UNE COLLECTIVITÉ OU D'UN ÉTABLISSEMENT PUBLIC



VOUS AVEZ UNE FRICHE D'ACTIVITÉ, UN IMMEUBLE ANCIEN À RÉHABILITER OU À DÉMOLIR, UNE PARCELLE À AMÉNAGER OU UN AUTRE PROJET D'URBANISME ? VOUS NE SAVEZ PAS SI VOTRE PROJET EST VIABLE TECHNIQUEMENT ET/OU FINANCIÈREMENT ?

VOUS SOUHAITEZ DÉFINIR UNE STRATÉGIE FONCIÈRE À MOYEN OU LONG TERME ?

Quelque soit la destination de votre projet, l'EPFN fera réaliser, et cofinancera en moyenne à 50 %, une étude de faisabilité technique et financière préalable, qui vous aidera à définir le montage opérationnel du projet (procédure d'urbanisme, choix des opérateurs, ...).

L'EPFN assurera ensuite la maîtrise d'ouvrage des travaux de recyclage foncier éligibles au Fonds Friches ou au Fonds Mutualisé d'Intervention.

L'EPFN peut assurer, pour votre compte, la maîtrise d'ouvrage d'une étude permettant de vous aider à définir précisément cette stratégie foncière, puis peut vous accompagner dans sa mise en œuvre à travers la maîtrise foncière nécessaire à vos projets d'aménagement, notamment dans le cadre de convention globale pluriannuelle.



N'hésitez pas à contacter l'EPF de Normandie
et la Région Basse-Normandie

EPF de Normandie

Carré Pasteur
5, rue Montaigne
BP 1301 - 76178 Rouen Cedex 1
Téléphone : 02 35 63 77 03
Fax : 02 35 72 31 84

Région Basse-Normandie

Direction de l'Aménagement
du Territoire de la Prospective
et de la Planification
Abbaye-aux-Dames
Place Reine Mathilde
14035 Caen Cedex
Téléphone : 02 31 06 95 63
Fax : 02 31 24 21 98