LE FONDS DE MINORATION FONCIERE (FMF)

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 localisées 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 d'accompagnement du renouvellement urbain, de la redynamisation des centres bourgs et 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.

- L'EPF prend en charge 20 % du prix de revient du foncier.
- La mise en œuvre du dispositif suppose l'engagement d'une collectivité (EPCI) et/ou d'une commune concernée par le projet de prendre en charge au moins 10 % du prix de revient du foncier. En pratique, le niveau de la minoration foncière varie selon les territoires de 30 % à 60 %

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

L'EPF s'appuie sur la programmation des logements locatifs sociaux de l'Etat, des Départements et des agglomérations.

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.

A titre expérimental les opérations mixtes de logements locatif social, comportant une part d'accession sociale à la propriété (sous la forme exclusive de PSLA) pourront bénéficier du dispositif.

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 neuf 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 s'appliquera 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 l'opérateur à son prix de revient minoré en mobilisant le Fonds de Minoration Foncière, chaque co-financeur prenant en charge, via le Fonds de Minoration Foncière, une part du prix de revient.

5/ CONTACTS

Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie :

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

Bruno LERICHE
☎ 02 35 63 77 21
🗁 b.leriche@epf-normandie.fr