



# Règlement d'Intervention

Le présent règlement a pour objet de préciser les modalités pratiques d'application de certains principes énoncés dans le PPI.

2025

Approuvé le mercredi 28 novembre 2018

Modifié le mercredi 19 juin 2019

Modifié le jeudi 27 mai 2021

Modifié le jeudi 28 juin 2022

Modifié le mardi 27 juin 2023

Modifié le jeudi 29 février 2024

Modifié le jeudi 6 mars 2024

Modifié le jeudi 26 juin 2025

# Sommaire

---

## **AXES D'INTERVENTION**

1. Axe habitat
2. Axe attractivité économique
3. Axe prévention des risques naturels et préservation de l'environnement

----- Page 4 à 5

## **MODALITÉS OPÉRATIONNELLES**

1. Le conventionnement
2. L'expertise, le conseil et les études
3. La cession

----- Page 6 à 9

## **DISPOSITIFS D'ACCOMPAGNEMENT**

1. Fonds SRU
2. Fonds de compensation de la surcharge foncière

----- Page 11 à 20

# Axes d'intervention

---

## 1. Axe Habitat

### DÉROGATION AU SEUIL DES 25 % DE LOGEMENTS SOCIAUX



#### RAPPEL DU PPI

Dans le cadre de ses interventions sur l'axe habitat, l'EPF fixe dans les conventions la réalisation d'un minimum de 25 % de logements sociaux.

#### DÉROGATION PRÉVUE AU PPI

À titre dérogatoire, ce seuil de 25 % pourra être ajusté à la baisse dans les cas :  
des marchés locaux où le besoin de logements sociaux est moindre ;

- des secteurs opérationnels où l'objectif de mixité sociale conduit à privilégier
- d'autres types de logements, comme les secteurs d'habitat dégradé en centres anciens.
- d'interventions sur les copropriétés dégradées

#### MODALITÉS D'APPLICATION DE LA DÉROGATION

La demande de dérogation est présentée dans le cadre d'un projet de convention ou d'avenant soumis à l'approbation du bureau de l'EPF.

#### CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Les éléments entrant dans l'analyse sont notamment :

- les orientations que le Scot, le PLH ou le PLUI donnent en matière de seuil minimal de production de logements sociaux ;
- la classification de la collectivité en matière de tension du LLS (source DREAL) ;
- le classement en Quartier Prioritaire pour la politique de la Ville (QPV) ;
- la nature du programme envisagé sur le périmètre opérationnel (accession sociale, logements séniors, logements pour publics spécifiques tels les saisonniers...);
- la taille de l'opération considérée ;
- les études de qualification du marché.

#### COMMUNES CONCERNÉES

Toutes les communes exceptées les communes carencées

### EXEMPTION AU SEUIL DE 25 % DE LOGEMENTS SOCIAUX



#### RAPPEL DU PPI

À titre exceptionnel, une exemption pourra être accordée pour :

- Des opérations relatives à la production de logements destinés à des travailleurs saisonniers dans des secteurs où le déficit est avéré ;
- Des interventions sur des copropriétés dégradées ou des copropriétés touristiques en mutation dont le projet d'ensemble prévoit du logement non conventionné au regard de
- la mixité recherchée du statut final du bien.

## MODALITÉS D'APPLICATION DE L'EXEMPTION

La demande d'exemption est présentée dans le cadre d'un projet de convention ou d'avenant soumis à l'approbation du bureau de l'EPF.

## CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Les éléments entrant dans l'analyse de l'exemption sont notamment :

- les orientations que le SCoT, le PLH ou le PLUI donnent en matière de production de logements saisonniers ;
- la nature du programme envisagé sur le périmètre opérationnel ;
- les études de qualification du marché ;
- l'absence d'opérateurs de logements sociaux ;
- le modèle économique de l'opération.

## COMMUNES CONCERNÉES

L'ensemble des communes

## DÉROGATION AU SEUIL DE 30 % DE LOGEMENTS SOCIAUX EN COMMUNE SRU DÉFICITAIRE.



### RAPPEL DU PPI

Le seuil de logements sociaux est porté à 30 % de logements sociaux en cas d'intervention dans une commune déficitaire au regard de la loi SRU.

À titre exceptionnel, ce seuil de 30 % pourra être ajusté à la baisse dans des secteurs spécifiques le justifiant comme par exemple en QPV.

## MODALITÉS D'APPLICATION DE L'EXEMPTION

La demande de dérogation est présentée dans le cadre d'un projet de convention ou d'avenant soumis à l'approbation du bureau de l'EPF.

## CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Les éléments entrant dans l'analyse de la dérogation sont notamment :

- les orientations que le SCoT, le PLH ou le PLUI donnent en matière de seuil minimal de production de logements sociaux ;
- le classement en Quartier Prioritaire pour la politique de la Ville (QPV) ;
- la nature du programme envisagé sur le périmètre opérationnel ;
- la taille de l'opération considérée ;
- les études de qualification du marché.

## 2. Axe Attractivité économique

**Pas de règles spécifiques au regard des principes inscrits dans le PPI.**

## 3. Axe Prévention des risques naturels et préservation de l'environnement

**Pas de règles spécifiques au regard des principes inscrits dans le PPI.**

# Modalités opérationnelles

---

## 1. Le conventionnement

### MISE EN PLACE D'UNE CONVENTION GRAND PROJET



#### RAPPEL DU PPI

De manière exceptionnelle et pour des projets de grande envergure ou d'expérimentation, une convention Grand Projet pourra être mise en place sur 20 ans.

#### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

Le projet de convention doit faire l'objet d'une approbation du bureau.

#### CRITÈRES D'APPRÉCIATION

Les éléments du projet entrant dans l'analyse de la pertinence de la durée sont notamment :

- la complexité : l'ampleur et la complexité foncière, etc. ;
- le caractère d'intérêt national ou régional ;
- le caractère exploratoire ou expérimental ;
- la nature du modèle économique recherché

### ÉVOLUTION D'UNE CONVENTION FONCIÈRE EN CONVENTION GRAND PROJET



#### RAPPEL DU PPI

Dès lors qu'un projet déjà sous conventionnement sera qualifié d'envergure, le statut de son conventionnement pourra évoluer vers la convention Grand Projet.

La durée de portage des biens acquis au titre de la précédente convention ne pourra excéder 20 ans.

#### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE L'ÉVOLUTION

Le projet de convention Grand Projet est soumis à l'approbation du Bureau.

#### CRITÈRES JUSTIFIANT LE RECOURS À UNE CONVENTION GRAND PROJET

Afin d'apprécier la pertinence de l'évolution du conventionnement initial en convention Grand Projet, sont analysés notamment :

- d'une part, les faits ou changements ayant entraîné l'évolution du projet ;
  - d'autre part, la nécessité pour le projet de bénéficier d'une longue durée de portage
- au travers notamment des critères suivants :
- le caractère d'intérêt national ou régional ;
  - la complexité : l'ampleur et la complexité foncière, etc. ;
  - la caractère exploratoire ou expérimental ;
  - la nature du modèle économique recherché.

#### MODALITÉS DE PORTAGE DES PARCELLES ACQUISES PRÉALABLEMENT

Les parcelles acquises au titre de conventions opérationnelles ou pré-opérationnelles évoluant vers une convention Grand Projet seront listées et intégrées dans la convention Grand Projet.

## PROLONGATION DE LA DURÉE DE LA CONVENTION DE CARENCE DANS LA LIMITE DE 8 ANS



### RAPPEL DU PPI

Les conventions de carence d'une durée de 6 ans peuvent être prolongées au maximum de deux ans sans dépasser les 8 ans.

### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE DE LA PROLONGATION

Le projet d'avenant de prolongation est soumis à l'approbation du bureau.

### CRITÈRES D'ANALYSE DE LA PROLONGATION

- Sont analysées notamment :
- l'évolution du contexte réglementaire ;
- les difficultés liées à la mise en oeuvre opérationnelle : fouilles archéologiques, étude quatre saisons... ;
- les difficultés liées à des contentieux ;
- les difficultés à trouver un opérateur ;
- les difficultés sur le modèle économique.

## 2. L'expertise, le conseil et les études

### COFINANCEMENT DES VOLETS FONCIERS DES DOCUMENTS D'URBANISME, DES ÉTUDES DE PROGRAMMATION ET DES OBSERVATOIRES FONCIERS



### RAPPEL DU PPI

À la demande de la collectivité, l'EPF peut cofinancer des volets fonciers des documents d'urbanisme et de programmation (PLU-I, PLH, SCoT et schémas de développement économique) dans le cadre de partenariats.

### MODALITÉS PRÉALABLES

Au préalable, un protocole de territoire doit être signé entre l'EPF et l'EPCI compétent dans lequel figurent les modalités d'engagements respectives.

### MODALITÉS DE COFINANCEMENT

Ces études peuvent être cofinancées par l'EPF :

- jusqu'à un maximum de 50 % des éléments éligibles ;
- dans la limite des crédits disponibles tels que votés par le conseil d'administration.

Le financement est alloué au maître d'ouvrage de l'étude.

### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

L'octroi d'un cofinancement et la détermination de son montant font l'objet d'une décision de la directrice générale de l'EPF.

## COFINANCEMENT DES ÉTUDES PRÉ-OPÉRATIONNELLES ET OPÉRATIONNELLES



### RAPPEL DU PPI

À la demande de la collectivité, l'EPF peut cofinancer des études pré-opérationnelles et opérationnelles.

### MODALITÉS PRÉALABLES

Au préalable une convention foncière ou un protocole de territoire doit être signé avec la collectivité compétente.

### CRITÈRES DE FINANCEMENT

Ces études peuvent être cofinancées par l'EPF :

- jusqu'à un maximum de 50 % des éléments éligibles ;
- dans la limite des crédits disponibles tels que votés par le conseil d'administration.

Le financement est alloué au maître d'ouvrage de l'étude.

### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

Quel que soit l'objet de l'étude, l'octroi d'un cofinancement et la détermination de son montant font l'objet d'une décision de la directrice générale de l'EPF.

## COFINANCEMENT DES OBSERVATOIRES DE L'HABITAT ET DU FONCIER



### RAPPEL DU PPI

À la demande de la collectivité, l'EPF peut cofinancer les éléments éligibles à la mise en oeuvre des OHF.

### MODALITÉS PRÉALABLES

Au préalable une convention foncière ou un protocole de territoire doit être signé avec la collectivité compétente.

### MODALITÉS DE COFINANCEMENT

Ces études peuvent être cofinancées par l'EPF :

- jusqu'à un maximum de 50 % des éléments éligibles ;
- dans la limite des crédits disponibles tels que votés par le conseil d'administration

Le financement est alloué au maître d'ouvrage de l'étude.

### MODALITÉS DE MISE EN OEUVRE

L'octroi d'un cofinancement et la détermination de son montant font l'objet d'une décision de la directrice générale de l'EPF.

### 3. La cession

#### ANNUITÉS D'ACTUALISATION



##### RAPPEL DU PPI

Le prix de revient est complété par des annuités d'actualisation lorsqu'elles s'appliquent.

##### PRÉCISION SUR LES MODALITÉS DE CALCUL

La valeur nominale du taux d'actualisation est fixée annuellement par le conseil d'administration, en tenant compte de la conjoncture économique et notamment de l'indice des prix à la consommation publié par l'INSEE.

##### MODALITÉS D'APPLICATION

La première actualisation est appliquée à compter du premier jour du mois qui suit la date marquant la quatrième année révolue du paiement des dépenses par l'EPF ou de perception des recettes.

Compte tenu des objectifs et enjeux des conventions Grand Projet, la première actualisation est appliquée à compter du premier jour du mois qui suit la date marquant la dixième année révolue du paiement par l'EPF des dépenses, ou de perception des recettes.

##### EXONÉRATION

Le prix de revient ne fait l'objet d'aucune actualisation dès lors que les biens cédés constituent l'assiette foncière d'une opération éligible au dispositif de minoration foncière.

#### CAS DE CESSION AVEC UN PAIEMENT DIFFÉRÉ OU ÉCHELONNÉ



##### RAPPEL DU PPI

À titre exceptionnel et dérogatoire, dans le cadre de la cession au profit de la personne publique cocontractante ou de son aménageur public ou assimilé, l'EPF peut accorder un différé de paiement ou un paiement échelonné.

##### MODALITÉS D'APPLICATION

Le délai global de paiement ne pourra excéder un délai de deux ans courant à compter de la date d'échéance de la convention.

Les demandes de cessions avec paiement dérogatoire sont adressées à l'EPF dans un délai d'analyse et de traitement compatible avec la date de fin de la convention et le passage dans les instances compétentes de l'EPF.

- Les éléments d'analyse portent notamment sur :
  - le potentiel fiscal et la situation économique de la collectivité ;
  - les éléments de contexte ou conjoncturels transmis par la collectivité impactant ponctuellement ou durablement ses ressources ;
    - la complexité et l'ampleur du projet qui peuvent avoir des conséquences sur le retard de rachat directement par un opérateur.

Le paiement échelonné ou différé pourra être autorisé :

- par voie d'avenant à la convention après délibération du bureau, dès lors que le paiement (en cas de paiement différé) ou dernier paiement (en cas de paiement échelonné)
- intervient dans l'année d'échéance de la convention ;
- après délibération du conseil d'administration dès lors que le paiement, ou dernier paiement, intervient postérieurement à l'année d'échéance de la convention, et dont les
- modalités seront intégrées à l'acte de vente.



# Dispositifs d'accompagnement

---

## 1. Fonds SRU

### FINALITÉ ET GRANDES CARACTÉRISTIQUES

Le dispositif de minoration foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la production de logements locatifs sociaux (LLS) en PLUS et PLAI **uniquement dans les communes SRU (déficitaires ou carencées)** grâce à une minoration du prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

Il s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis, acquis dans le cadre d'une convention foncière signée avec l'EPF, puis cédés directement soit à un bailleur social soit à la collectivité ou son opérateur (aménageur, promoteur,...) pour réaliser une opération de logement ou d'aménagement avec un taux de LLS conforme à celui figurant dans la convention foncière, les LLS devant être financés par des PLAI et des PLUS.

L'instruction des dossiers se fait au sein d'un comité technique regroupant a minima les financeurs du dispositif et les délégataires à la pierre. Le versement des aides financières accordées aux bailleurs sociaux ou aux collectivités se fait selon des modalités propres à chacun des financeurs.

#### Le fonds de minoration est alimenté à la fois par :

- le montant des prélèvements SRU tel qu'évoqué précédemment ;
- le montant des pénalités pouvant être versé à l'EPF lors de cessions à des opérateurs
- ou des collectivités n'ayant pas respecté leurs engagements.
- Les fonds propres de l'EPF votés annuellement par le conseil d'Administration

Le montant de la minoration s'applique au moment de la cession du bien au bailleur social, à l'opérateur ou à la collectivité dès lors que l'EPF dispose des éléments nécessaires à son calcul. La part incombant à l'EPF sera alors déduite du prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

Si le bailleur social, l'opérateur ou la collectivité sont dans l'impossibilité de fournir ces éléments à l'EPF, la cession se fera au prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

#### Communes éligibles

Communes SRU (déficitaires ou carencées)

## ARCHITECTURE

Le dispositif de minoration foncière comporte deux volets :

- **un premier volet** porte sur la minoration du prix de revient par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière<sup>1</sup> de l'opération de logements locatifs sociaux en construction neuve et par un calcul basé sur la surface utile en acquisition amélioration
- **un second volet** additionnel correspond à une prime au logement produit.

## MODES DE CALCUL

Le calcul de la minoration foncière s'applique uniquement sur l'assiette foncière des opérations de logements locatifs sociaux financés par des PLAI et des PLUS.

La possibilité de minorer n'intervient **que lorsqu'un déficit d'opération est avéré après mobilisation des aides des partenaires compétents. L'EPF intervient en dernier ressort et uniquement sur les bases de la charge foncière\***.

De même, les modalités de calcul de la minoration foncière **reposent toujours sur les caractéristiques techniques du projet : surface utile de l'opération et nombre de logements.**

### En construction neuve

**Volet 1 :** le montant de la minoration est plafonné à 100 % de la surcharge foncière.

**Volet 2 :** la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 €/LLS, décote plafonnée à 20 % du prix de revient.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80 % du prix de revient.

### En Acquisition/Amélioration

**Volet 1 :** le montant de la minoration peut aller jusqu' à 400 €/m<sup>2</sup> de SU, plafonnée à 50 % du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes\* : jusqu'à 600 €/m<sup>2</sup> avec une minoration plafonnée à 80 % du prix de revient.

**Volet 2 :** la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 €/LLS, décote plafonnée à 20 % du prix de revient.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80 % du prix de revient.

Note de lecture : **\*Surcharge foncière** : Différence entre la charge foncière de l'opération et la charge foncière de référence telle que fixée par arrêté du 5 mai 2005 dans la réglementation HLM.

**\*Charge foncière de l'opération** : Ensemble des dépenses constituant le prix de revient de l'opération tel que défini par l'EPF dans les conventions signées avec les collectivités.

**\*L'opération complexe** est une opération qui comprend notamment mais de manière non cumulative, des travaux lourds de rénovation (supérieurs à 1 200 €/m<sup>2</sup> HT), des surfaces commerciales ou de l'activité.

## 2. Fonds de compensation de la surcharge foncière

### GRANDES ORIENTATIONS ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

Le dispositif de compensation foncière a pour finalité d'encourager et de faciliter la sortie d'opérations complexes comprenant du logement social, déséquilibrées sur le plan économique et respectueuses des grandes politiques d'aménagement grâce à une minoration du prix de revient des biens, bâtis ou non bâtis, acquis et portés par l'EPF pour le compte des personnes publiques.

#### Ce dispositif :

- **s'applique aux biens, bâtis ou non bâtis**, cédés directement soit à un bailleur social, soit à la collectivité ou son opérateur (aménageur, promoteur) ;
- **n'est pas cumulable avec le dispositif de minoration foncière** s'appliquant en communes SRU (fonds SRU) ;
- **prévoit une incitation particulière aux opérations d'acquisition/amélioration**. Celles ci sont en effet les opérations les plus difficiles à produire en centre-ancien, puisque, outre l'acquisition initiale, elles impliquent souvent la restructuration complète d'immeubles vétustes, avec des coûts de travaux comparables ou supérieurs à la construction neuve ;
- **concerne tous les biens acquis par l'EPF**, dans le cadre de conventions foncières, devant à terme recevoir un programme de logement social ou un programme mixte d'aménagement tels que définis ci-après. Il s'agit :

→ du logement locatif social financés en PLUS et PLAI

→ des PLS :

• **spécifiques** : étudiants, structures d'hébergement personnes âgées ou handicapées

• **familiaux** : dispositif applicable uniquement dans les ORT ou les QPV centre ancien

• de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah : dispositif applicable en périmètres prioritaires ORT, QPV centre-ancien et en OPAH-RU. S'agissant du BRS, il est également applicable dans les communes urbaines, caractérisées par des valeurs foncières et immobilières élevées et dans les communes touristiques, marquées par des prix élevés tirés par le marché de la résidence secondaire

• des opérations d'investissement locatif produites dans le parc ancien dans le cadre des dispositifs Denormandie ou Malraux, ou soutenues par l'Anah dans le cadre de son régime de conventionnement avec travaux dans des périmètres d'ORT, d'OPAH, du PNRQAD ou du NPNRU en centre ancien

• des opérations d'aménagement d'ensemble avec un programme mixte pouvant comprendre : logements sociaux éligibles à la décote cités précédemment, autres types de logements, équipements publics, surfaces commerciales, activités économiques, trame verte et bleue, etc.

- des logements d'urgence répondant aux critères suivants :
  - Vocation de répondre aux publics en situations d'urgence sociale
  - Durée de séjour limitée à quelques mois
  - Gestion du logement par la commune, un centre communal (ou intercommunal) d'action social (CCAS) ou une association spécialisée ou agréée pour agir dans le domaine de l'hébergement et du logement des personnes défavorisées, ou le cas échéant par un organisme HLM.

### Communes éligibles :

Communes de l'ensemble du périmètre d'intervention de l'établissement.

## ARCHITECTURE

hors opérations d'aménagement d'ensemble

### Il comporte :

- **un premier volet** qui porte sur la minoration du prix de revient par la prise en charge d'une partie ou de la totalité de la surcharge foncière de l'opération de logements sociaux en construction neuve et par un calcul basé sur la surface utile en acquisition/amélioration ;
- **un second volet** additionnel qui correspond à une prime au logement produit.

## MODALITÉS DE CALCUL

### a. En construction neuve

#### Logements en PLUS-PLAI

**Volet 1 :** La minoration peut s'appliquer jusqu'à 100 % de la surcharge foncière plafonnée à 50 % du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes\* : le montant de la minoration est uniquement plafonné à 100 % de la surcharge foncière.

**Volet 2 :** la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 €/LLS, décote plafonnée à 20 % du prix de revient.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80 % du prix de revient.

#### Les logements en PLS

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

**Volet 1 :** minoration plafonnée à 100 % de la surcharge foncière et plafonnée à 50 % du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes\* : le montant de la minoration est uniquement plafonné à 100 % de la surcharge foncière.

**Volet 2 :** néant

#### Logements d'urgence

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

**Volet 1 :** La minoration peut s'appliquer jusqu'à 100 % de la surcharge foncière plafonnée à 50 % du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes<sup>4</sup> : le montant de la minoration est uniquement plafonné à 100 % de la surcharge foncière.

**Volet 2 :** néant

Note de lecture : \***L'opération complexe** est une opération qui comprend notamment des travaux de proto-aménagement importants (démolition, curetage, sécurisation,...), des surfaces commerciales ou de l'activité, des sujétions techniques facteurs de surcoûts.

## b. En acquisition - amélioration

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

### Logements en PLUS-PLAI

**Volet 1 :** le plafond de minoration est fixé à 400 €/m<sup>2</sup> de SU dans la limite de 50 % du prix de revient. Dérogation pour les opérations complexes\* : le plafond de minoration est fixé à 600 €/m<sup>2</sup> avec une minoration plafonnée à 80% du prix de revient.

**Volet 2 :** la décote est calculée à partir du nombre de LLS réalisés selon le barème suivant :

- 3 000 €/LLS, décote plafonnée à 20 % du prix de revient.

Les volets 1 et 2 sont cumulables dans la limite de 80 % du prix de revient.

### Les logements en PLS

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

**Volet 1 :** minoration plafonnée à 100 % de la surcharge foncière et plafonnée à 50 % du prix de revient.

Dérogation pour les opérations complexes\* : le montant de la minoration est uniquement plafonné à 100 % de la surcharge foncière.

**Volet 2 :** néant

### Les opérations d'accession sociale à la propriété

Il s'agit de la production de logements en PSLA, BRS, accession sociale HLM, VIR Anah.

**Volet 1 :** le plafond de minoration est fixé à 400 €/m<sup>2</sup> de SU dans la limite de 80 % du prix de revient.

**Volet 2 :** néant

### Les opérations d'investissement dans l'ancien

**Volet 1 :** le plafond de minoration est fixé à 400 €/m<sup>2</sup> de SU dans la limite de 50 % du prix de revient.

**Volet 2 :** néant

### Logements d'urgence

**Volet 1 :** le plafond de minoration est fixé à 400 €/m<sup>2</sup> de SU dans la limite de 50 % du prix de revient. Dérogation pour les opérations complexes<sup>5</sup> : le plafond de minoration est fixé à 600 €/m<sup>2</sup> avec une minoration plafonnée à 80% du prix de revient.

**Volet 2 :** néant

Note de lecture : \***L'opération complexe** est une opération qui comprend notamment mais de manière non cumulative, des travaux lourds de rénovation (supérieurs à 1 200 €/m<sup>2</sup>HT), des surfaces commerciales ou de l'activité.

### **c.Cas des opérations d'aménagement et de recyclage urbain**

Le calcul de la minoration est assis sur la surface utile (SU) de l'opération.

#### **Ce dispositif réponds à deux objectifs :**

- **favoriser la production de logements sociaux**
- **favoriser le recyclage urbain**

#### **Principes d'éligibilité :**

- Sont éligibles à une minoration foncière aménagement les projets :
- Relevant des conventions foncières d'axe 1 et qui sont conformes à l'objet de cette convention ;
- Qui prévoient la production d'une part de logements sociaux ;
- Qui démontrent un bilan économique déficitaire ;
- Qui impliquent une cession par l'EPF à un aménageur public ou privé en charge d'un projet d'intérêt public (désigné par la collectivité selon les règles concurrentielles en vigueur) ou à défaut à une collectivité.

#### **Plafonnement :**

- La minoration, qui ne peut excéder le déficit de l'opération, est plafonnée :
- À 80 % du prix de revient de l'EPF
- Et à 50 % du déficit total de l'opération avant participation d'équilibre de la collectivité garantie de rachat.

#### **Base éligible :**

La minoration pourra être accordée jusqu'à 100 % de la somme de :

- La moins-value de recettes induite par la programmation de LS dans le projet par rapport à une programmation libre,
- Des travaux de proto-aménagement, et des coûts d'ingénierie liés.

## **DISPOSITIONS ADDITIONNELLES SPÉCIFIQUES POUR LE RECYCLAGE DES COPROPRIÉTÉS**

#### **Principes d'éligibilité :**

Sont éligibles à une minoration foncière recyclage des copropriétés les projets :

- Qui sont inscrits dans le Plan Initiative Copropriétés et qui bénéficient à ce titre d'un suivi national par l'ANAH.

#### **Base éligible :**

La minoration pourra être accordée jusqu'à la somme de :

- 100 % maximum des travaux de proto-aménagement et des coûts d'ingénierie liés,
- 10 % maximum des coûts d'acquisition du foncier (selon le principe que dans ce cas, ce n'est pas la présence de logements sociaux qui impacte le bilan mais la décorrélation entre la charge foncière et la faiblesse des prix du marché).

## PRINCIPES COMMUNS AUX DEUX FONDS

### Contrôle et vérification :

1. Le montant de la minoration s'applique au moment de la cession du bien soit au bailleur social soit à la collectivité, soit au promoteur dès lors que l'EPF dispose des éléments nécessaires à son calcul. Le montant de la minoration sera alors déduit du prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

2. Si le bailleur social, la collectivité ou le promoteur sont dans l'impossibilité de fournir ces éléments à l'EPF, la cession se fera au prix de revient tel que défini dans la convention foncière.

3. Les éléments fournis par le bailleur social, la collectivité ou le promoteur devront notamment comporter le programme de l'opération, la décomposition du prix de revient, le plan de financement détaillé et les paramètres d'exploitation de l'opération.

## Conditions de déclenchement

- Ce dispositif ne s'applique qu'aux opérations qui répondront aux orientations et objectifs inscrits dans les documents de référence (PLH, PLU, PLUI-H, PDH...).
- Ce dispositif n'a pas vocation à venir combler les déficits des opérations qui iraient à l'encontre d'une politique de développement durable impliquant une gestion économe du foncier. Pour cette raison, il ne s'appliquera qu'aux opérations dont la constructibilité aura été optimisée.

Ce dispositif repose sur l'examen des caractéristiques programmatiques, techniques, économiques définitives des opérations. Aucune minoration ne peut être octroyée si l'ensemble de ces éléments n'a pas été arrêté au préalable par le maître d'ouvrage. Le bénéficiaire de la minoration s'engage sur les éléments principaux dans l'acte de cession.

- Les éléments fournis par le bailleur social, la collectivité ou le promoteur devront donc comporter le programme de l'opération, la décomposition du prix de revient, le plan de financement détaillé et les paramètres d'exploitation de l'opération.
- Les éléments fournis par l'aménageur comprendront le programme et le bilan prévisionnels de l'opération.
- Ce dispositif ne peut être activé qu'au profit d'opérations présentant un déséquilibre économique qui aura été préalablement avéré et mesuré. Pour ce faire, différents outils de vérification sont mobilisés par l'EPF .

En particulier, le bilan économique des opérations de logements locatifs sociaux sera systématiquement éprouvé à l'aide d'un outil mis à disposition par le ministère en charge du logement.

- Enfin, le dispositif de minoration ne peut être activé qu'à la condition majeure que le bénéficiaire se soit assuré au préalable de la mobilisation de l'ensemble des financeurs et de l'optimisation de son plan de financement, et qu'il ait lui-même fait la démonstration d'un apport propre significatif. Les éléments fournis par le bailleur social, la collectivité ou le promoteur devront donc comporter le programme de l'opération, la décomposition du prix de revient, le plan de financement détaillé et les paramètres d'exploitation de l'opération.

**Dans tous les cas, le montant global de la minoration ne pourra être supérieur au montant nécessaire à l'atteinte du strict équilibre économique de l'opération visée, préalablement évalué par l'établissement.**

# GRANDES ORIENTATIONS ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

	Assiette du calcul	Territoire	Volet 1	Dérogation opération complexe	Volet 2	Règle de calcul	
CONSTRUCTION NEUVE							
PLAI/PLUS	SURFACE UTILE DE L'OPÉRATION	TOUTE COMMUNE	50 % du prix de revient plafond 100 % surcharge foncière	plafond 100 % surcharge foncière	3 000 €/logement plafond 20 % du prix de revient	Volets 1 et 2 cumulables plafond 80 % du prix de revient	
PLS SPÉCIFIQUE		TOUTE COMMUNE					
PLS FAMILIAL		ORT OU QPV CENTRE-ANCIEN					
ACCESSION SOCIALE		PÉRIMÈTRES PRIORITAIRES ORT/ QPV CENTRE ANCIEN/ OPAH-RU BRS APPLICABLE DANS LES COMMUNES URBAINES, CARACTÉRISÉES PAR LES VALEURS FONCIÈRES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES ET DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES, MARQUÉES PAR DES PRIX ÉLEVÉS TIRÉS PAR LE MARCHÉ DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE		400 €/m <sup>2</sup> de SU plafond 80 % du prix de revient			
LOGEMENTS D'URGENCE		TOUTE COMMUNE	50 % du prix de revient plafond 100 % surcharge foncière	plafond 100 % surcharge foncière			
INVESTISSEMENT LOCATIF							
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT		PART DU FONCIER SUPPORT DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES À LA DÉCOTE	TOUTE COMMUNE	application des règles propres à chaque type de logement			

# GRANDES ORIENTATIONS ET PÉRIMÈTRE D'APPLICATION

	Assiette du calcul	Territoire	Volet 1	Dérogation opération complexe	Volet 2	Règle de calcul
ACQUISITION-AMÉLIORATION						
PLAI/PLUS	SURFACE UTILE DE L'OPÉRATION	TOUTE COMMUNE	jusqu'à 400 €/m <sup>2</sup> de SU plafond 50 % du prix de revient	jusqu'à 600 €/m <sup>2</sup> de SU plafond 80 % du prix de revient	3 000 €/logement plafond 20 % du prix de revient	volets 1 et 2 cumulables plafond 80 % du prix de revient
PLS SPÉCIFIQUE						
PLS FAMILIAL		ORT OU QPV CENTRE ANCIEN				
ACCESSION SOCIALE		PÉRIMÈTRES PRIORITAIRES ORT/ QPV CENTRE-ANCIEN/OPAH- RU BRS APPLICABLE DANS LES COMMUNES URBAINES, CARACTÉRISÉES PAR LES VALEURS FONCIÈRES IMMOBILIÈRES ÉLEVÉES ET DANS LES COMMUNES TOURISTIQUES, MARQUÉES PAR DES PRIX ÉLEVÉS TIRÉS PAR LE MARCHÉ DE LA RÉSIDENCE SECONDAIRE	400 €/m <sup>2</sup> de SU plafond 80 % du prix de revient			
LOGEMENTS D'URGENCE		TOUTE COMMUNE	50 % du prix de revient plafond 100 % surcharge foncière	plafond 100 % surcharge foncière		
INVESTISSEMENT LOCATIF		DISPOSITIFS DENORMANDIE OU MALRAUX DANS PARC ANCIEN : ORT EXCLUSIVEMENT	400 €/m <sup>2</sup> SU plafond 50 % du prix de revient			
OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT		PART DU FONCIER SUPPORT DE LOGEMENTS ÉLIGIBLES À LA DÉCOTE	TOUTE COMMUNE	application des règles propres à chaque type de logement		



Siège de l'établissement  
Parc Club du Millénaire, bât 19  
1025, rue Henri Becquerel -  
CS 10078  
34060 Montpellier cedex 2

Tél : 04 99 54 91 10

Direction Foncière Ouest  
78, chemin des Sept Deniers -  
CS32425  
31085 Toulouse cedex 2

Tél : 04 34 35 29 40

**DONNONS DU SENS À L'ACTION FONCIÈRE**

