

**Ordre du jour n°BC**

**REUNION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 6 MARS 2026**

**DELIBERATION N°26-14**

---

**Portant modalité de gestion du fonds de minoration en faveur du recyclage foncier et des participations aux études**

---

Le Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes,

- VU le Décret modifié n°98-923 du 14 octobre 1998, portant création de l'Etablissement Public Foncier de l'Ouest Rhône-Alpes (EPORA),
- VU le Décret 2012-1246 relatif à la gestion budgétaire et comptable publique,
- Vu la Délibération n°21-030 du Conseil d'Administration du 5 mars 2021 portant modalité de gestion du fonds de minoration et des participations aux études,
- VU la Délibération n°23-93 du Conseil d'Administration du 28 juin 2023, et la délibération n°26-19 du Conseil d'administration du 6 mars 2026 relatives aux délégations accordées au Bureau et au Directeur Général,
- VU le Programme Pluriannuel d'Intervention 2026-2030, approuvé par la délibération n°26-13 du Conseil d'Administration en date du 6 mars 2026,
- Vu les éléments de bilan relatés lors des précédents Conseil d'Administration portant sur le programme pluriannuel 2021-2025 et, en particulier, ceux relatifs à l'utilisation du fonds de minoration en faveur du recyclage foncier,

Considérant :

- qu'au vu des orientations figurant dans le Programme Pluriannuel d'Intervention (PPI) pour la période 2026-2030 et de l'analyse financière et technique de la gestion des minorations foncières accordées au titre des conventions opérationnelles dans le cadre du précédent Programme Pluriannuel d'Intervention, il convient d'en préciser autant que possible les modalités d'octroi,
- que le projet foncier est le processus par lequel un terrain nécessaire à une opération d'aménagement donnée sur un territoire donné est acquis, libéré, requalifié et cédé et que la finalité d'EPORA est de mener des projets fonciers pour des opérations d'aménagement,
- que certains projets fonciers d'initiative publique peuvent être déficitaires du fait de coûts de production de terrains aménageables exceptionnels et exorbitants (dépollution, déconstruction...) et d'un marché immobilier peu dynamique,
- qu'il peut être néanmoins nécessaire de mener ces projets fonciers au vu d'enjeux territoriaux qui le justifient et que, dans ces circonstances, l'EPORA constatera un déficit entre le prix de revient et la valeur vénale du foncier une fois requalifié ;



- La vocation des biens requalifiés est déterminée par la collectivité locale partenaire qui a la capacité de s'engager vis-à-vis de l'EPORA sur des d'objectifs que devront atteindre le processus de recyclage foncier et le projet d'aménagement. Ces objectifs sont précisés dans le programme pluriannuel d'intervention 2026-2030 selon le type d'opérations ;
- L'une des conditions suivantes est respectée :
  - o Les biens requalifiés sont directement valorisés au travers de projets immobiliers à vocation économiques ou d'habitat ;

OU bien,

  - o Les biens requalifiés s'intègrent dans un projet d'aménagement global ou se situent sur les territoires prioritaires d'intervention de l'EPORA et l'opération de recyclage foncier respecte des critères d'exemplarité du PPI26-30.

## ❖ Article 2 : Modalités d'attribution et assiette de calcul de la minoration

### Article 2.1 Composition de la minoration foncière

La minoration foncière est composée de :

- **Une minoration foncière de base** impliquant que la collectivité bénéficiaire respecte les conditions d'engagement générale et correspondant au type d'intervention attendue ;
- **Une minoration foncière complémentaire**, sollicitée simultanément ou de manière différée par rapport à la minoration foncière de base, impliquant que la collectivité respecte en sus des conditions d'engagement, **des critères d'exemplarité** qu'elle entend promouvoir avec l'EPORA au travers de son opération.

Les minérations foncières sont attribuées aux projets fonciers répondant aux critères d'éligibilité. Elles sont attribuées par décision du directeur général de l'EPORA autorisé à cet effet par délibération du conseil d'administration. Il est possible d'attribuer une minoration de base et une minoration complémentaire à un projet foncier **tant que la première vente de tout ou partie de l'unité foncière minorée n'est pas intervenue.**

### Article 2.2 Le bilan financier et les postes entrant dans le calcul des minérations foncières

Les minérations foncières sont attribuées au vu d'un bilan financier prévisionnel permettant de déterminer le déficit foncier d'un périmètre d'opération. Ce **bilan financier** présente :

- **Les dépenses d'opération et de requalification foncière** du site qui intègrent toutes les dépenses relatives aux acquisitions, aux études techniques, aux travaux, aux coûts de gestion du site et tous les frais annexes à ces dépenses, réalisées par l'EPORA ou le partenaire à **titre exceptionnel** dans les limites énoncées ci-après ;
- **Les recettes**, hors produit de cession foncière, qui comprennent toutes les subventions affectées à l'opération de requalification foncière à percevoir par l'EPORA ou par le partenaire, perçues de tierces parties à la convention, ainsi que tous les loyers ou autres indemnités et

recettes diverses à percevoir par EPORA dans le cadre de la gestion et de la requalification des immeubles.

- **Le prix de revient**, obtenu en faisant la différence entre les dépenses d'opération et de requalification foncière et les recettes.
- **La valeur vénale** du foncier requalifié établie par l'EPORA et estimée à partir de sa connaissance des marchés fonciers et immobiliers et de méthode d'évaluation adaptées aux biens issus de la requalification foncière.
- **Le déficit foncier**, obtenu par comparaison entre le prix de revient et la valeur vénale.

### ARTICLE 2.3 Dépenses de travaux pouvant être imputées au bilan financier

Pour la requalification d'un foncier bâti en terrain aménageable, les dépenses de travaux pouvant être inscrites au bilan financier regroupent tous les frais directs ou associés à la décontamination, au curage intérieur, à la démolition, déconstruction et dépollution permettant d'obtenir un terrain prêt à être aménagé. **Les dépenses d'aménagement sont exclues des bilans.**

Pour la **réhabilitation** d'un foncier bâti, les dépenses de travaux pouvant être inscrites au bilan financier sont celles permettant de désaffecter l'immeuble de ses usages. Elles regroupent tous les frais directs ou associés au désamiantage et/ou décontamination, au curage ou la dépose soignée des éléments de second œuvre, la dépose des planchers ou leur consolidation lorsque ceux-ci sont dégradés, ainsi que les travaux de gros entretiens des clos et couverts rendus nécessaires pour conserver le bien immobilier hors d'eau et hors d'air et d'en maintenir la valeur.

### ARTICLE 2.4 Dépenses réalisées par les partenaires dans les bilans financiers

Des dépenses des partenaires peuvent être prises en compte dans le bilan financier dans la limite où l'assiette foncière mobilisée par l'EPORA et les dépenses qu'il réalise demeurent majoritaires :

- S'agissant de biens immobiliers apportés par le partenaire dans le périmètre du projet foncier, le bilan financier peut en intégrer la valeur vénale, qui sera égale au plus faible montant entre le prix d'acquisition par la collectivité, lorsque l'acquisition date de moins de 5 ans, et l'avis de la Direction de l'Immobilier de l'Etat (DIE) ou un avis d'expertise de l'EPORA si l'avis n'est pas délivrable par la DIE.
- Des dépenses de travaux et de prestations intellectuelles associées à ceux-ci directement réalisées par le ou les partenaires et nécessaires à la réalisation du projet foncier peuvent être intégrées au bilan financier dès lors qu'elles ont été réalisées après la signature de la convention d'intervention foncière, avec l'accord expresse de l'EPORA et sur des biens propriétés de l'EPORA ou devant être acquis par l'EPORA.

Le calcul du déficit foncier intègre la valeur des biens acquis et des travaux réalisés par les partenaires. La participation au déficit des partenaires comporte le montant des biens immobiliers apportés et des travaux réalisés par chacun d'entre eux avant cession. **Dans ces circonstances, il est précisé que si l'EPORA acquiert les biens des collectivités partenaires, la vente se réalise à l'euro symbolique.**

### ARTICLE 2.5 Dépenses de travaux transférés aux cessionnaires des biens

Des dépenses de travaux réalisées par le(s) cessionnaire(s) du ou des biens peuvent être prises en compte dans le bilan de l'opération (ex : réhabilitation) dès lors que l'EPORA et la collectivité

partenaire ont conjointement établi que le transfert de cette charge au cessionnaire était de nature à réduire globalement les coûts de l'opération de requalification/réhabilitation (interfaces coûteuses entre les intervenants, doublement des études, mêmes éléments bâtis traités, montages pour obtention de financements,...).

Dans ce cas, les montants toutes dépenses confondues des travaux de décontamination, curage intérieur, démolition et dépollution sont estimés par l'EPORA et inscrits forfaitairement au bilan financier.

Les minorations ainsi consenties seront garanties par des clauses à l'acte de vente sécurisant la réalisation du projet d'aménagement dans un délai déterminé à défaut de quoi elles devront être restituées à l'établissement par le cessionnaire. Des garanties seront exigées du cessionnaire quant à sa capacité financière d'exécuter ces travaux dans le délai laissé.

## **ARTICLE 2.6 Précisions sur l'intégration des financements et participations des tiers et prise en compte du fonds Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)**

Dans le cas où une collectivité partenaire de l'EPORA perçoit directement des subventions qui portent sur l'opération foncière et sa requalification, auprès de tierces parties de la convention d'intervention foncière, l'EPORA révisé la minoration foncière octroyée à l'opération en tenant compte de la réduction des déficits fonciers sous-tendue.

Les minorations de Solidarité et Renouvellement Urbain consenties par l'EPORA au titre du développement de l'offre de logements locatifs sociaux sont intégrées au bilan financier comme des subventions de tierces parties. Elles réduisent donc le déficit foncier avant calcul de la minoration en faveur du recyclage foncier.

## **ARTICLE 2.7 Détermination des valeurs vénales des biens requalifiés**

Le déficit foncier résulte de la différence entre le prix de revient de l'assiette foncière requalifiée et sa valeur vénale. La valeur vénale du bien requalifié est le prix probable auquel un bien immobilier ou foncier peut-être vendu dans des conditions normales sur un marché donné. Elle peut être établie selon plusieurs méthodes d'évaluation adaptées aux caractéristiques du bien. La valeur vénale est établie par l'EPORA.

La valeur vénale des biens compris dans un périmètre d'opération mais ne faisant pas l'objet de travaux de requalification foncière est égale à leur prix d'acquisition. La valeur vénale des biens faisant l'objet de travaux de décontamination (amiante, déplombage) ne remettant pas en cause l'usage des biens est calculée à partir de leur prix d'acquisition en intégrant la valeur ajoutée par les travaux.

Dans certaines situations, l'estimation de la valeur vénale d'un bien désaffecté de son usage est rendue complexe par la conservation d'immeubles à vocations de logements ou économiques, n'ayant aucune référence de comparaison sur les marchés en raison de leur nature atypique ou de leur état. Dans ces cas, **la valeur vénale sera fixée à 70 % du montant d'acquisition figurant au bilan.**

Enfin, **la valeur vénale des biens destinés à des vocations d'équipement et service ou d'espaces naturels, sera fixée à 70% du montant d'acquisition figurant au bilan.**

## ❖ Article 3 : La détermination du niveau de minoration foncière

### ARTICLE 3.1 Critères de détermination du taux de minoration de base

Le pourcentage de minoration de base sur le déficit est apprécié au regard des critères suivants :

- **L'effort financier consenti au titre de la requalification foncière par la collectivité locale porteuse du projet d'aménagement,**
- **Le pourcentage de travaux dans les dépenses de requalification foncière ;**
- **La pertinence du projet de recyclage urbain au vu des priorités stratégiques fixées dans le cadre du programme pluriannuel d'intervention 2026-2030** (territoires prioritaires x opérations prioritaires).

Ce pourcentage ne peut excéder les plafonds indiqués ci-après.

### ARTICLE 3.2 Critères de détermination du taux de minoration complémentaire

Le pourcentage de minoration complémentaire est établi au vu des critères d'exemplarité entendus au sens du programme pluriannuel d'intervention 2026-2030, sur lesquels la collectivité s'engage.

Cette appréciation est réalisée par le conseil d'administration de l'EPORA au vu d'un rapport de présentation des éléments du projet foncier démontrant que les seuils et critères d'exemplarité **ont une probabilité raisonnable d'être atteints et respectés.**

Le conseil d'administration fixe le taux complémentaire qui s'ajoute au taux de base pour former le taux global de minoration.

### ARTICLE 3.3 Taux global, plafonds de minoration, et montant de minoration

Le taux de minoration de base, le taux de minoration complémentaire ainsi que le taux global de minoration entendu comme la somme du taux de minoration de base et du taux de minoration complémentaire, sont plafonnés. Ils ne peuvent excéder les valeurs ci-après indiquées :

Vocation principale	Valeur vénale	Taux base maximal	Taux complémentaire maximal	Taux global maximal
Logements	Évaluée ou 70% prix d'acquisition	35%	20%	50%
Activité éco	Évaluée ou 70% prix d'acquisition	35%	20%	50%
Équipement et service	70% prix acquisition	0%	20%	20%
Nature	70% prix acquisition	0%	20%	20%

Ces taux maximaux pourront être augmentés dans le cadre de délibérations prises par le conseil d'administration de l'EPORA portant sur des démarches innovantes ou exploratoires, ou servant des stratégies spécifiques (exemple : stratégie rurale).

La minoration foncière attribuée par l'EPORA à des opérations foncières est calculée en multipliant le taux global de minoration par le déficit foncier résultant du bilan financier présenté ci-avant. Cette minoration ne pourra aller au-delà de :

- La valeur obtenue en soustrayant le prix d'acquisition des fonciers d'assiette au total de dépenses de requalification foncière du projet foncier.
- 35% du prix de revient ;

### **ARTICLE 3.4 Notification à la collectivité et évolution de la minoration au vu de l'économie réelle de l'opération**

Le directeur général autorisé à cet effet par les délibérations du conseil d'administration, signe les décisions d'attribution des minorations dans les douze mois suivants la date de la délibération. Au-delà, l'attribution de la minoration est caduque.

Les décisions d'attribution des minorations sont notifiées aux collectivités partenaires. Elles précisent les montants de minoration attribués, les règles d'évolution et l'encadrement par le plancher et le plafond.

Une fois décidées et notifiées à la collectivité, les montants de minoration évoluent par la suite proportionnellement au prix de revient réel de l'opération pour l'EPORA dans les limites :

- d'un plancher de 80% du prix de revient du bilan financier prévisionnel pris en compte pour établir la minoration ;
- d'un plafond de 115% du prix de revient du bilan financier prévisionnel pris en compte pour établir la minoration ;

Lorsque le prix de revient se situe en deçà du plancher ou au-delà du plafond, la décision d'attribution de la minoration est caduque. Le conseil d'administration doit dès lors délibérer sur un nouveau montant de minoration au vu d'un bilan financier réactualisé. La nouvelle décision d'attribution prise dans ce cadre est notifiée à la collectivité dans les mêmes conditions que les décisions précédentes.

### **❖ Article 4 : La gestion du fonds de minoration et information des collectivités**

Chaque année le conseil d'administration délibère sur le montant total prévisionnel annuel des minorations foncières.

Un tableau de suivi est joint à chaque dossier de conseil comportant le rappel de ce montant, de celui des minorations déjà délibérées depuis le début de l'année et de celui restant disponible pour les autres conventions jusqu'à la fin de l'exercice après prise en compte des minorations foncières proposées à l'ordre du jour de la réunion.

En cas de risque de dépassement, le Conseil d'Administration peut réajuster en cours d'année l'enveloppe fixée initialement au vu d'un rapport analysant les raisons de l'évolution constatée et de la trajectoire financière définie par le PPI.

### **❖ Article 5 : Les participations aux études**

L'établissement peut apporter une participation aux financements d'études réalisées dans le cadre de conventions avec les collectivités partenaires lorsqu'il en tire un bénéfice dans la réalisation de sa mission d'intérêt général, notamment pour maîtriser ses risques opérationnels ou promouvoir et développer ses interventions foncières.

Les études sont réalisées dans le cadre de conventions afin de définir les stratégies foncières et les caractéristiques des opérations, de disposer d'une approche des bilans financiers et ainsi éclairer la prise de décision des partenaires sur la requalification du foncier et apprécier les modalités financières de conventionnement opérationnel.

- Conformément au PPI, **les études pré-opérationnelles** (études urbaines, de programmation immobilière, de capacité, de gisements fonciers,...) **et prestations intellectuelles externalisées nécessaires au conseil délivré par l'EPORA en matière de stratégie foncière** peuvent être prises en charge **jusqu'à 50% par EPORA lorsqu'elles sont réalisées dans le cadre de Convention de Veille et de Stratégie Foncière ou de conventions d'études**. Dans les autres cas, elles sont incluses dans le prix de revient de l'opération.
- **Les études de programmation technique** (Prélèvements par sondages en sites et sols pollués, diagnostic amiante avant démolition, étude de structure du bâti, estimation du coût de requalification de niveau sommaire par maîtrise d'œuvre, et autres études précisées dans le cadre de la convention) réalisées dans le cadre de convention de veille et de stratégie foncière ou de conventions d'études sont stockées et portées. Elles sont constitutives du prix de revient des parcelles sur lesquelles elles portent. Elles sont transférées dans les conventions d'intervention foncière intégrant dans leur périmètre les biens objets des études le cas échéant. Si elles ne sont pas consécutives d'acquisition foncière, elles sont remboursées par la collectivité partenaire au plus tard quatre ans après leur réception. Dans ce dernier cas, l'EPORA peut prendre en charge 50% des dépenses s'il a renoncé à acquérir les biens ou n'a pas été en situation de pouvoir le faire. Dès lors, il notifie à la collectivité sa décision de prise en charge de l'étude.

Un plafond de participation de l'EPORA aux études est délibéré annuellement par le conseil d'administration dans le cadre de la délibération fixant montant total prévisionnel annuel des minorations foncières.

\*

\*

\*

- Demande à la directrice générale d'appliquer ces nouvelles stipulations dès la prochaine séance des instances compétentes pour délibérer les minorations ;

La Directrice Générale

Le Président du Conseil d'Administration

DocuSigned by:  
**Florence HILAIRE**  
 EBC60336457847D...


Signé par :  
**VERCHERE Patrice**  
 BDF109246CCC445...

Florence HILAIRE

Patrice VERCHERE

Pour la Préfète de la région Auvergne-Rhône-Alpes  
et du département du Rhône, par délégation,  
la Secrétaire Générale Adjointe pour les Affaires Régionales

12/3/2026

Signé par :  
  
52A196BF64C6496...

Claire HEBERT