

A.9.1 AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT "HLM"

7

A9

FONDS DE MINORATION FONCIERE (dispositif EPFN)



NATURE ET OBJECTIF DE L'AIDE

- Ce fonds permet d'abaisser le coût de cession du foncier afin de rendre financièrement possible la réalisation d'opérations de construction de logements sociaux
- Cette aide a pour finalité de favoriser la territorialisation de l'action foncière et inciter les communautés d'agglomérations et de communes à anticiper la maîtrise du foncier approprié au développement de l'habitat locatif social, en recherchant notamment une collaboration active avec l'EPFN

BÉNÉFICIAIRES

Organismes de logement social, et les personnes morales agréées pour réaliser les opérations citées ci-dessus.

CRITÈRES UTILISÉS DANS LE CADRE DE L'EXAMEN DE LA DEMANDE (QUALITATIFS ET QUANTITATIFS)

- La mise en œuvre d'une politique foncière anticipée sur les territoires des Communautés de communes et d'Agglomération dotées d'un PLH : mise en place d'un programme de mobilisation du foncier sur ces territoires en collaboration avec l'EPFN. Ce programme devra inclure une programmation prévisionnelle d'intervention à minima sur une période de 3 ans, avec une approche budgétaire permettant, si besoin, une gestion des priorités.
- Sont éligibles à ce dispositif, les Agglomérations et les EPCI ayant un PLH approuvé.
- Ce dispositif n'est pas cumulable avec le Fonds Mutualisé d'Intervention (autre dispositif de l'EPFN).

PIÈCES À FOURNIR AU DÉPÔT DU DOSSIER

- **Note de présentation** : descriptif général du projet, qualité architecturale et environnementale, esquisse architecturale et perspective,
- **Plans** : plan de situation, plan masse du projet, plan d'étage courant,
- **Caractéristiques des parcelles** : références cadastrales, surfaces par parcelles, type de propriétaire,
- **Caractéristiques du projet** : type de financement (PLUS...), typologie (T1, T2...) et nombre de logements par type, surface utile par type de logement, lien éventuel avec une opération de restructuration urbaine, charge foncière TTC détaillée de l'opération pour les logements neufs, prix de revient TTC détaillée de l'opération pour les acquisitions-améliorations

A.9.1 AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT "HLM"

7

FONDS DE MINORATION FONCIERE (dispositif EPFN)

Le FMF est mobilisable dans les conditions suivantes :

- Le programme aidé est cohérent avec les objectifs prioritaires du Département à savoir la production de programmes de logements répondant aux besoins des ménages et faisant de l'habitat social une composante d'une urbanisation durable. Ainsi les projets retenus mettront en œuvre :
 - une diversité de conception et de taille de logements favorisant le vivre ensemble ;
 - une certaine densification et diversité des fonctions urbaines (habitat / services / emploi / transports collectifs) ;
 - une diversité des statuts d'occupation et des catégories de ménages (de tous niveaux de ressources) dans différentes typologies de logements (du T1/T2 au T5 et plus) ;
 - une prise en compte des problématiques environnementales.

- L'opération concerne la construction ou l'acquisition-amélioration de logements de type PLUS, PLUS CD, PLAI (élaborés en cohérence avec les objectifs et la politique du PDALPD) : Si les opérations proposées prévoient la construction de logements en accession sociale ou PSLA ou autre, en plus de la construction de logements locatifs sociaux, le calcul de la minoration foncière sera proratisée en fonction de la surface utile des logements locatifs sociaux prévus dans le programme. Une autre clé de répartition pourra être envisagée au cas par cas pour les autres fonctions (activités, équipements publics...).

DIRECTION DE RÉFÉRENCE

Direction de l'Aménagement
et de l'Habitat

Adresse postale :

Département
de Seine-Maritime
DAH
Quai Jean Moulin
76101 ROUEN CEDEX 1

DATE LIMITE DE DÉPÔT DU DOSSIER

Dépôt du dossier auprès de
l'EPFN 3 semaines avant la
tenue du Comité Foncier

A.9.1 AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT "HLM"

7

A9

FONDS DE MINORATION FONCIERE (dispositif EPFN)

- L'opération doit être validée par l'EPCI compétent en matière de PLH.
- Le foncier doit être porté par l'EPFN,
- L'engagement de trois co-financeurs (D76/ Collectivité/ EPFN).
- La charge foncière de référence du projet doit être 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.

TAUX D'INTERVENTION - CUMUL MODALITÉS D'ATTRIBUTION ET DE VERSEMENT

- Validation du projet par le Comité Foncier, réunissant les cofinanceurs du dispositif
- Minoration de 30% minimum du coût de cession du foncier, chacun des co-financeurs du dispositif (le Département 76, la (ou les) collectivité(s) locale(s) et l'EPFN) prenant en charge 10% minimum du prix de cession du foncier.
- La minoration peut atteindre 40%, si la Commune et la Collectivité de Rang Supérieur participent au-delà des 10%.
- Le montant de la Minoration Foncière est plafonné par application des dispositifs de plafonnement fixés par l'article R331-24 de Code de la Construction et de l'Habitation
- Après validation par le Comité Foncier et les instances délibératives de chaque financeur, le foncier est cédé au bailleur par l'EPFN à un coût minoré
- Le FMF peut intervenir en amont du dispositif d'aide à la surcharge foncière du Département

CONDITIONS DE VERSEMENT

Au bilan de l'opération (1 an après la cession), l'acquéreur s'engage à fournir à l'EPFN un bilan financier de l'opération faisant apparaître les postes de dépenses relatifs à la charge foncière, justifié par des factures acquittées.

A.9.1 AIDES EN FAVEUR DU LOGEMENT "HLM"

A9

7

FONDS DE MINORATION FONCIERE (dispositif EPFN)