



► LA RESTRUCTURATION POUR L'HABITAT, UN SOUTIEN À L'ATTRACTIVITÉ

1/ Objectifs

L'EPF accompagne les collectivités dans le traitement d'îlots dégradés pour produire principalement du logement au profit de personnes aux revenus modestes et favoriser le maintien et la création de services et commerces.

Sa mobilisation est privilégiée là où une action publique forte est nécessaire afin de pallier le déficit d'investissement ou d'orienter l'offre immobilière vers la production de logements aidés.

La restructuration pour l'habitat a pour principal objectif de participer à la dynamisation des quartiers, centres-bourgs et centres villes, en perte d'attractivité.

2/ Dispositif

- ◆ L'EPF propose un dispositif complet permettant :
 - une étude de faisabilité du projet (plafond de 20 000 € HT par étude)
 - la maîtrise foncière du bien concerné
 - la réalisation en maîtrise d'ouvrage des travaux préparatoires (désamiantage, démolition, ...)
 - la remise sur le marché du foncier par une procédure de consultation d'opérateurs publics et privés.
- ◆ Sont concernés les projets des Collectivités pour lesquels il est envisagé de réaliser un programme de logements qui comprend majoritairement une offre de logements aidés destinés aux populations modestes (logements sociaux, en location ou accession ou conventionnés ANAH). Ils peuvent inclure une activité de commerce de proximité ou de service.
- ◆ La prise en charge du déficit d'opération est plafonnée à 270 € / m² de surface de plancher.
- ◆ Le financement de ce dispositif s'effectue dans un cadre partenarial EPF/Région/collectivité selon les clés de financements fixées par la convention EPF/Région 2017-2021 :

| Territoire | Région | EPF Normandie | Collectivité(s) |
|---|--------|---------------|-----------------|
| 3 principales agglomérations normandes : - Métropole Rouen Normandie - Communauté Urbaine de Caen - Communauté d'Agglomération du Havre | 25 % | 35 % | 40 % |
| 22 Villes moyennes et leur EPCI ⁽¹⁾ | 40 % | 35 % | 25 % |
| Autres territoires | 35 % | 45 % | 20 % |
| ⁽¹⁾ Alençon, Argentan, Avranches, Bayeux, Bernay, Bolbec, Cherbourg-en-Cotentin, Coutances, Dieppe, Evreux, Falaise, Fécamp, Flers, Gisors, Granville, Lisieux, Louviers, Saint-Lô, Val-de-Reuil, Vernon, Vire Normandie, Yvetot | | | |

3/ Conditions

- ◆ Le site doit être bâti et vacant.
- ◆ Le foncier est détenu par l'EPF.
Pour que l'EPF procède à l'acquisition d'un bien communal, il doit être propriété de la Commune depuis moins de 10 ans.
- ◆ Le projet envisagé doit comprendre majoritairement une offre de logements aidés destinés aux populations modestes (en location ou accession).
- ◆ Le programme de logements sociaux envisagé à l'issue de la phase étude doit être validé par l'autorité en charge de la programmation.
- ◆ La surface de plancher éligible au financement correspond aux logements aidés (LLS, PSLA, conventionnés ANAH, en accession aidée) et aux commerces et services de proximité.

4/ Modalités de mise en œuvre

- ◆ Après analyse d'opportunité et dans le cadre d'une convention d'étude avec la collectivité, l'EPF finance et gère en maîtrise d'ouvrage une **étude de faisabilité**. Celle-ci permet de définir le projet suivant notamment les besoins de la Commune et les contraintes du site.
- ◆ Sur la base de cette étude, une **consultation d'opérateurs** est organisée.
- ◆ Un **bilan d'opération** est établi et les cofinanceurs s'engagent financièrement à combler tout ou partie du déficit d'opération, dans la limite d'un plafond fixé à 270 €/m² surface de plancher éligible.
- ◆ Une **convention de restructuration pour l'habitat** est mise au point avec la collectivité : s'il n'en assure pas déjà le portage, l'EPF peut acquérir l'ensemble foncier concerné et lancer en maîtrise d'ouvrage les travaux préparatoires au projet (désamiantage, démolition,...).
- ◆ L'EPF **cède le foncier à l'opérateur** et appelle la participation des cofinanceurs sur la base d'un bilan final d'opération suivant les clés de financements mentionnées en **2/**

5/ Contacts

Michel HOUBRON, Directeur de l'Habitat des Études et de la Stratégie
m.houbron@epf-normandie.fr
02-35-63-77-38

Bruno LERICHE, Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie, Chargé d'opérations
b.lerich@epf-normandie.fr
02-35-63-77-21

