

## **2.6 Programmation convention « EPF Normandie / Région »**

---

### **2.6.2 Dispositif abaissement charge foncière**

## Dispositif d'abaissement de charge foncière

---

### Opération route de Dieppe à Déville-lès-Rouen

La Région Normandie et l'EPF ont prévu, dans le cadre de la Convention de partenariat 2022-2026, de contribuer au développement d'une offre de logements diversifiée en tissu urbain existant.

Cette contribution prend la forme d'un dispositif permettant d'abaisser la charge foncière de terrains portés par l'EPF, rendant ainsi économiquement possible la réalisation d'opérations de logements aidés dans les secteurs définis prioritaires par les documents de programmation et localisés en tissu urbain existant.

Ce dispositif a pour objet d'aider prioritairement :

- Les opérations de construction et d'acquisition-amélioration de logements sociaux,
- Les opérations de construction de logements en location-accession et en accession aidée,
- Les opérations de construction en accession libre à coûts maîtrisés.

Ce dispositif accorde aussi une attention particulière à la notion d'habitat « abordable ».

Les bénéficiaires du dispositif sont les collectivités, les organismes du logement social, les opérateurs du logement éligibles et les organismes de foncier solidaire.

Le dispositif a vocation à être activé afin de rendre viable économiquement un projet présentant un déficit. L'objectif est d'appliquer le dispositif comme un effet levier économique permettant d'apporter une faisabilité au projet.

Ainsi, l'activation du dispositif est possible au regard des données économiques du projet et d'une analyse du bilan d'opération. Celui-ci doit intégrer au préalable toutes les aides mobilisables.

Le montant de l'abaissement sera à hauteur du déficit de l'opération, limité à la valeur foncière des terrains portés par l'EPF et à un plafond fixé à 200 €/m<sup>2</sup> de surface utile pour les opérations neuves et à 300 €/m<sup>2</sup> pour les opérations d'acquisition-amélioration.

### **Une opération, représentant 29 logements, est proposée au présent Conseil d'Administration.**

Suite à un appel à projet réalisé dans le cadre du fonds partenarial de restructuration pour l'habitat, le bailleur social Logéo Seine a défini un programme de construction mixte d'une offre de 22 logements locatifs intermédiaires collectifs (LLI) et de 7 logements individuels en bail réel solidaire (BRS). Ce projet est prévu sur quatre parcelles : trois parcelles de 388, 85 et 349 m<sup>2</sup> sont des propriétés communales et une parcelle de 1 159 m<sup>2</sup> est portée par l'EPF. Le site présente une pente marquée, du fond de parcelle vers la route de Dieppe, ce qui engendre des coûts de consolidation et de VRD importants. Le foncier est actuellement occupé de bâti dégradé, qui fera l'objet de démolition par le bailleur. La totalité des logements en BRS et la moitié des logements LLI seront construits sur le foncier porté par l'EPF. Cette opération, qui bénéficie du fonds vert, permet

d'accompagner la requalification engagée sur la route de Dieppe et de diversifier l'offre de l'habitat abordable et d'accession sociale à la propriété.

Le tableau suivant nous renseigne sur le programme de l'opération présentée :

Commune	Opération	Opérateur	Dépt	Nombre de logements						
				BRS	PSLA	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I	LLI
Déville-lès-Rouen	100 route de Dieppe	Logeo Seine	76	7	-	-	-	-	-	22

Les montants des aides mobilisables pour abaisser la charge foncière de cette opération figurent dans le tableau suivant :

Commune	Opération	EPFN	Région	MRN	Total abaissement
Déville-lès-Rouen	100 route de Dieppe	73 172€	73 172€	97 563€	243 907€

En annexe de la présente note est jointe la fiche de calcul de l'abaissement de charge foncière pour cette opération.

Il est à noter que la Région a émis un avis favorable lors de son dernier comité de programmation le 22 janvier 2024.

**Il est proposé au Conseil d'Administration :**

- **De mobiliser le dispositif d'abaissement de charges foncières sur cette opération, sous réserve de la validation des engagements par les instances délibératives de la Région et de la collectivité concernée, et d'y affecter 73 172€ de fonds propres de l'EPF Normandie,**
- **D'autoriser le Directeur Général à signer la convention d'application afférente à cette opération,**
- **De solliciter les subventions de nos partenaires, au titre de l'abaissement de charges foncières :**
  - **La Région Normandie pour un montant de 73 172€**
  - **La Métropole de Rouen Normandie pour un montant de 97 563€**



## Dispositif abaissement de charge foncière

100 Route de Dieppe  
DEVILLE LES ROUEN (76)  
LOGEO SEINE

### Programmation

Construction neuve

Acquisition-Amélioration

Projet intégré dans les objectifs d'un PLH

Code opération : 900167

#### Descriptif :

En réponse aux attentes programmatiques de la Collectivité et suite à un AAP réalisé dans le cadre du dispositif FPRH, le bailleur social LOGEO a défini une programmation mixte composée de 7 logements individuels en bande de type BRS et de 22 logements au sein d'un immeuble collectif financés en LLI, typologie de logements aux loyers réglementés plus contraints que ceux plafonds du PLI.

Cette opération accompagne la requalification engagée de la route de Dieppe au travers d'une opération fractionnée en 2 volumes:

- le front de rue, situé sur la route de Dieppe, immédiatement connecté à la ligne TEOR et aux commerces;
- le fond de parcelles, permettant d'accueillir des constructions individuelles groupées.

Le site présente une pente marquée depuis le fond de parcelle vers la route de Dieppe. Cette contrainte engendre des coûts de VRD et de consolidation des avoisinants. L'ensemble foncier, actuellement occupé de bâti dégradé, fera l'objet d'une démolition réalisée par le bailleur.

Cette opération bénéficie d'un financement dans le cadre du fonds vert.

La production de la totalité des logements en BRS et de la moitié des logements en LLI s'effectuera sur la parcelle portée par l'EPF.

Nb logements : **29**

Type financ.	BRS	PSLA	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I	LLI
Nombre	7						22
Pourcentage	24%	0%	0%	0%	0%	0%	76%
Nombre s/Propriété EPF	7						11

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Logements			12	9	8	
Pourcentage	0%	0%	41%	31%	28%	0%

### Foncier

Adresse	Section /Parcelle	Propriétaire	Date d'acquisition	Montant d'acquisition	Surface cadastrale (m²)
102 Route de Dieppe	AM350	Ville		482 846 €	388
98 Route de Dieppe	AM719	Ville			85
98 Route de Dieppe	AM720	Ville			349
100 Route de Dieppe	AM349	EPF Normandie	12/04/2017	300 800 €	1 159
<b>TOTAL</b>				<b>783 646 €</b>	<b>1 981</b>

## Prix de cession actualisé

	Parcelles		
	Acquises	A acquérir	
<b>Montant d'acquisition</b>	300 800,00 €		300 800,00 €
<b>Frais annexes :</b>			3 908,61 €
Notaire	3 908,61 €		
Travaux			
Divers			
<b>Frais généraux</b>	0,00 €	0,00 €	0,00 €
<b>Actualisation</b>	9 141,05 €		9 141,05 €
<b>Prix de cession actualisé HT</b>	<b>313 849,66 €</b>	<b>0,00 €</b>	<b>313 849,66 €</b>
Valable jusqu'au 30 Septembre 2024			

## Bilan prévisionnel d'opération

### Opération de développement d'une offre de logements locatifs

Dépenses	€	%	Plan financement	€		Excédent/ Déficit	€
	Charge foncière	942 602 €		19,0%			Fonds propres (mini 10%)
Coût du foncier	366 816 €	7,4%	Emprunt	3 935 885 €	79%		
Éléments de CF	575 786 €	11,6%	Subventions fonds vert	286 619 €	6%		
Travaux /bâtiment	3 439 694 €	69,2%					
Honoraires	585 356 €	11,8%					
<b>TOTAL</b>	<b>4 967 652 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>4 967 652 €</b>	<b>100%</b>		

**Déficit d'opération -746 356 €**

-373 178 € Déficit reporté sur la part de foncier porté par l'EPF

### Opération de logements en BRS

Dépenses	€ TTC	%	Recettes AS	€ TTC
Charge foncière	356 258 €	20,7%	Autofinancement dégagé sur 60 ans (fin prêt Gaïa) - BRS	49 000 €
Coût du foncier	154 664 €	9,0%	Subvention fonds verts	80 431 €
Éléments de CF	201 594 €	11,7%	Ventes	1 436 500 €
Travaux /bâtiment	1 338 245 €	77,7%		
Honoraires	166 423 €	9,7%		
frais commercialisation (lim. 5%)	86 500 €	5,0%		
Coûts internes/marge	0 €	0,0%		
TVA Résiduelle	-225 593 €	-13,1%		
<b>TOTAL</b>	<b>1 721 833 €</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL</b>	<b>1 565 931 €</b>

**Déficit d'opération -155 902 €**

## Calcul de l'aide

La prise en charge de tout ou partie du déficit prévisionnel d'opération est plafonnée à 200€/m<sup>2</sup> de SU en neuf et 300€/m<sup>2</sup> de SU en acquisition/amélioration dans la limite du prix de revient foncier.

Construction-neuve		Acquisition- Amélioration		TOTAL
Prix du foncier	313 849,66 €	Prix du foncier		<b>313 849,66 €</b>
SU (m2)	1 857,54			
SU (m <sup>2</sup> )/Fonc. EPF	1 219,54	SU (m <sup>2</sup> )		<b>1 219,54</b>
Plafond € / m <sup>2</sup> SU	<b>200,00</b>	Plafond € / m <sup>2</sup> SU	<b>300,00</b>	
Montant du plafond à la SU	243 907,00 €	Montant du plafond à la SU		<b>243 907,00 €</b>
<b>Montant retenu</b>	<b>243 907 €</b>	<b>Montant retenu</b>	<b>0</b>	<b>243 907 €</b>

## Répartition du financement

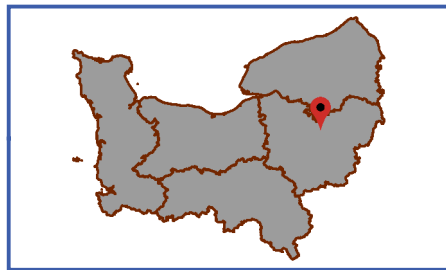
Les partenaires : EPF – Région - MRN

Cofinanceur	% de participation	Part de l'abaissement	Aide au logement
EPFN	30%	73 172 €	2 523,18 €
Région	30%	73 172 €	2 523,18 €
MRN	40%	97 563 €	3 364,23 €
<b>Total</b>	<b>100%</b>	<b>243 907 €</b>	<b>8 410,59 €</b>

Prix de cession actualisé HT	313 850 €
Montant Abaissement	243 907 €
<b>Prix de cession final HT</b>	<b>69 943 €</b>



Métropole Rouen Normandie  
Déville-lès-Rouen




Surface : 1 981 m<sup>2</sup> environ  
Emprise bâtie : 909 m<sup>2</sup> environ



Sources : BD Ortho 76 - IGN - 2023

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 05.04.2023

 Emprise concernée par l'abaissement de charge foncière

0 12,5 25 50 Mètres





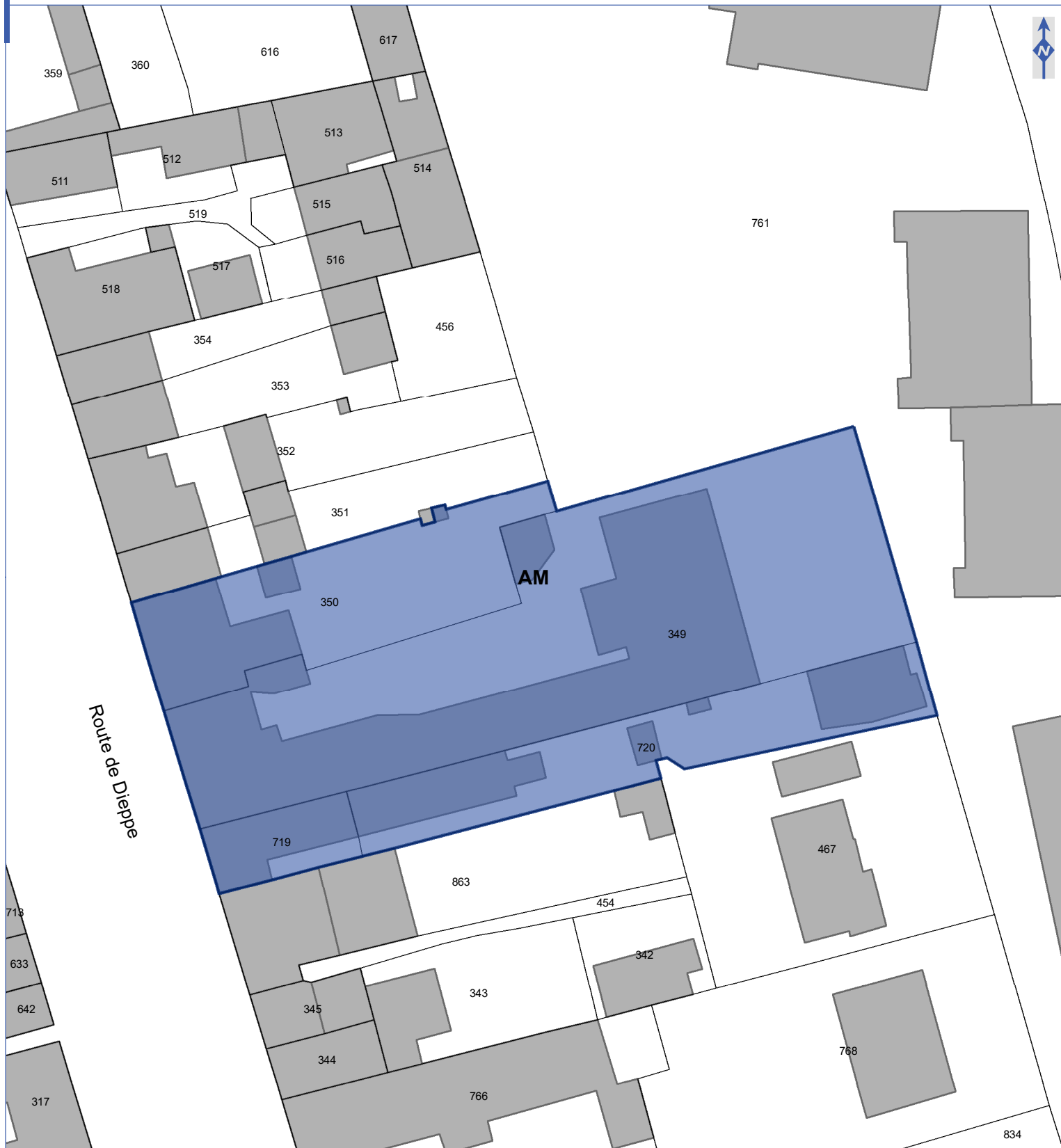
Métropole Rouen Normandie  
Déville-lès-Rouen

Code opération : 900167

Surface : 1 981 m<sup>2</sup> environ

Emprise bâtie : 909 m<sup>2</sup> environ

Section : AM



Sources : Origine cadastre 2023 - Droits de l'Etat réservés

Cartographie : C.B. (EPF Normandie) le 05.04.2023

- Emprise concernée par l'abaissement de charge foncière
- Parcelles
- Sections cadastrales
- Bâti

0 4,5 9 18 Mètres





## Illustrations du projet



