

1.5 PROGRAMMATION CONVENTION EPF NORMANDIE / REGION

1.5.2 Dispositif abaissement charge foncière

- 1.5.2.1 Opération « Scierie » à La Londe (76)
- 1.5.2.2 Opération « Le Village » à Graimbouville (76)

Dispositif d'abaissement de charge foncière

Opération « Scierie » à La Londe (76)
Opération « Le Village » à Graimbouville (76)

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 €/m² de surface utile pour les opérations neuves et à 300 €/m² pour les opérations d'acquisition-amélioration.

Deux opérations, représentant au total 61 logements, sont proposées au présent Conseil d'Administration.

- ⇒ Dans le cadre d'une reconversion de friche industrielle située en centre-bourg, en l'occurrence une ancienne scierie, la commune de **La Londe** a sollicité Logeo Seine pour la construction de **37 logements** sur du foncier porté par l'EPF, auxquels s'ajoutent 9 lots à bâtir pour un total de 46 logements intermédiaires individuels compris dans cette opération.

- ⇒ Lauréat d'un Appel à Projet de la commune de **Graimbouville**, le bailleur Alcéane propose la construction d'un écohomeau comprenant **24 logements** sur 2 parcelles situées en cœur de bourg et portées par l'EPF, un ERP (Etablissement Recevant du Public) ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs. La programmation en logements mixtes participe aux objectifs fixés par la commune qui ne dispose pas actuellement de logement social.

Le tableau de synthèse ci-après nous renseigne sur le programme des opérations présentées :

Commune	Opération	Opérateur	Dépt.	Nombre de logements			
				PSLA	PLS	PLUS	PLA-I
La Londe	Scierie	Logeo Seine	76	12	5	9	11
Graimbouville	Le Village	Alcéane	76	-	6	11	7
Totaux par type				12	11	20	18
Total				61			

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

Commune	Opération	EPFN	Région	EPCI et commune	Total abaissement
La Londe	Scierie	161 178,60 €	161 178,60 €	214 904,80 €	537 262 €
Graimbouville	Le Village	77 081 €	77 081 €	102 773 €	256 935 €
Totaux HT		238 259,60 €	238 259,60 €	317 677,80 €	794 197 €

En annexe de la présente note sont jointes les fiches de calcul de l'abaissement de charge foncière pour chaque opération.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- **De mobiliser le dispositif d'abaissement de charges foncières sur ces opérations, sous réserve de la validation des engagements par les instances délibératives de la Région et des collectivités concernées, et d'y affecter 238 259,60 € de fonds propres de l'EPF Normandie,**
- **D'autoriser le Directeur Général à signer les conventions d'application afférentes à ces opérations,**
- **De solliciter les subventions de la Région et des collectivités concernées, au titre de l'abaissement de charges foncières.**



Dispositif abaissement de charge foncière

Ancienne Scierie

La Londe

LOGEO

Programmation

Construction neuve

Acquisition-Amélioration

Projet intégré dans les objectifs d'un PLH

Code opération : 900198

Descriptif :

Cette opération prévoit la construction de 46 logements intermédiaires individuels sur la commune, comprenant un programme de 25 logements locatifs sociaux (5 PLS, 9 PLUS et 11 PLA-I), 12 logements PSLA et 9 lots à bâtir. L'opération est située en centre bourg, à proximité de la mairie sur une friche (ancienne scierie). Les bâtiments restants et les dalles seront démolis. La réalisation de cette opération engendre des coûts importants de charges foncières (VRD, dépollution du site notamment, acquisition du site), compte tenu de la nature du site ainsi que de sa superficie.

Nb logements : **37**

Type financ.	PSLA	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I	LLI
Nombre	12	5	9		11	
Pourcentage	32%	14%	24%	0%	30%	0%
Nombre s/Propriété EPF	12	5	9		11	

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Logements		1		16	19	1
Pourcentage	0%	3%	0%	43%	51%	3%

Foncier

Adresse	Section /Parcelle	Propriétaire	Date d'acquisition	Montant d'acquisition	Surface cadastrale (m²)
	AA241	EPF	12/04/2023	840 000	22 482
Rue Masselin	AA242	EPF			4 936
TOTAL				840 000 €	27 418

Prix de cession actualisé

	Parcelles		
	Acquises	A acquérir	
Montant d'acquisition	840 000,00 €		840 000,00 €
Frais annexes :			
Notaire	26 551,31 €		
Travaux			
Divers			
Frais généraux	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Actualisation			0,00 €
Prix de cession actualisé HT	866 551,31 €	0,00 €	866 551,31 €
Valable jusqu'au 12/04/2028			

Bilan prévisionnel d'opération

Opération de développement d'une offre de logements locatifs

Dépenses	€	%	Plan financement	€		Excédent/ Déficit	€
Charge foncière	1 452 483 €	25,1%	Fonds propres (mini 10%)	869 149 €	15,0%	Cash Flow cumulé s/40 ans	-1 219 897
Coût du foncier	468 247 €	8,1%	Emprunt	4 600 979 €	79,4%		
Éléments de CF	984 236 €	17,0%	Fonds vert	139 401 €	2,4%		
Travaux /bâtiment	3 643 978 €	62,9%	Subventions (Etat, EPCL, Département)	184 800 €	3,2%		
Honoraires et actualisation	697 869 €	12,0%					
TOTAL	5 794 330 €	100%	TOTAL	5 794 330 €	100%		

Déficit d'opération -1 219 897 €

Opération de logements en PLSA

Dépenses	€ TTC	%	Recettes AS	€ TTC
Charge foncière	784 302 €	24,81%	Subvention Fonds verts	78 661 €
Coût du foncier	247 814 €	7,84%		
Éléments de CF	536 488 €	16,97%		
Travaux /bâtiment	1 985 510 €	62,82%	Ventes	2 700 000 €
Honoraires	238 366 €	7,54%		
frais commercialisation (lim. 5%)	158 476 €	5,01%		
TVA Résiduelle	-5 912 €	-0,19%		
TOTAL	3 160 742 €	100,00%	TOTAL	2 778 661 €

Déficit d'opération -382 081 €

Opération lots à bâtir

Dépenses	€ HT	%	Recettes	€ HT
Charge foncière	551 613 €	85,21%	Ventes	859 391 €
Coût du foncier	184 817 €	28,55%		
Éléments de CF	366 796 €	56,66%		
Honoraires	57 095 €	8,82%		
Divers	38 623 €	5,97%		
TOTAL	647 330 €	100,00%	TOTAL	859 391 €
Marge sur l'opération	212 061 €			

Calcul de l'aide

Construction-neuve		Acquisition- Amélioration		TOTAL
Prix du foncier SU (m2)	866 551,31 € 3 055,56	Prix du foncier		0,00 €
SU (m ²)/Fonc. EPF	3 055,56	SU (m ²)		3 055,56
Plafond € / m ² SU Montant du plafond à la SU	200,00 611 112,00	Plafond € / m ² SU Montant du plafond à la SU	300,00	611 112,00 €
Montant retenu	611 112 €	Montant retenu	0	611 112 €

Le calcul de l'aide à 611 112€ ne peut pas être retenu pour cette opération, puisqu'il dépasserait la proportion de l'opération de logements ce qui reviendrait à financer une partie des lots à bâtir. Ainsi, la prise en charge de cette opération diffère puisqu'elle comprend des lots à bâtir qui ne peuvent pas être inclus dans le montant total de l'abaissement de charge foncière. Le plafonnement de l'abaissement a été recalculé en fonction de la part foncière des opérations de logement sur l'emprise totale de l'opération, de la manière suivante:

	Total	Lots	PSLA et Locatif
Emprise foncière	27 418m ²	10 256m ²	17 153m ²
Pourcentage	100%	37,44%	62,56%
Foncier	866 551,31 €	324 436,81€	542 114,5€

	SU	Montant total de l'abaissement	Calcul aide/m ²
Prise en charge plafonnée pour l'abaissement	3055,56	611 112 €	200€/m ²
Prise en charge actualisée abaissement	3055,56	537 261,81	175,83

Construction-neuve		Acquisition- Amélioration		TOTAL
Prix du foncier SU (m2)	866 551,31 € 3 055,56	Prix du foncier		866 551,31 €
SU (m ²)/Fonc. EPF	3 055,56	SU (m ²)		3 055,56
Plafond € / m ² SU Montant du plafond à la SU	175,83 537 261,81	Plafond € / m ² SU Montant du plafond à la SU	300,00	537 261,81 €
Montant retenu	537 262 €	Montant retenu	0	537 262 €

Répartition du financement

Les partenaires : EPF – Région - MRN

Cofinancier	% de participation	Part de l'abaissement	Aide au logement
EPFN	30%	161 178,60 €	4 356,18 €
Région	30%	161 178,60 €	4 356,18 €
EPCI / Commune	40%	214 904,80 €	5 808,24 €
Total	100%	537 262 €	14 520,59 €

Prix de cession actualisé HT	866 551 €
Montant Abaissement	537 262 €
Prix de cession final HT	329 289 €



Dispositif abaissement de charge foncière
90 Route d'Etainhus
Graimbouville
ALCEANE

Programmation

- Construction neuve Acquisition-Amélioration
 Projet intégré dans les objectifs d'un PLH Code opération : 904156

Descriptif :

Lauréat d'un appel à projet de la commune de Graimbouville, le bailleur Alcéane, en partenariat avec le cabinet d'architecture Seine Architecture, propose la construction d'un éco-hameau. Ce projet vise à la réalisation de 24 logements intermédiaires individuels (dont la construction de 23 logements neufs et un logement en acquisition-amélioration), un ERP (Etablissement Recevant du Public) et l'aménagement des espaces extérieurs. La programmation en logements mixtes (PLA-I, PLS et PLUS) participe aux objectifs fixés par la commune, qui ne dispose pas de logement social. Cette opération est envisagée sur deux parcelles portées par l'EPF, situées en cœur de bourg à proximité des services. Une grange présente sur le site sera démolie et la maison existante sera réhabilitée (elle comportera un logement et l'ERP, l'ERP ne fera pas l'objet d'un loyer). La réalisation de ce projet suppose des coûts de viabilisation, de VRD importants (les réseaux, voiries et stationnements sont à créer) ainsi que des aménagements du terrain en vue de répondre aux attentes de l'appel à projet de la commune de Graimbouville.

L'abaissement pourrait constituer un effet levier pour l'opération compte-tenu des travaux de viabilisation qui seront engagés, de la superficie totale du projet et des loyers-plafonds plutôt bas.

Nb logements : **24**

Type financ.	PSLA	PLS	PLUS	PLUS-CD	PLA-I	LLI
Nombre		6	11		7	
Pourcentage	0%	25%	46%	0%	29%	0%
Nombre s/Propriété EPF		6	11		7	

Typologie	Studio	T1	T2	T3	T4	T5 et +
Logements			6	13	5	
Pourcentage	0%	0%	25%	54%	21%	0%

Foncier

Adresse	Section /Parcelle	Propriétaire	Date d'acquisition	Montant d'acquisition	Surface cadastrale (m²)
610 Rte d'Etainhus	B 721	EPF Normandie	28/02/2018	250 000 €	776
Le Village	B 724	EPF Normandie	28/02/2018		10 752
TOTAL				250 000 €	11 528

Prix de cession actualisé

	Parcelles		
	Acquises	A acquérir	
Montant d'acquisition	250 000,00 €		250 000,00 €
Frais annexes :			
Notaire	3 135,15 €		
Travaux			
Divers			
Frais généraux	0,00 €	0,00 €	0,00 €
Actualisation	3 800,38 €		3 800,38 €
Prix de cession actualisé HT	256 935,53 €	0,00 €	256 935,53 €
Valable jusqu'au 28 février 2025			

Bilan prévisionnel d'opération

Opération de développement d'une offre de logements locatifs

Dépenses	€	%	Plan financement	€		Excédent/ Déficit	€
Charge foncière	1 144 746 €	24,4%	Fonds propres (mini 10%)	703 358 €	15%	Cash Flow cumulé s/40 ans	-2 058 558 €
Coût du foncier	284 616 €	6,1%					
Éléments de CF	860 130 €	18,3%					
Travaux /bâtiment	3 026 605 €	64,5%	Emprunt	3 890 993 €	83%		
Honoraires	517 700 €	11,0%	Subventions	94 700 €	2%		
TOTAL	4 689 051 €	100%	TOTAL	4 689 051 €	100%		

Déficit d'opération -2 058 558 €

Calcul de l'aide

La prise en charge de tout ou partie du déficit prévisionnel d'opération est plafonnée à 200€/m² de SU en neuf et 300€/m² de SU en acquisition/amélioration dans la limite du prix de revient foncier.

Construction-neuve		Acquisition- Amélioration		TOTAL
Prix du foncier SU (m2)	256 935,53 €	Prix du foncier		256 935,53 €
	1 556,00			
SU (m ²)/Fonc. EPF	1 556,00	SU (m ²)		1 556,00
Plafond € / m ² SU	200,00	Plafond € / m ² SU	300,00	
Montant du plafond à la SU	311 200,00 €	Montant du plafond à la SU		311 200,00 €
Montant retenu	256 936 €	Montant retenu	0	256 936 €

Répartition du financement

Les partenaires : EPF – Région - Le Havre Seine Métropole

Cofinanceur	% de participation	Part de l'abaissement	Aide au logement
EPFN	30%	77 081 €	3 211,70 €
Région	30%	77 081 €	3 211,70 €
CU Le Havre	40%	102 773 €	4 282,22 €
Total	100%	256 935 €	10 705,61 €

Prix de cession actualisé HT	256 936 €
Montant Abaissement	256 935 €
Prix de cession final HT	1 €