

1.2. Dispositif transitoire d'aide aux projets de logements



Conseil d'Administration du 3 juin 2021

Dispositif transitoire d'aide aux projets de logements (de juin 2021 à juin 2022).

Les moyens financiers mobilisables sur les dispositifs d'aide au logement (minoration foncière, restructuration pour l'habitat, régénération urbaine) prévus par la convention EPF/Région 2017-2021 sont aujourd'hui quasi totalement programmés.

A ce stade, nous ne pouvons pas présager des dispositifs qui seront mis en place après 2021 et qui engageront l'Etablissement dans le cadre d'un partenariat qui n'est pas défini. On peut penser que les collectivités en charge de la compétence logement, à savoir les délégataires des aides à la pierre (Intercommunalités et Départements) et les collectivités qui se sont engagées dans la mise en œuvre d'un Programme Local de l'Habitat (PLH), souhaiteront s'inscrire dans ce partenariat et contribuer à la conception et à la mise en œuvre de dispositifs d'aide adaptés à leurs besoins d'orientation de la production de logement. La mise en place de ce nouveau cadre d'intervention pourrait nécessiter plusieurs mois. La volonté de l'Etablissement d'inscrire concrètement son action dans la dynamique de l'esprit de relance suppose la mise en place rapide d'un dispositif transitoire de soutien aux projets de logements.

En accompagnement du Plan de Relance, il apparaît nécessaire de permettre le lancement d'opérations de logements qui sont mûres mais dont l'équilibre financier prévisionnel suppose un abaissement de charge foncière.

A cette fin, il est proposé la mise en place sur une période d'une année, d'un dispositif transitoire d'aide aux projets de logements mobilisant :

- une première enveloppe plafonnée en fonds propres EPF de 3 millions d'euros afin d'accompagner les projets d'opérations de logements déjà connues,
- une seconde enveloppe plafonnée en fonds propres EPF de 1,5 million d'euros afin d'assurer le financement de nouveaux projets d'opérations de logements s'inscrivant dans la dynamique de relance.

Par ailleurs le financement des collectivités territorialement concernées par ces opérations sera recherché.

Les modalités de mise en œuvre de ce dispositif seraient les suivantes :

1. Les projets prioritairement retenus concerneraient:
 - Le développement de l'offre de logement social dans les communes concernées par l'article 55 de la loi SRU
 - Les opérations de logements locatifs sociaux, de logements locatifs intermédiaires et d'accession aidée participant de la revitalisation des centres bourgs ainsi que les surfaces commerciales situées en RDC des immeubles de logement éligibles.
 - Les mêmes opérations de logements aidés localisées dans la tâche urbaine.

2. Les opérations devraient être prêtes à démarrer :
 - Opérations d'ores et déjà programmées par l'EPF et nécessitant pour leur réalisation un engagement dans l'année.
 - Foncier maîtrisé ou en cours de maîtrise par l'EPF
 - Inscription en programmation par le délégataire des aides à la pierre
 - Conception du projet avancée (stade APS)
 - Rétrocession par l'EPF à l'opérateur prévue au plus tard au 1^{er} juin 2024.

3. Le dispositif d'abaissement de charge foncière serait strictement conditionné à la constatation d'un déficit d'opération avéré et documenté.
 - L'opérateur devra fournir un bilan prévisionnel d'opération comportant une part de fonds propres représentant au moins 20% du prix de revient de l'opération et mobilisant tous les dispositifs d'aide existants (Subventions Etat, Région, Départements, intercommunalités et communes, Action Logement....)
 - La prise en charge de tout ou partie du déficit prévisionnel d'opération sera plafonnée à 300€/m² de SU dans la limite du prix de revient foncier.
 - L'EPF assurera le financement de 50% de cet abaissement de charge foncière à condition que les collectivités concernées par le projet (Département, Intercommunalités et Communes) assurent ensemble tout ou partie du financement du solde.
 - L'instruction des dossiers sera assurée par l'EPF
 - Les décisions de financement seront validées par les instances délibérantes des partenaires co-financeurs.

La mise en place de ce dispositif transitoire permettra de mesurer l'efficacité, notamment en termes d'effet levier de cette nouvelle approche. Le retour d'expérience qui en sera fait permettra de caler un dispositif d'aide s'inscrivant dans un partenariat financier avec les collectivités compétentes en matière d'habitat. Il trouvera sa place dans le futur PPI 2022-2026.

Il est proposé au Conseil d'Administration d'autoriser le Directeur Général à mettre en place un dispositif transitoire d'aide aux projets de logements locatifs sociaux et de logements en accession aidée permettant la prise en charge de tout ou partie du déficit prévisionnel d'opération.