



Landes Foncier

Envoyé en préfecture le 08/07/2024

Reçu en préfecture le 08/07/2024

Publié le 08/07/2024

ID : 040-214002099-20240704-DELIB2024_07_02-DE



Conseil d'administration du 21/03/2024

FONDS DE MINORATION FONCIÈRE

RÈGLEMENT DE MISE EN ŒUVRE

Établissement Public Foncier Local
"LANDES FONCIER"

L'EPFL intervient dans l'objectif d'appuyer les collectivités dans leur volonté de réalisation d'opérations d'équipements publics, sur le développement économique mais surtout l'habitat (production de logements abordables)

L'engagement fort dans une politique de développement de l'offre du parc social combinée à une plus grande mixité sociale passent par une participation à la surcharge foncière pesant sur les opérations de construction de logements (neuve et/ou réhabilitation).

Le fonds de minoration mis en place depuis 2005, est versé par le Conseil Départemental des Landes à l'EPFL LANDES FONCIER, qui le gère dans le cadre de sa mission d'Opérateur Foncier au service de ses collectivités adhérentes.

Le présent règlement précise la mise en œuvre de ce dispositif.

Dans le présent document l'EPFL "LANDES FONCIER" sera désigné par son nom « l'EPFL », les collectivités territoriales et les établissements publics adhérents seront désignés par le terme « Adhérent » ,

Toutes demandes de fonds de minoration postérieures au 21 mars 2024 seront soumises au nouveau Règlement d'Intervention.

SOMMAIRE

I – CHAMP D’APPLICATION DU DISPOSITIF	4
1) OPERATIONS RETENUES	4
II – MINORATION	5
1) DETERMINATION DE LA MINORATION	5
2) AFFECTATION DE LA MINORATION	6
III – PROCEDURE	7
1) ATTRIBUTION DE LA MINORATION	7
2) FORMALISATION DE L’ATTRIBUTION DE LA MINORATION	7
3) L’EFFORT DE L’ADHERENT	8
4) REALISATION DE L’OPERATION BENEFICIAIRE	8

I – CHAMP D'APPLICATION DU DISPOSITIF

1) OPERATIONS RETENUES

1.1 Les biens en vue de la réalisation d'opérations de construction neuve et/ou acquisition-amélioration de logements et d'hébergements à vocation sociale.

Les logements SOCIAUX sont définis comme tels :

- Les logements agréés/conventionnés par les services de l'Etat ou financés par l'ANAH,
- Les logements financés par un Prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), réservés aux locataires en situation de grande précarité,
- Les logements financés par un Prêt Locatif à usage Social (PLUS),
- Les logements financés par un Prêt locatif Social (PLS).

Cette classification concerne également les logements dans les EHPAD, en résidence autonomie, en résidence sociale, en résidence étudiante conventionnée, en résidence hôtelière à vocation sociale, les centres d'hébergement et de réinsertion sociale.

- **A titre d'exemple :**
- Sont notamment considérés comme des **logements locatifs sociaux** :
 - Les logements conventionnés appartenant aux organismes HLM ou aux collectivités,
 - Les logements ou lits des logements foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs et de logements foyers dénommés résidences sociales.
- Sont considérés comme tels les logements **en accession sociale à la propriété** :
 - Les logements financés par le PSLA qui est un prêt conventionné consenti à un opérateur (organisme HLM, SEM, promoteur privé ...) pour financer la construction ou l'acquisition de logements neufs ou anciens avec travaux qui feront l'objet d'un contrat de location accession,
 - Le bail réel solidaire (BRS) qui a pour but de mettre en place un parc de logements en accession sociale à la propriété à des prix durablement abordables, basé sur la neutralisation du coût d'acquisition du foncier. Le foncier demeure la propriété permanente de l'OFS qui le met en location contre une redevance modique.

- 1.2** Le programme de logement doit être un projet qui assure la mise en œuvre des objectifs des documents opposables (SCOT, PLU(i), PDH, PLH quand il existe).
- 1.3** L'acquisition et le portage du programme doivent être assurés par l'EPFL "LANDES FONCIER".

II – MINORATION

1) DETERMINATION DE LA MINORATION

Objectif

Faciliter les opérations neuves et de réhabilitation en allégeant la charge foncière (bâti existant et non bâti) porté par l'opérateur (bailleur ou collectivité ou tout autre organisme garantissant la production de logements sociaux).

Le fonds de minoration favorisera la réalisation en acquis-amélioré (réhabilitation) ou de renouvellement urbain, avec des ratios/logements produits tenant compte de ces spécificités :

- ✓ 13 000 €/logement, en acquis-amélioré (réhabilitation),
- ✓ 3 700 €/logement neufs,
- ✓ 1 000 €/logement en accession sociale (BRS/PSLA),

Le fonds de minoration prendra en compte le nombre de logements aidés ou conventionnés créés, ainsi que la nature de l'opération, dans la limite de 30% de la partie du prix affectée et dédiée exclusivement au logement social, à savoir :

- La minoration est plafonnée **à 30 % maximum du prix d'acquisition du foncier réservé au logement social** par le rapport entre la « surface de plancher » affectée au logement social et la « surface de plancher » totale du programme immobilier.

Formule :

$$\text{Minoration maxi} : 30 \% \text{ Prix d'Acquisition} \times \left(\frac{\text{« Surface de plancher » logement social}}{\text{« Surface de plancher » totale du programme}} \right)$$

L'Adhérent devra délibérer pour le demander et le Conseil d'Administration devra l'attribuer.

Il sera attribué selon la surcharge foncière pesant sur les opérations de production de logements (neuve et/ou réhabilitation) et dans la limite de crédits disponibles dédiés au fonds de minoration (géré par l'EPFL).

2) AFFECTATION DE LA MINORATION

- 2.1** La minoration consentie par l'EPFL "LANDES FONCIER" bénéficie exclusivement à la part de logement social réalisée sur le foncier aliéné par l'EPFL à l'exclusion de tout autre élément du programme.
- 2.2** La minoration doit être exclusivement et intégralement répercutée dans le prix de revient des logements sociaux bénéficiaires.
- 2.3** Elle est attribuée à l'Adhérent qui a initié le portage ou sur sa demande directement à tout opérateur social désigné par lui.

En cours ou à la fin du portage, l'Adhérent prendra à cet effet une délibération dans laquelle il désignera expressément l'opérateur social et demandera à l'EPFL de lui vendre directement le bien.

La délibération comprendra aussi toutes les conditions dans lesquelles cette vente sera faite, à savoir :

- Récupération de la totalité des acomptes ou d'une partie par l'Adhérent,
- Récupération de la totalité des frais ou d'une partie des frais par l'Adhérent,

L'opérateur devra de son côté accepter expressément par écrit les conditions de la vente à son profit.

(Voir **4**)

III - PROCEDURE

1) ATTRIBUTION DE LA MINORATION

1.1 La décision relève de la compétence du Conseil d'Administration de l'EPFL "LANDES FONCIER" au vu d'un dossier déposé par l'acquéreur du foncier et comprenant :

- Un dossier présentant :
 - Le nom de l'opérateur,
 - Le programme de l'opération (nombre et typologie des logements)
 - L'échéancier prévisionnel de réalisation du programme de logements sociaux.
- Une note financière indiquant :
 - Plan de financement de l'opération,
 - L'estimation du prix de revient prévisionnel du programme (réalisé aux conditions économiques en vigueur à la date de la demande),
 - Dans le poste « charge foncière », le coût admissible pour l'acquisition du bien en question permettant d'équilibrer l'opération.

1.2 Le montant de la minoration est fixé par le Conseil d'Administration au regard des éléments du dossier décrits au « **III., 1.1** », permettant d'évaluer le paramètre :

Charge foncière admissible pour les logements sociaux

Prix d'acquisition du foncier

2) FORMALISATION DE L'ATTRIBUTION DE LA MINORATION

La mise en œuvre de l'attribution de la minoration est intégrée dans la délibération d'attribution du fonds de minoration par le Conseil d'Administration figureront :

- Le programme de logements sociaux envisagé,
- Le prix d'acquisition du terrain,
- Le montant de la minoration accordée,
- La clause de non réalisation du projet pour lequel la minoration a été accordée.

3) L'EFFORT DE L'ADHERENT

En cas de demande par l'adhérent de revente directe à l'opérateur social et de l'attribution du fonds de minoration à ce dernier, le prix de l'effort de l'adhérent pourrait se traduire par sa renonciation au remboursement de la totalité ou de partie des acomptes déjà versés et de la prise en charge de la totalité ou de partie des frais.

Cet effort de l'adhérent sera intégralement répercuté dans le prix de revient des logements sociaux bénéficiaires et sera attribué par l'EPFL directement au bénéficiaire.

4) REALISATION DE L'OPERATION BENEFICIAIRE

4.1 L'acheteur s'engage à ce que le programme de logements sociaux soit réalisé dans un délai maximum de **QUATRE ans** à compter de la revente du bien par l'EPFL.

4.2 En cas de non réalisation dans les délais définis en « **4.1** », l'acquéreur s'engage à procéder au remboursement de la minoration complété d'indemnités contractuelles définies par le Conseil d'Administration de l'EPFL et pouvant représenter l'équivalent de la minoration remboursée.

