

Bureau CRHH du 12 novembre

Présentation de la Convention USH et et EPFO.

Partir d'un constat

Le foncier est la pierre angulaire du logement social : sans foncier, pas de logement !

Le foncier est à réinterroger dans un contexte de ZAN

- Nécessité de repenser les priorités
- Augmentation et nécessité d'arbitrages politiques plus forts que dans les précédentes années.

Objet de la Convention

À court terme : Définir des actions pour accélérer la production de logements social

À moyen et long terme : Préparer les interventions foncières et les équipes d'opérations.

Durée du partenariat

Durée fixée à 2 ans, 2025 2026

4 volets stratégiques de partenariat.

1- Sécurisation des projets des bailleurs rencontrant des difficultés de portage foncier.

Au regard de la conjoncture, plusieurs bailleurs ont fait part des difficultés techniques et financières sur des opérations dont les permis sont déposés ou en cours d'instruction. Afin de sécuriser les acquisitions foncières, l'EPF pourrait proposer aux bailleurs, avec l'accord des collectivités concernées, par le biais conventionnel, une faculté de substitution par l'EPFO.

L'enjeu porte sur la diffusion de cette offre de service, l'identification des opérations concernées et leur suivi pour mesurer l'effet levier.

2- Identification des sujets de fluidification entre l'EPFO et les bailleurs sociaux pour accélérer le passage à l'opérationnel

L'objectif est d'améliorer la coopération déjà en place entre les organismes et l'établissement.

Plusieurs sujets de réflexion ont été identifiés :

- Quelles études peuvent être anticipées par l'établissement public foncier ?
- Quels diagnostics autres que diagnostics avant-ventes permettraient de gagner du temps ?
- Quels travaux sont intéressants à prendre côté EPF ou côté bailleurs pour améliorer le modèle économique ?
- Comment prédéfinir conjointement les secteurs de veille foncière pour constituer des tènements pertinents ?

Pour ce faire, nous proposons de conduire un groupe de travail conjoint à partir de cas concrets afin de permettre d'ajuster à la fois l'offre d'ingénierie technique de l'établissement public foncier (études, travaux préalables) et d'évaluer les conditions de reproductibilité et de massification par type d'opération (réhabilitation, recyclage...°.

3- Facilité d'identification, la régulation et la maîtrise des gisements de fonciers.

Autour des actions suivantes :

- ✓ Identifier le foncier support des futures opérations de logements sociaux
- ✓ Réaliser des réserves stratégiques sur le long, le moyen et le long terme.

Nous proposons de bâtir un programme conjoint de formation/ateliers à destination des collectivités et des bailleurs pour renforcer ce travail de montée en compétences de l'ensemble de la chaîne de production.

Enfin, au regard du contexte de la montée des prix du foncier, nous proposons de conduire la réflexion sur les outils de portage long, en lien avec la banque des territoires, et en complément du dispositif de conventionnement Grand Projet mis en place par l'EPFO, sur des durées pouvant aller jusqu'à 20 ans.

4- Analyser de nouveaux modèles économiques des opérations de logements sociaux

Partant du constat que la nature des opérations a changé,

- ✓ Taille des opérations plus petites,
- ✓ Augmentation des réhabilitations et du recyclage.

Partant également du constat que la nature des financements évolue régulièrement.

- ✓ Les financements peuvent relever de spécificités nationales et territoriales.
- ✓ L'EPFO a mis en place un système de minoration de la surcharge foncière.
- ✓ La Banque des territoires fait évoluer son offre de prêt destination des bailleurs.
- ✓ Le fond Friche est mobilisé.

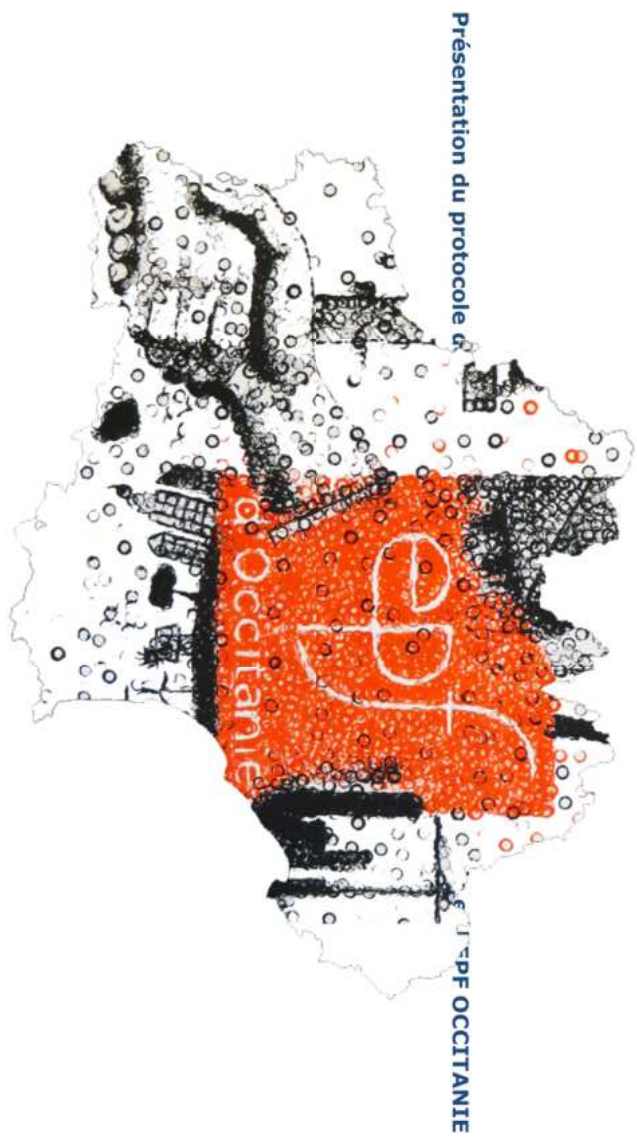
Face à ce constat, nous souhaitons mettre en place

- ✓ À une échelle macro et prospective, une réflexion sur le modèle d'analyse et de caractérisation de ces opérations-types et de leur financement,
- ✓ Et à l'échelle plus opérationnelle, un groupe de capitalisation d'opérations en cours.

Pilotage du partenariat et communication

Nous avons prévu d'installer un comité de pilotage.

Nous nous sommes aussi engagés à publier respectivement des informations sur les actions menées.

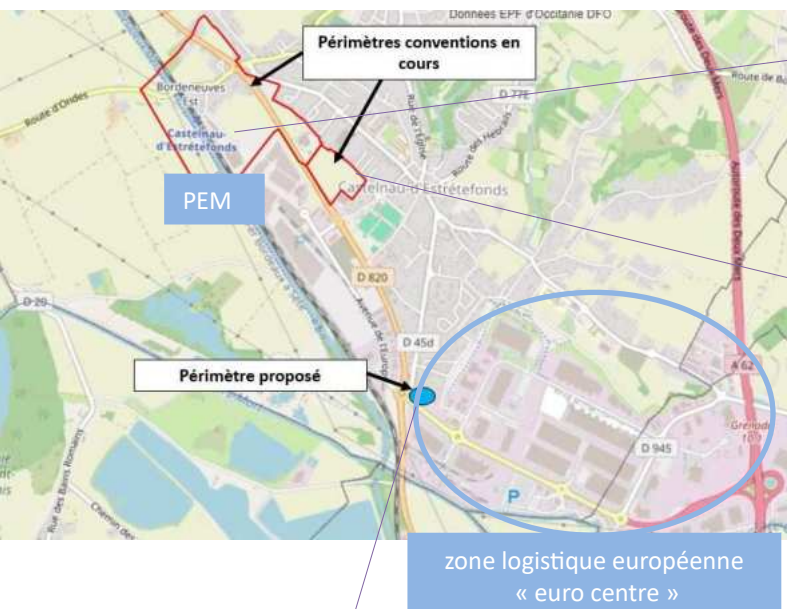


Rappel des 4 volets

- **La sécurisation** des opérations de logements sociaux fragilisées ou rencontrant des difficultés
- L'identification des sujets de **fluidification du chainage** entre l'EPF et les bailleurs sociaux pour accélérer le passage à l'opérationnel
- L'accompagnement des collectivités dans **l'identification et la régulation des gisements** fonciers de court, moyen et long terme à destination du logement social
- L'analyse des **nouveaux modèles économiques** des opérations de logements sociaux pour déterminer les conditions de leur massification

Volet 1: **La sécurisation** des opérations de logements sociaux fragilisées ou rencontrant des difficultés

EXEMPLE DE CASTELNAU D'ESTRETEFONDS



Convention 1 (2022): 150 logements

- Création d'un Pole d'Echange Multimodal à 15 min de Toulouse
- préemption et acquisition amiable en 2023 en régulation de prix à hauteur de 3 M pour stopper la spéculation
- Aménagement sous OAP

Convention 2 (2023): 100 logements

- Dureté foncière bloquant le projet d'aménagement global
- Substitution par l'EPF dans les acquisitions amiables de Midi Habitat à hauteur d'1 M pour sécuriser le projet
- Conduite avec la commune des négociations sur le point de dureté foncière



Convention 3 (mai 2024):

- Substitution en urgence en juillet 2024 à la SA HLM La Cité Jardins pour un foyer de jeunes travailleurs de 30 logements
- 2 recours émis par les riverains bloquent la levée d'option de la PUV
- acquisition et portage par l'EPF en attendant PC modificatif

Volet 3: L'accompagnement des collectivités dans **l'identification et la régulation des gisements** fonciers de court, moyen et long terme à destination du logement social

EXEMPLE DE SÈTE 34: RÉSERVE FONCIÈRE POUR LA PRODUCTION DE LOGEMENTS



Acquisition de près de **9 M€ HT**

Surface totale de près de **15 000 m²**.

Ensemble immobilier comprenant **9 124 m² de bâtis**, dont des hangars, divers bâtiments annexes et des espaces extérieurs, à usage de studio de cinéma, dans le secteur stratégique de la ZAC Entrée Est de Sète, ciblé par un projet de renouvellement urbain

Potentiel de **400** logements

**Chiffres arrêtés au 30 septembre 2024*

Volet 2: L'identification des sujets de **fluidification du chainage** entre l'EPF et les bailleurs sociaux pour accélérer le passage à l'opérationnel

Exemple Saint Etienne de Tulmont (82): intervention sur une friche urbaine

Opération de renouvellement urbain pour la production de 14 logements locatifs sociaux

Intervention EPF :

- Conclusion d'une convention opérationnelle sur le secteur de la rue de la Brive pour une durée de 5 ans et une enveloppe budgétaire de 400 000 € destinée d'une part à une acquisition et d'autre part aux travaux de démolition d'une ancienne charcuterie.
- Négociation et acquisition amiable de l'immeuble vacant ciblé par la convention
- **Réalisation des travaux de déconstruction et désamiantage de l'immeuble**
- Cession au profit de Tarn et Garonne habitat après minoration de 200 000 € (14 000 €/logts locatif social)



Volet 4: L'analyse des **nouveaux modèles économiques** des opérations de logements sociaux pour déterminer les conditions de leur massification

Neutraliser le coût foncier par le recours à des montages opérationnels et juridique adaptés

Jégun (32) | opération d'acquisition amélioration



CONTEXTE

- Commune « Bourg Centre Occitanie »
- Entrée de Bastide / Périmètre ABF
- Acquisition par l'EPF en 2020 : 126 K€

PROJET

- Implantation d'un commerce multiservice
- Création de 2 logements locatifs dans les étages
- Maîtrise d'ouvrage partagée :
 - Rénovation du commerce par la commune
 - Rénovation des étages par le bailleur social Toit de Gascogne

Neutraliser le coût foncier par le recours à des montages opérationnels et juridiques adaptés

Jégun (32) | opération d'acquisition amélioration



ÉLÉMENTS CLEFS

- Coût de travaux des logements : **1700 €/m² SU**
- Commune reste propriétaire de l'ensemble. Bail à réhabilitation (portant sur cet immeuble et immeuble voisin appartenant déjà à la commune, pour un projet simultané et similaire commerce/logts)
- Minoration EPF : 20 000€/logt au profit de la commune lors de la cession en 2021
- Livraison en 2024

Neutralisation du coût foncier par densification à la parcelle et péréquation entre rénovation et construction neuve

Rieucros (09) | opération mixant acquisition-amélioration et densification parcellaire



CONTEXTE

- Commune « Bourg Centre Occitanie »
- Entrée de Bastide / Périmètre ABF
- Acquisition par l'EPF en 2019 : 220 K€

PROJET

- Création de 6 logements locatifs sociaux dans une bâtisse ancienne et 18 logements locatifs sociaux neufs dans la parcelle
- Opération portée par le bailleur social Alogéa
- Création en cœur de parcelle d'un espace public par la commune

Neutralisation du coût foncier par densification à la parcelle et péréquation entre rénovation et construction neuve

Rieucros (09) | opération mixant acquisition-amélioration et densification parcellaire



ELÉMENTS CLÉS

- Coût de travaux des logements rénovés : **1500 à 1600 €/m² SU** (prévisionnel 2020)
- **Densification parcellaire**
- Commune reste propriétaire d'une partie de la parcelle pour la réalisation d'un jardin public
- Minoration EPF : 20 000 €/logt A/A – Pas de minoration pour les logts neuf - Cession faite en 2021
- Livraison en 2024