

## **ANNEXE N°10 – CONDITIONS DE MINORATION PRÉSENTATION DES DISPOSITIFS D'AIDE POUR LE LOGEMENT SOCIAL DE L'EPF**

Sous réserve de respecter les critères de programmation et de densité décrits ci-après, les opérations peuvent bénéficier d'une prise en charge financière des travaux de finalisation plus importante et d'un allègement du prix de cession du foncier.

### CRITÈRE D'ÉLIGIBILITÉ

**Pour être éligible au dispositif, l'opération doit respecter, de manière cumulative, les critères suivants :**

- **avoir pour objectif la mise en œuvre d'un projet habitat sur au moins la moitié du site**
- **comprendre au moins 30% de logements locatifs sociaux ou 50% de logements sociaux**
- **respecter un seuil de densité minimale de 50 logements à l'hectare en fonction de la typologie de la commune.**

Les critères s'apprécient, par défaut, sur le foncier maîtrisé par l'EPF exprimé en m<sup>2</sup> ou en hectare au sol, au vu du projet immobilier.

1/ La part du projet habitat est exprimée en pourcentage de m<sup>2</sup> au sol.

Par projet habitat, on entend toute opération ayant pour objectif la construction de logements. Y sont inclus les espaces publics, les places de stationnement, les équipements et les commerces ou services liés à la réalisation de ces logements.

2/ La proportion de logements s'exprime en pourcentage du nombre de logements construits, quelle que soit leur taille.

Par logements locatifs sociaux, on entend les logements dont la construction bénéficie de Prêts Locatifs à Usage Social (PLUS), de Prêts Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) et de Prêts Locatifs Sociaux (PLS).

Par logements sociaux, on entend les logements locatifs sociaux définis ci-dessus et les logements en accession sociale. L'accession sociale comprend l'accession financée par un Prêt Social Location Accession (PSLA) et l'accession sociale (accession à coûts maîtrisés, accession abordable...) telle que définie dans le PLH de l'EPCI ou par délibération spécifique de celui-ci.

3/ La densité est calculée en comptabilisant le nombre de logements construits sur le foncier à vocation « habitat » du projet.

La densité minimale à respecter est de 50 logements à l'hectare pour la commune de ROUBAIX.

Si les documents de planification imposent un seuil de densité plus élevé, c'est ce seuil qui est exigé dans la mesure où les modalités d'application retenues par le territoire peuvent être reprises par l'EPF.

### APPLICATION

**Dans la mesure où l'EPF est associé à l'élaboration du projet** et que la collectivité s'engage à ce que le projet respecte les critères précédemment décrits, un allègement du prix de cession du foncier peut être appliqué.

L'EPF sollicite le service d'Évaluations Domaniales à l'issue des travaux de déconstruction.

**La cession des emprises foncières destinées au logement social se fait à la valeur estimée par le service d'Évaluations Domaniales** si elle est inférieure au prix de revient du portage foncier.

Dans la mesure où la collectivité fournit à l'EPF les bilans du promoteur et après analyse par l'EPF de ces derniers ainsi que du montage proposé, **l'EPF peut consentir une minoration complémentaire et céder au prix d'équilibre du promoteur.**

Si ce prix d'équilibre est supérieur à l'estimation du service d'Évaluations Domaniales, l'EPF vend au prix d'équilibre. Si l'opération est économiquement viable sans allègement du prix de cession, l'EPF vend au prix de revient du portage foncier.

**La cession des emprises foncières destinées au reste de l'opération (logements non sociaux, équipements, commerces...) se fait à la valeur estimée par le service d'Évaluations Domaniales** dès lors qu'elle est inférieure au prix de revient du portage foncier. Pour inciter au développement de la biodiversité et des modes de déplacements doux, cette valeur est diminuée de moitié pour le foncier constructible au PLU et consacré à la biodiversité et aux espaces publics.

Les modalités d'application du dispositif et les engagements pris par la collectivité sont retranscrits dans les actes de cession de l'EPF à la collectivité ou au tiers désigné.

### CONTRÔLE

L'appréciation de la réalisation conforme du projet, à l'appui d'une visite sur le terrain par l'EPF et des pièces justificatives transmises par la collectivité, s'effectue dans les 5 ans suivant la cession ou dans les 10 ans suivant la signature de la convention.

Si l'opération réalisée est conforme aux engagements de la collectivité, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour la collectivité.

Dans le cas contraire, la collectivité est tenue au paiement d'une indemnité constituée :

- du montant actualisé (au taux d'intérêt légal) de la bonification de 20% accordée par l'EPF pour le financement des travaux de finalisation
- de la différence actualisée (au taux d'intérêt légal) entre le prix de cession consenti et le prix de revient du portage foncier.

L'EPF formalise les conclusions du contrôle par courrier adressé à la collectivité.