

## **LE FONDS PARTENARIAL DE RESTRUCTURATION POUR L'HABITAT (FPRH)**

### **1/ OBJECTIFS**

Accompagner les collectivités dans le traitement des friches urbaines pour produire principalement du logement au profit de personnes à faibles ressources.

Sa mobilisation est privilégiée là où une action publique forte est nécessaire afin de pallier le déficit d'investissement privé ou d'orienter l'offre immobilière vers la production de logements locatifs sociaux.

### **2/ DISPOSITIF**

L'EPF propose une intervention comportant :

- ◆ La maîtrise d'ouvrage de l'étude de faisabilité technique et économique ;
- ◆ Les négociations et l'acquisition foncière des ensembles immobiliers nécessaires, puis la maîtrise d'ouvrage des travaux de mise en sécurité, démolition, confortement, curage ;
- ◆ La mise en œuvre des démarches de remise sur le marché (mise au point de cahier des charges de cession, procédure de mise en concurrence d'opérateurs, ...)
- ◆ La prise en charge avec les partenaires du déficit d'opération, au vu du bilan définitif établi après la revente.

### **3/ CONDITIONS**

A travers ce dispositif, l'EPF oriente son action :

- ◆ Vers les villes et territoires ruraux s'il existe un déficit d'investissement immobilier privé en centres bourgs qui a pour conséquence la vacance et/ou l'abandon de bâtis anciens ;
- ◆ Vers les métropoles, agglomérations et secteurs tendus si la charge foncière est incompatible avec une remise directe sur le marché du logement locatif social.

Ces opérations devront s'intégrer au projet de développement local.

## 4/ MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

### PHASE 1 : ETUDE

Après analyse d'opportunité, chaque opération fait sur la base d'une étude de faisabilité, l'objet d'un bilan prévisionnel global au vu duquel les cofinanceurs s'engagent financièrement à combler tout ou partie du déficit d'opération dans la limite d'un plafond fixé à 5 000€ par logement et par partenaire.

Si le déficit prévisionnel excède ce niveau, mais que la collectivité souhaite cependant réaliser l'opération, le besoin de financement supplémentaire est à sa charge.

Cette étude comprend : Diagnostic visuel de l'état des propriétés et relevé de plans, propositions architecturales de réalisation des emprises, une estimation financière du projet ainsi réalisé accompagné de plans d'étages et de la volumétrie du projet.

### PHASE 2 : MONTAGE OPERATIONNEL

Après avis favorable d'un comité d'engagement et délibération des instances compétentes des collectivités et son Conseil d'Administration, l'EPF de Normandie procède à l'acquisition de l'ensemble immobilier dans les limites préalablement fixées, assure la maîtrise d'ouvrage et le financement des travaux préparatoires et organise la mise en concurrence d'opérateurs sur l'ensemble immobilier à remettre sur le marché.

Une fois réalisé, l'opération fait l'objet d'un bilan définitif.

Si le déficit final d'opération dépasse le niveau prévisionnel sur la base duquel le Conseil Général ou Régional, la collectivité et l'EPF se sont engagés, il appartiendra à la commune de supporter ce surplus de déficit.

Le FPRH pour la mise en charge du déficit, repose sur les partenaires suivants :

- ◆ Collectivité 1/3
- ◆ Conseil Général ou Régional 1/3
- ◆ EPF 1/3

*avec éventuellement la participation de l'EPCI lorsqu'une convention avec l'EPF existe.*

En cas d'absence d'opérateurs privé ou public, l'EPF de Normandie, pourra rechercher des solutions de substitutions au FPRH permettant le recyclage immobilier pour du logement social ou adapté. Dans ce cas, un recours aux baux de long terme pourra être mis en œuvre.

La commune s'engage à effectuer les versements de sa participation financière au fur et à mesure du projet soit : 1/3 à l'acte de cession, 1/3 au commencement et le solde à l'achèvement des travaux.

## 5/ CONTACTS

Direction de l'Habitat des Études et de la Stratégie :

Michel HOUBRON

☎ 02 35 63 77 38

✉ m.houbron@epf-normandie.fr

Bruno LERICHE

☎ 02 35 63 77 21

✉ b.leriche@epf-normandie.fr