



Le Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat (FPRH)

Accompagner la requalification des îlots dégradés



« Écrivons ensemble l'avenir de notre territoire »

Le Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat (FPRH)

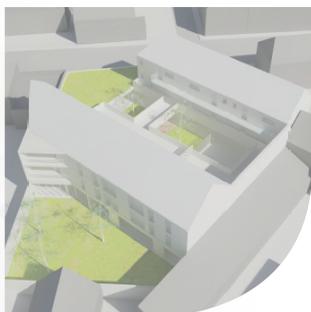
LES OBJECTIFS

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

LES CIBLES

À 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.

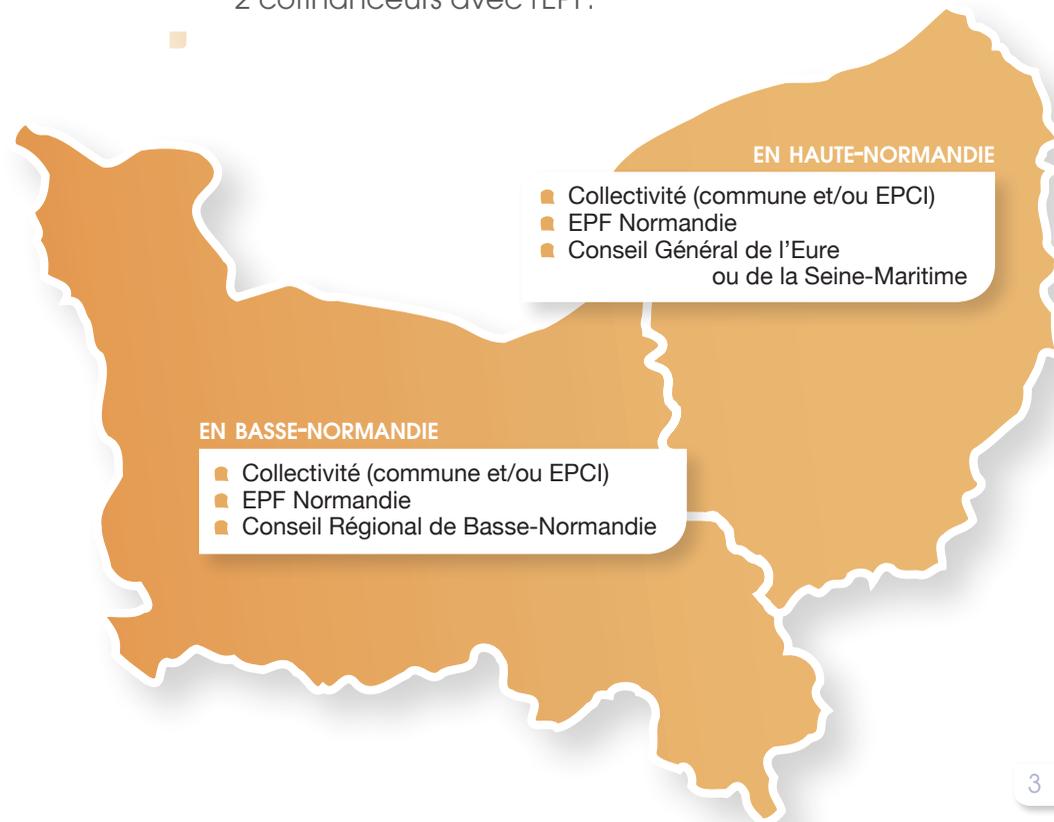


Atelier Rouennais d'Architecture

DISPOSITIF PARTENARIAL

Le Fonds Partenarial de Restructuration pour l'Habitat est un dispositif piloté par l'EPF, en partenariat avec la Région Basse-Normandie, les Départements de l'Eure et de la Seine-Maritime.

Le partenariat doit réunir au moins 2 cofinanceurs avec l'EPF.



Sur votre commune
un immeuble vacant
se détériore et gêne tout projet
sur un emplacement stratégique :

L'EPF
VOUS ACCOMPAGNE

La mobilisation du Fonds Partenarial
de Restructuration pour l'Habitat
permet de mettre en œuvre :

OBJECTIFS DE LA COMMUNE

- Traiter l'immeuble dégradé.
- Élargir le parc locatif de la commune.
- Améliorer, redynamiser le centre bourg, le centre ville ou un quartier.



PROBLÈMES RENCONTRÉS PAR LA COMMUNE

- Absence de maîtrise foncière.
- Faible implication des opérateurs.
- Quel projet, avec qui, à quel coût ?

L'INGÉNIERIE DU PROJET

- Prise en compte du contexte.
- Proposition d'un projet et évaluation de son coût.



LE MONTAGE D'OPÉRATION

- Acquisition foncière.
- Recherche d'opérateur.
- Maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition et de curage.
- Cession du bien.
- Financement de l'opération.

Les étapes du FPRH

1

PHASE ÉTUDE

Convention d'étude pour l'accompagnement et l'ingénierie du projet

Évaluation du contexte et échanges sur les intentions de la collectivité.

Étude des possibilités du site et réalisation par un prestataire d'un audit et d'une étude de faisabilité.

Étude de marché, échanges sur le montage et les éléments du programme (contacts avec la DDTM, opérateurs potentiels).

Finalisation du projet et évaluation de son coût.

Réalisation d'un bilan et optimisation du financement (définition d'un montant admissible d'acquisition et limites d'intervention).

Bilan de la phase étude

Décision collégiale sur les suites à donner

Abandon du projet

Le projet est abandonné pour des raisons de faisabilité ou de financement:

Les études sont financées à

50 %

par la Commune.
par l'EPF Normandie.

OU

2

PHASE OPÉRATIONNELLE

Engagement des cofinanceurs sur la phase opérationnelle et validation en instances délibératives :

- Conseil Municipal
- Assemblée délibérante des cofinanceurs
- Conseil d'Administration de l'EPF

Convention FPRH pour le recyclage du bien

Un partenariat étroit EPF/collectivité dans la réalisation du projet

Négociation et acquisition des biens par l'EPF.

Élaboration d'un cahier des charges et consultation d'opérateurs par appel à projet.

Analyse des candidatures et attribution du lot.

Réalisation des travaux préparatoires au projet en maîtrise d'ouvrage EPF (démolition, curage).

Cession à l'opérateur.

Financement de l'opération par prise en charge du déficit

À la cession, le bilan définitif est établi. Le déficit réel est calculé et réparti entre les cofinanceurs dans la **limite de 5 000 € par logement** et par partenaire. Le surplus de déficit reste à la charge de la collectivité. Le coût des études est intégré au financement de l'opération.

Exemples de prises en charge financière

Phase 1	
Études	
Étude de faisabilité	3 000 €
Diagnostics	2 000 €
Audit travaux	3 000 €
Total.....	8 000 €

OU

ABANDON DU PROJET À L'ISSUE DE LA PHASE ÉTUDE

Le projet est abandonné pour des raisons de faisabilité ou de financement:

Les études sont financées à

50 % par la Commune (4 000 €)
50 % par l'EPF Normandie (4 000 €)

POURSUITE DU PROJET À L'ISSUE DE LA PHASE ÉTUDE	
Phase 2	

Exemple de prises en charge financière pour un projet de 20 logements sociaux.

DÉPENSES	
Le coût des études est intégré au financement de l'opération.	
Études.....	8 000 €
Acquisition foncière	340 000 €
Frais d'acquisition / actualisation	34 000 €
Travaux	80 000 €
Total.....	462 000 €

RECETTES	
Cession à l'opérateur.....	110 000 €
FPRH.....	300 000 €
Total.....	410 000 €

SOLDE	
Dépenses (462 000 €) - Recettes (410 000 €) = 52 000 €	

FPRH - Financement du déficit plafonné à 5 000 € par logement et par partenaire	
Soit 20 x 5 000 € par logement et par partenaire pour 20 logements sociaux	
Région Basse-Normandie ou Département de l'Eure ou Département de la Seine-Maritime ou intercommunalité	100 000 €
EPF Normandie.....	100 000 €
Commune et/ou intercommunalité.....	100 000 €
Total.....	300 000 €

Le financement par la commune	
Participation de 5 000 €/logement.....	100 000 €
Solde.....	52 000 €
Total.....	152 000 €

Quelques réalisations

Rue des Prés à Honfleur (Calvados)

OBJECTIFS DE LA VILLE

- Traiter un îlot dégradé.
- Orienter l'offre immobilière vers la production de logements sociaux en secteur tendu.

PROBLÉMATIQUE DE LA VILLE

- La charge foncière est incompatible avec la remise directe sur le marché du logement locatif social.

INTERVENTION DE L'EPF

- Acquisition foncière, maîtrise d'ouvrage des travaux de démolition.
- Consultation d'opérateurs et cession du terrain nu et dépollué au Foyer Normand.
- Prise en charge du déficit d'opération : EPF, Conseil Régional de Basse-Normandie, Ville.



avant

après



Réalisation de 23 logements sociaux BBC

Rue Canel à Pont-Audemer (Eure)

OBJECTIFS DE LA VILLE

- Pallier au déficit d'investissement privé.
- Convertir un immeuble vacant et densifier la parcelle.
- Renforcer le caractère commercial de la rue.

PROBLÉMATIQUE DE LA VILLE

- Le prix de vente est incompatible avec la remise directe sur le marché du logement locatif social.

INTERVENTION DE L'EPF

- Étude de faisabilité montrant les possibilités de réutilisation du bâti.
- Négociation et maîtrise foncière.
- Consultation sur cahier des charges et cession à la Sécomile.
- Prise en charge du déficit d'opération : EPF, Conseil Général de l'Eure, Ville.



avant

après



Réalisation de 15 logements sociaux et d'une case commerciale en rez-de-chaussée



Établissement public foncier de Normandie

Bruno LERICHE

Carré Pasteur - 5 rue Montaigne

BP 1301

76178 ROUEN CEDEX 01

b.leriche@epf-normandie.fr

Tél.: 02 35 63 77 21 / 06 32 33 99 28



www.epf-normandie.fr