



DÉLIBÉRATION

du Conseil d'Administration de l'Établissement Public Foncier Local des Collectivités de Côte-d'Or

Séance du 22 juin 2023

Président : Monsieur Rémi DETANG
Secrétaire de séance : Madame Céline TONOT

Convocation envoyée le 15/06/2023

Nombre de membres du Conseil d'Administration : 15
Nombre de membres en exercice : 15

Nombre de présents participant au vote : 8
Nombre de procuration : 2

SCRUTIN :

POUR : 10

ABSTENTION : 0

CONTRE : 0

NE SE PRONONCE PAS : 0

Membres Présents :

M. Philippe BELLEVILLE
M. Nicolas BOURNY
M. Patrick CHAPUIS
M. Rémi DETANG
M. Thierry FALCONNET
M. Dominique GRIMPRET
Mme Danielle JUBAN
Mme Céline TONOT

Membres Absents :

M. Jean-François DODET
M. Jean-Claude GIRARD
Mme Dominique MARTIN-GENDRE
Mme Lydie PFANDER-MENY (pouvoir à Mme Céline
Tonot)
M. Pierre PRIBETICH
M. François REBSAMEN (pouvoir à M. Rémi Détang)
M. Guillaume RUET

PROJET A REALISER

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER) PROJET A REALISER (PROJET A REALISER)

OBJET : AFFAIRES FONCIERES

Dispositif de décote foncière – Habitat inclusif – Modification du règlement d'intervention

Il est rappelé que par délibération du Conseil d'Administration du 17 septembre 2009, l'Etablissement Public Foncier Local (EPFL) des Collectivités de Côte d'Or a adopté un dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat locatif aidé public et de l'accession sociale à la propriété.

Ce dispositif est destiné à diminuer le prix de cession d'un bien jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de la charge foncière, plafonné à 35 % du prix qui aurait été appliqué sans ce dispositif. Il a été assorti des conditions d'application suivantes : dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU : application uniquement pour les logements bénéficiant de financements PLUS et PLAI, pour les programmes neufs : obligation de respect des normes énergétiques en vigueur, pour l'accession sociale : obligation de respect d'un prix de vente plafonné tel que défini au regard de l'article R.443-34 du code de la construction et de l'habitation. Pour chaque dossier susceptible de relever du dispositif, l'opérateur devra préalablement avoir transmis à l'EPFL tous les justificatifs permettant de vérifier les conditions d'éligibilité et de calculer la décote. Un suivi et un éventuel réajustement financier intervient lors du décompte général définitif de l'opération, le bénéficiaire devant alors s'il y a lieu reverser à l'EPFL le trop-perçu.

Il est proposé de renforcer le rôle de soutien actif de l'EPFL auprès des Collectivités dans leurs projets d'habitat, tout en prenant en considération les évolutions sociétales, l'accroissement des besoins et le développement de nouvelles formes d'habitat. Il est ainsi proposé de procéder à une évolution du dispositif de minoration foncière, en faveur de l'habitat inclusif.

Pour rappel, la loi portant Evolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) du 23 novembre 2018, ainsi que le décret n°2019-629 du 24 juin 2019 constituent le socle de références définissant l'habitat inclusif destiné aux personnes âgées et aux personnes en situation de handicap et de dépendance.

L'habitat inclusif est une forme « d'habiter » complémentaire au domicile (logement ordinaire) et à l'accueil en établissement (hébergement). Cet habitat constitue la résidence principale de la personne. Cet habitat doit préserver l'intimité, tout en favorisant le vivre ensemble, à l'appui d'un projet de vie sociale et partagée. Les habitants disposent en effet de leur espace de vie individuel et partagent des espaces et des temps de vie en commun. L'habitat inclusif est un habitat accompagné par un opérateur en charge, notamment de l'animation du vivre ensemble, dont les missions peuvent faire l'objet d'un financement spécifique.

Comme dans tout logement ordinaire, les habitants en situation de perte d'autonomie ou de handicap peuvent solliciter ou continuer à bénéficier d'un accompagnement individualisé pour le soutien à l'autonomie (accompagnement social ou offre de services sanitaire, sociale ou médico-sociale individualisée).

L'habitat inclusif est également inséré dans un environnement facilitateur de manière à permettre la participation sociale et citoyenne des habitants. Ce lieu de vie peut être indépendant ou intégré à un ensemble d'habitation plus important. Il peut s'inscrire au sein de projets privés ou d'opérations conventionnées au titre du logement à loyer modéré.

En considération des spécificités de ce type d'opérations, imposant des prestations d'aménagement particulières et augmentant le coût de construction, nécessitant également la mise en place d'un suivi renforcé et adapté pour les résidents, renchérisant ainsi le coût global d'opération, il est proposé de retenir un plafond à hauteur de 45 % du prix qui aurait été appliqué sans le dispositif de décote.

Afin de permettre de contribuer au déploiement de ce type de programmes en faveur des ménages modestes, il est proposé que cette décote « habitat inclusif » soit réservée aux programmes d'habitat à loyer modéré relevant d'un conventionnement à l'APL. Il est également proposé de conserver un adossement aux modalités actuelles, à savoir une application uniquement pour les logements relevant d'un financement PLUS et PLAI dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU.

Il est proposé de préciser que la décote s'appliquera pour des programmes dédiés à l'accueil de ménages dont l'un au moins des membres présente une situation de handicap, de perte d'autonomie ou souffre d'une pathologie dégénérative. Le programme devra également constituer la résidence principale du ménage accueilli. Conformément aux caractéristiques fondatrices d'un projet d'habitat inclusif, le programme devra être assorti d'un projet de vie sociale et partagée.

Afin de permettre la mise en œuvre de cette évolution du dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat inclusif, conformément aux modalités et conditions d'application ci-avant exposées, il est proposé de modifier le règlement d'intervention de l'établissement adopté par délibération du Conseil d'Administration du 25 février 2005.

LE CONSEIL D'ADMINISTRATION
Après en avoir délibéré

DECIDE

- **d'adopter** un dispositif de décote foncière en faveur de l'habitat inclusif, tel que ci-avant exposé, destiné à diminuer le prix de cession d'un bien porté jusqu'à la valeur du plafond d'assiette de la charge foncière, dans la limite d'un plafond de 45 % du prix de vente qui aurait été appliqué sans ce dispositif, assorti des conditions d'application suivantes : programmes d'habitat à loyer modéré relevant d'un conventionnement à l'APL, dans les Communes déficitaires au titre de la loi SRU uniquement pour les logements bénéficiant de financements PLUS et PLAI, pour les constructions neuves et les opérations d'acquisitions avec ou sans travaux obligation de respect des normes énergétiques en vigueur, programmes dédiés à l'accueil de ménages dont l'un au moins des membres présente une situation de handicap, de perte d'autonomie ou souffre d'une pathologie dégénérative, logement devant constituer la résidence principale du ménage accueilli, programme assorti d'un projet de vie sociale et partagée, incluant l'animation du vivre-ensemble, transmission préalable de tous documents et justificatifs permettant de vérifier les conditions d'éligibilité au dispositif et de chiffrer le montant de la décote, réajustement financier à l'issue de chaque opération permettant le recouvrement de la part excédentaire éventuelle de la décote attribuée ;
- **de modifier** en conséquence les dispositions du règlement d'intervention de l'établissement adopté par délibération du Conseil d'Administration du 25 février 2005, déposée en Préfecture le 04 mars 2005 ;
- **d'autoriser** le Président et la Directrice à signer, au nom de l'EPFL, tous actes à intervenir en vue de la régularisation de ce dossier.

Signature numérique le 27/06/2023
de Céline TONOT
Secrétaire de séance



Signature numérique le 28/06/2023
de Rémi DETANG
Président de l'EPFL

