

DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT

Le 03 avril 2023 à 17H00, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 23 mars 2023.

| | | |
|--|--|--|
| Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC Mme Marie-Hélène HERRY (<i>en visioconférence</i>) à partir du point n°11 Membre excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE | DELIBERATION N°11.BU-2023-04-03 | Groupe n° 132 (partiel) |
| | GUIDEL Résidence Kergroez | Déconstruction du bâtiment E représentant 20 logements locatifs - Autorisation d'exécution d'opération |

| | |
|---|--------------------------------------|
| Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023 | Programmation 2023 – Déconstructions |
| Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023 | Vote du budget pour l'année 2023 |

La résidence Kergroez sur GUIDEL comprend deux tranches composées en tout de huit immeubles, soit 144 logements collectifs, dont sept bâtiments construits en 1972 et un en 2002.

Par décision en date du 24 juin 2019, le Bureau a émis un avis favorable quant à l'engagement d'une opération de renouvellement urbain sur ce quartier.

Le projet, s'appuyant sur une étude urbaine menée en partenariat avec la ville de Guidel et Lorient Agglomération, prévoit la démolition de 72 logements en trois phases ainsi que le maintien de 72 autres logements sur lesquels seront réalisés des programmes de réhabilitation.

Le foncier libéré permettra la reconstruction de 108 logements, soit 44 locatifs sociaux, 16 logements en accession sociale et 48 logements en promotion privée.

Le comité d'engagement du 17 octobre 2022 a émis un avis favorable sur cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- affectation de l'assiette foncière.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 5 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE :

- valide les modalités d'exécution de cette opération,
- autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :
 - signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
 - procéder au remboursement anticipé des emprunts restants dus,
 - procéder aux formalités nécessaires à l'affectation de l'assiette foncière libérée.

| | | |
|---|--------------------------------|--|
| ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT | | |
| CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION | | |
| Délibération n° 11. BU-2023-04-03 | Groupe n° 132 (partiel) | |

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

| Coût de revient | Coût HT évalué |
|--|-----------------------|
| Travaux | 474 850 € |
| Honoraires | 45 234 € |
| Autres frais | 6 287 € |
| Révision de prix | 13 435 € |
| Aléas (5 %) | 23 742 € |
| Total coût technique | 563 548 € |
| Charges annexes (relogement, sécurisation, pertes d'exploitation...) | 109 411 € |
| Capital restant dû | 34 195 € |
| Total coût de revient | 707 154 € |

| Plan de financement | Montant évalué |
|--|-----------------------|
| Subvention du Conseil Départemental | 100 000 € |
| Subvention de l'intercommunalité | 50 000 € |
| Subvention Action Logement | 160 000 € |
| Fonds propres | 253 548 € |
| Total financement coût technique | 563 548 € |
| Fonds propres | 143 606 € |
| Total financement coût de revient | 707 154 € |

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

| | |
|--|---------------------------------|
| Autorisation préfectorale (Dossier d'Intention de Démolir) | 8 décembre 2022 |
| Obtention du permis de déconstruire | 21 juillet 2022 |
| Notification de l'ordre de service | 2 ^{ème} trimestre 2023 |
| Durée du chantier | 7 mois |
| Réception de l'opération | 1 ^{er} trimestre 2024 |

Emprunts à rembourser par anticipation :

L'emprunt restant dû sur le groupe déconstruit s'élève à 34 195 €. Pour rappel, un prêt de 8 872 028 € a été souscrit et affecté à plusieurs opérations. Les conditions financières précisent que le montant minimum d'un remboursement anticipé ne peut être inférieur à 10 % du capital restant dû (à ce jour 3 992 412 k€). Morbihan ne peut donc pas procéder à un remboursement anticipé sur cette opération et devra supporter jusqu'en juillet 2027 une annuité moyenne trimestrielle de 3 845 €.

| | |
|---|--------------------------------|
| ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT | |
| AFFECTATION DE L'ASSIETTE FONCIERE | |
| Délibération n° 11. BU-2023-04-03 | Groupe n° 132 (partiel) |

L'assiette foncière libérée par la déconstruction, cadastrée section CI0044, représente 3 108 m² et est valorisée à 655 200 € en référence au PLH.

L'affectation du coût de déconstruction est calculée ci-après conformément aux dispositions normatives relatives aux revalorisations des valeurs foncières inscrites au bilan :

| Affectations | Surfaces | Valeur foncière d'origine | Coût HT de déconstruction |
|--------------------------------|----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Programme d'accession | 1 365 m ² | 6 120 € | 241 384 € |
| Revente du foncier | 1 365 m ² | 6 120 € | 241 384 € |
| Rétrocession à la collectivité | 378 m ² | 1 695 € | 66 844 € |
| Quote-part non affectée (1) | | | 13 736 € |
| Total | 3 108 m² | 13 935 € | 563 548 € |

(1) La quote-part du coût de déconstruction qui dépasse la revalorisation des fonciers est comptabilisée au compte de résultat, en charges exceptionnelles.



Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20230403-11BU-2023-04-03-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023
Mise en ligne le 12-04-23 jusqu'au 12-06-23