

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°12.BU-2023-04-03	Groupe n° 32 (partiel)
	LARMOR PLAGÉ Rue de l'Étang - Résidence Kerderff	Déconstruction des bâtiments F et G représentant 20 logements locatifs - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 00/00/2023	Programmation 2023 – Déconstructions
Délibération du Conseil d'administration du //2023	Vote du budget pour l'année 2023

Située à LARMOR-PLAGE rue de l'étang, la résidence Kerderff a été livrée en trois tranches en 1969 et est composée de dix immeubles collectifs comptabilisant 100 logements locatifs sociaux et d'un foyer pour personnes âgées de 66 logements.

Par une 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 LARMOR-PLAGE et Lorient Agglomération, prévoit la démolition en trois phases du foyer pour personnes âgées et des 100 logements, propriétés de Morbihan Habitat.

La première phase objet de cette délibération concerne les bâtiments F et G représentant 20 logements.

Une réflexion est, par ailleurs, en cours sur les deux autres phases entre le maintien des logements avec réhabilitation ou la déconstruction totale.

Le foncier libéré par la première phase permettra la reconstruction de 68 logements, soit 10 logements locatifs sociaux, 30 logements au sein d'un foyer de jeunes travailleurs, et 28 logements réalisés par la promotion privée.

Le comité d'engagement du 17 octobre 2022 a émis un avis favorable sur l'autorisation d'exécution de la première phase de déconstruction des immeubles F et G soit 20 appartements 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 et d'autoriser 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° 12. BU-2023-04-03	Groupe n° 32 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	433 089 €
Honoraires	41 631 €
Autres frais	9 713 €
Révision de prix	12 993 €
Aléas (5 %)	21 654 €
Total coût technique	519 080 €
Charges annexes (relogement, sécurisation, pertes d'exploitation...)	72 296 €
Capital restant dû	20 789 €
Total coût de revient	612 165 €

Plan de financement	Montant évalué
Subvention du Conseil Départemental	100 000 €
Subvention de l'intercommunalité	50 000 €
Subvention Action Logement	160 000 €
Fonds propres	209 080 €
Total financement technique	519 080 €
Fonds propres	93 085 €
Total financement coût de revient	612 165 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Autorisation préfectorale (Dossier d'Intention de Démolir)	8 décembre 2022
Obtention du permis de déconstruire	16 juin 2022
Notification de l'ordre de service	2ème trimestre 2023
Durée du chantier	7 mois
Réception de l'opération	1er trimestre 2024

Emprunts à rembourser par anticipation :

Les emprunts restants dus sur le groupe déconstruit s'élèvent à 20 789 € et doivent faire l'objet d'un remboursement anticipé auprès des prêteurs aux conditions ci-après :

Prêteurs	CRD à rembourser	Intérêts courus non échus	Intérêts compensateurs	Indemnités de remboursement anticipé	TOTAL à rembourser
CDC	5 314 €	61 €	0 €	0 €	5 375 €
CDC	15 475 €	172 €	0 €	0 €	15 647 €

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT	
AFFECTATION DE L'ASSIETTE FONCIERE	
Délibération n° 12. BU-2023-04-03	Groupe n° 32 (partiel)

L'assiette foncière libérée par la déconstruction, cadastrée section CI0044, représente 4 570 m² et est valorisée à 1 828 420 € 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
Construction de logements locatifs sociaux	1 143 m ²	1 154 €	128 673 €
Revente du foncier	2 285 m ²	2 308 €	257 232 €
Rétrocession à la collectivité	1 142 m ²	1 154 €	128 559 €
Quote-part non affectée (1)			4 616 €
Total	4 570 m²	4 616 €	519 080 €

(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
056-275600047-20230403-12BU-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