

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **10/06/2024** à **16h30**, 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 31 mai 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (vote à compter de la délibération N°2) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence, vote à compter de la délibération n°2) Mme Yolande HANVIC Excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE)	DELIBERATION N°5.BU-2024-06-10	Groupe n° 51 et 55 (anciens 18 et 21) Opération n° 112300500
	VANNES Le Bris	Déconstruction de 100 logements – 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

Le projet de Renouveau urbain de VANNES « Le Bris » comprend une phase de démolition de 100 logements et des constructions neuves sur site en mixant les statuts « privé », accession sociale, logement locatif social et locaux d'activités.

La résidence Le Bris livrée en 1963, est composée de 100 logements collectifs, répartis en 3 bâtiments. En date du 16 septembre 2019, le bureau a émis un avis favorable quant à l'engagement d'une opération de déconstruction sur la résidence.

Le comité d'engagement du 23 juin 2023 a émis un avis favorable sur cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe.

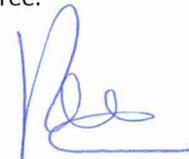
L'opération comprend la déconstruction de 100 logements locatifs sociaux et la réaffectation du foncier libéré en 4 îlots, affectés à la reconstruction de 120 logements dont 31 logements locatifs sociaux, 70 logements privés et 30 logements en accession sociale (BRS). Le bilan économique de l'opération est calculé aujourd'hui à 1 663 320 €, conformément à la maquette financière de l'opération jointe en annexe.

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 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.



Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 5.BU-2024-06-10	Groupe n° 51 et 55	Opération n° 112300500

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

Coût de revient	Coût HT évalué
COUTS DE L'OPERATION	
- valeur nette comptable de l'immobilier déconstruit	- 174 197 €
- coûts liés aux emprunts à rembourser	367 277 €
- coûts de revient de l'opération de déconstruction et d'aménagement	1 898 135 €
- coûts annexes à l'opération (coûts sociaux, coûts liés à la vacance locative...)	3 094 114 €
Total	5 185 329 €
PLAN DE FINANCEMENT	
- subvention de l'Etat (FNAP)	410 400 €
- subvention du Conseil Départemental	500 000 €
- subvention de l'intercommunalité	0 €
- subvention Action Logement	800 000 €
- valorisation des ilots fonciers dans les opérations de reconstruction par l'Office	148 155 €
- recettes de vente d'ilots fonciers	4 990 095 €
Total	6 848 650 €
Résultat économique (positif = recette d'investissement / négatif = fonds propres)	1 663 321 €

La maquette financière détaillée de l'opération est jointe en annexe, avec une ventilation des calculs comptables et résultats économiques pour chaque ilot foncier libéré par la déconstruction et affecté à un nouveau projet d'aménagement.

Il est rappelé par ailleurs que l'opération a fait l'objet d'une anticipation comptable sur les exercices comptables précédents, sous la forme :

- d'un amortissement exceptionnel de la valeur d'actif pour 1 122 520,11 €.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Autorisation préfectorale (Dossier d'Intention de Démolir)	18 août 2021
Obtention du permis de déconstruire	22 juin 2021 19 décembre 2022
Notification de l'ordre de service	Fin du 2er trimestre 2024
Durée du chantier	5 mois
Réception de l'opération	Fin du 4er trimestre 2024

Emprunts à rembourser par anticipation :

Les emprunts restants dus sur le groupe déconstruit s'élèvent à 221 342,33 € 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	16 312.25 €	0 €	0 €	0 €	16 312.25 €
CAFFIL	100 159.94 €	0 €	0 €	0 €	100 159.94 €
Action Logement	94 170.14 €	0 €	0 €	0 €	94 170.14 €
Vedior Bis	10 700 €	0 €	0 €	0 €	10 700 €