

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 09/09/2024 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 30/08/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°18.BU-2024-09-09	Groupe n° 0130 Opérations n°KVSOD1/KVLAD1
	LORIENT Kervéanec Nord - NPNRU 2/3 Sohier, 128 Lanveur	Désamiantage et déconstruction sélective de 55 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau de Lorient Habitat du 7 septembre 2021	NPNRU de Kervéanec Nord à Lorient
Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Programmation 2024 – Programmes des opérations d'investissement sur 2024
Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation 2024 – Déconstructions

Les résidences situées 2/3 rue Sohier et 128 Lanveur à LORIENT, livrées en 1974 sont constituées de deux barres R+4 composées respectivement de 40 et 15 logements. En date du 7 septembre 2021, le bureau de Lorient Habitat a émis un avis favorable quant à l'engagement d'une opération de déconstruction sur ces deux résidences afin de retrouver des potentiels à construire.

La commission d'appel d'offres s'est tenue le du 16 juillet 2024.

L'opération comprend la déconstruction des 55 logements locatifs sociaux existants et la vente du foncier libéré à la ville de Lorient.

Le bilan économique de l'opération est calculé aujourd'hui à – 233 K€, correspondant aux fonds propres affectés à l'opération, 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 aux formalités nécessaires à l'affectation de l'assiette foncière libérée.

Le Bureau prend également acte de la signature des contrats de prêts par le Directeur général, dans le cadre de la délégation donnée par le Conseil d'administration, relative aux souscriptions d'emprunt pour un montant maximal de 5 M€ par opération.



Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

Commune	Lorient	1 →									
Nom du groupe	Kervenaec	2 →									
Stade	Stade budgétaire	3 →	15 LLS (1045 surface habitable) à valider								
N° de groupe	KVL2 - 130 (Ullis)	4 →	40 logements en accession (2700 surface habitable) à valider								
Déconstruction	31/12/2023	5 →	attente du retour liza (vente à l'agglomération)								
		6 →									
Maj par	Linda - CPO	7 →									
... le	21 aout 2024	8 →									
		TOTAL	1	2	3	4	5	6	7	8	
			Déconstruction + vente à la promotion	Déconstruction + réserve foncière	Déconstruction + reconstruction locatif	Déconstruction + reconstruction accession	Déconstruction + rétrocession à la collectivité	Déconstruction + vente à un OFS externe	Revente de l'immeuble	Maintien de l'immeuble	
Impacts comptables des ilots fonciers (montants HT)	VNC du foncier à la date de déconstruction	Surfaces foncières des ilots	5 205,00	1 525,00						3 680,00	
		Valeur nette comptable	135 920 €	0 €	39 823 €	0 €	0 €	0 €	0 €	96 097 €	
		Subventions non amorties	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	VNC de l'immeuble à la date de déconstruction	Surfaces habitables des immeuble	14 985,00	3 745,00						11 240,00	
		Valeur nette comptable	220 688 €	0 €	55 154 €	0 €	0 €	0 €	0 €	165 534 €	
		Subventions non amorties	7 459 €	0 €	1 864 €	0 €	0 €	0 €	0 €	5 595 €	
	Emprunts dus à la date de déconstruction	Capital restant dû des emprunts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Intérêts compensateurs et courus	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Indemnités de RA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Déconstruction	Coût de déconstruction	1 097 887 €	0 €	1 097 887 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
		Coût d'adaptation du bâti mainten	0 €								
		Subventions sur déconstruction	1 112 799 €	0 €	1 112 799 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
	Aménagement	Surface des ilots aménagés	5 205,00	0,00	1 525,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3 680,00
		Coût de l'aménagement	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Total coûts de l'opération en comptabilité	24 911 €	0 €	24 911 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Valorisation des ilots	Surfaces m2			1 525,00						
		Prix m2			40 €						
		Valorisation (vente ou interne)	61 000 €	0 €	61 000 €	0 €	0 €		0 €		
Affectation comptable des ilots fonciers	→ RESULTAT	Coûts	1 112 799 €	0 €	1 112 799 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
		Subventions	1 112 799 €	0 €	1 112 799 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
	→ BILAN	Coûts	24 911 €	0 €	24 911 €	0 €	0 €	0 €			
Impacts économiques (montants HT)	Correction de la VNC	Amortissements exceptionnels		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Dépréciations		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Coûts annexes au coût de revient	Coût social (déménagements)	92 751 €	0 €	92 751 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Pertes locatives (LLS)	334 546 €	0 €	334 546 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		PGERC (HS)	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Subventions sur coûts sociaux	247 500 €	0 €	247 500 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
	Total coûts annexes de l'opération	179 797 €	0 €	179 797 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
Résultat économique	Dépenses	Valeur nette de l'immobilier	309 326 €	0 €	53 289 €	0 €	0 €	0 €	0 €	256 037 €	
		Surcoûts liés aux emprunts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Coût de revient de déconstruction	1 137 710 €	0 €	1 137 710 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Coûts annexes à la déconstruction	427 297 €	0 €	427 297 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Recettes	Subventions	1 360 299 €	0 €	1 360 299 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Valorisation interne d'ilots foncier	24 911 €		24 911 €	0 €	0 €				
	Vente de foncier ou d'immeuble	0 €	0 €					0 €	0 €		
	Résultat économique	-489 123 €	0 €	-233 086 €	0 €	0 €	0 €	0 €	-256 037 €		

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 18.BU-2024-09-09	Groupe n° 0130	Opérations n° KVSOD1/KVLAD1

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	53 289 €
- coûts liés aux emprunts à rembourser	0 €
- coûts de revient de l'opération de déconstruction et d'aménagement	1 137 710 €
- coûts annexes à l'opération (coûts sociaux, coûts liés à la vacance locative...)	427 297 €
Total	1 618 296 €
PLAN DE FINANCEMENT	
- subvention de l'ANRU	1 360 299,20 €
- subvention du Conseil Départemental	0 €
- subvention de l'intercommunalité	0 €
- subvention Action Logement	0 €
- valorisation des ilots fonciers dans les opérations de reconstruction par l'Office	24 911 €
- recettes de vente d'ilots fonciers	
Total	1 385 210,20 €
Résultat économique (positif = recette d'investissement / négatif = fonds propres)	- 233 085,80 €

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.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Autorisation préfectorale de démolir	28/05/2024
Obtention du permis de déconstruire	02/06/2024
Notification de l'ordre de service	Octobre 2024
Durée du chantier	8 mois
Réception de l'opération	Mai 2025

Les emprunts restants dus sur ces résidences déconstruites s'élèvent à 0 €.

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024