

Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT

Le 13/01/2025 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 Monsieur le Président le 03/01/2025.

| | | |
|--|---|---|
| Membres présents : M Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE (ne vote pas les points 29 et 31) Mme Marie-Hélène HERRY M David ROBO (vote jusqu'au point n° 31 inclus) Mme Yolande HANVIC Membre excusé ayant donné pouvoir : M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) Membre excusé : M Pierre GUEGAN | DELIBERATION N°13.BU-2025-01-13 | Groupe n° 54/116 Opération n° DE202240108 |
| | PLOEMEUR Résidence Bois Pin 1 | Seconde phase de déconstruction de la résidence Bois Pin 1 - 40 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération |

| | |
|--|--|
| 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 |

La résidence sociale, « Bois Pin 1 » située à Ploemeur, construite en 1971, était composée de 100 appartements.

En date du 15 février 2021, le bureau a émis un avis favorable quant à l'engagement d'une opération de déconstruction sur cette parcelle avec une première phase de 60 logements et une seconde de 40 afin de recréer un nouveau quartier en mixant les statuts d'occupation.

La première tranche de déconstruction s'est achevée en 2024.

La présente délibération concerne l'autorisation d'exécution de déconstruction de la phase 2; 40 logements locatifs sociaux validée par le comité d'engagement lors de sa séance du 10 décembre 2024.

Dans le cadre de l'opération de renouvellement urbain engagée, l'emprise foncière libérée par les phases 1 et 2 de déconstruction accueillera un programme de construction neuves comprenant immeubles collectifs et 5 maisons individuelles groupées, soit environ 120 logements dont 54 logements locatifs sociaux, 37 logements libres, 5 logements individuels libres et 24 logements collectifs en BRS.

Les espaces publics aménagés seront rétrocédés à la collectivité.

Le bilan économique de l'opération des phases 1 et 2 est calculé aujourd'hui à 675 M€. Néanmoins la maquette financière de l'opération jointe en annexe pour la phase 2 est déficitaire.

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 :



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

- 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.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

| | | |
|---|------------------|--------------------------|
| ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT | | |
| CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION | | |
| Délibération n° 13.BU-2025-01-13 | Groupe n° 54/116 | Opération n° DE202240108 |

Morbihan Habitat : Calculs de déconstruction - mai du 17-04-2024 (9)

| Commune | | ploermeur | | 1 → | construction 5 pavillons privés (A3) | | | | | | | | |
|---|---|------------------------------------|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------------------------------|---|---|---|---|-----------------------|------------------------|-----|
| Nom du groupe | | lots ptra | | 2 → | | | | | | | | | |
| Stade | | budget actualisé | | 3 → | construction de 26 LLS (B3) | | | | | | | | |
| N° de groupe | | 0116 | | 4 → | construction de 24 BAS CFS MH | | | | | | | | |
| Déconstruction | | 30/12/2024 | | 5 → | | | | | | | | | |
| MAJ par | | epo | | 6 → | retrocession VLS | | | | | | | | |
| -le | | 12/12/2024 | | 7 → | | | | | | | | | |
| | | | | 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 CFS externe | Revente de l'immeuble | Maintien de l'immeuble | |
| impacts comptables des ilots fonciers (montants HT) | VNC de foncier à la date de déconstruction | Surfaces foncières des lots | 5 400,00 | 724,00 | 1 728,00 | 1 539,00 | 1 409,00 | | | | | | |
| | | Valeur nette comptable | 21 983 € | 2 947 € | 7 035 € | 6 756 € | 5 756 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | VNC de l'immeuble à la date de déconstruction | Surfaces habitables des Immeubles | 2 318,00 | 403,00 | 1 133,00 | 962,00 | | | | | | | |
| | | Valeur nette comptable | 60 197 € | 9 634 € | 27 026 € | 23 476 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | Emprunts dus à la date de déconstruction | Subventions non amorties | 7 874 € | 1 260 € | 3 543 € | 3 071 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | | Capital restant dû des emprunts | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | Déconstruction | Intérêts compensateurs et courus | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | | Indemnités de RA | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | Aménagement | Coût de déconstruction | 816 782 € | 130 724 € | 367 519 € | 318 538 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| | | Coût d'adaptation du bâti maintenu | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| Total coûts de l'opération en comptabilité | Subventions sur déconstruction | 300 000 € | 48 014 € | 134 968 € | 116 998 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Surface des lots aménagés | 5 400,00 | 724,00 | 0,00 | 1 728,00 | 1 539,00 | 1 409,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | |
| Valorisation des lots | Coût de l'aménagement | 217 890 € | 29 213 € | 69 725 € | 62 099 € | 56 853 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Surfaces m2 | 756 655 € | 114 870 € | 309 291 € | 269 806 € | 62 569 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Affectation comptable des ilots fonciers | Prix m2 | | 529,00 | 1 663,00 | 1 404,00 | | | | | | | | |
| | Valorisation (vente ou interne) | 775 750 € | 275 080 € | 149 670 € | 351 030 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Impacts économiques (montants HT) | → RESULTAT | 516 474 € | 48 014 € | 294 609 € | 116 998 € | 56 853 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | → BILAN | 300 000 € | 48 014 € | 134 968 € | 116 998 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Correction de la VNC | Coûts sociaux (déménagements) | 540 181 € | 114 870 € | 149 870 € | 269 925 € | 5 736 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Amortissements exceptionnels | 25 094 € | 4 016 € | 11 291 € | 9 786 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Coûts annexes à la vacance de revient | Dépréciations | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Coût social (déménagements) | 22 891 € | 3 664 € | 10 300 € | 8 927 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Total coûts annexes de l'opération | Coûts sociaux (LLS) | 175 000 € | 28 008 € | 78 743 € | 68 249 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | NSERC (PDS) | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Dépenses | Subventions sur coûts sociaux | 222 985 € | 33 688 € | 100 334 € | 88 952 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Valeur nette de l'immobilier | 52 323 € | 8 374 € | 23 543 € | 20 466 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Recettes | Surcoûts liés aux emprunts | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Coût de revient de déconstruction | 1 056 655 € | 167 885 € | 444 279 € | 386 902 € | 62 569 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Résultat économique | Coûts annexes à la déconstruction | 222 985 € | 33 688 € | 100 334 € | 86 947 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Subventions | 300 000 € | 48 014 € | 134 968 € | 116 998 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Total | Valorisation interne d'ilots fonciers | 425 311 € | 0 € | 149 670 € | 269 925 € | 5 736 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| | Revente de foncier ou d'immeuble | 275 080 € | 275 080 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € | |
| Résultat économique | | | | | -331 572 € | 116 147 € | -283 498 € | -107 368 € | -56 853 € | 0 € | 0 € | 0 € | |

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 | 52 323 € |
| coûts liés aux emprunts à rembourser | 0 € |
| coûts de revient de l'opération de déconstruction et d'aménagement | 1 056 655 € |
| coûts annexes à l'opération (coûts sociaux, coûts liés à la vacance locative...) | 222 985 € |
| Total | 1 331 963 € |
| PLAN DE FINANCEMENT | |
| subvention du Conseil Départemental | 200 000 € |
| subvention de l'intercommunalité | 100 000 € |
| subvention Action Logement (en attente de validation 232 000 €) | € |
| valorisation des ilots fonciers dans les opérations de reconstruction par l'Office | 425 311 € |
| recettes de vente d'ilots fonciers | 275 080 € |
| Total | 1 075 750 € |
| Résultat économique (positif = recette d'investissement / négatif = fonds propres) | -331 572 € |

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.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

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 25 094 €.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

| | |
|--|--------------|
| Autorisation préfectorale (Dossier d'Intention de Démolir) | 25/10/2024 |
| Obtention du permis de déconstruire | 12/02/2024 |
| Notification de l'ordre de service | Février 2025 |
| Durée du chantier | 5 mois |
| Réception de l'opération | Juillet 2025 |

Les emprunts restants dus sur le groupe déconstruit s'élèvent à 0 €

