

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°40. BU-2025-01-13	
	LORIENT Plan de financement n°1 pour la déconstruction et la construction neuve	Déconstruction du bâtiment situé au 1 à 13 rue Charles GOUNOD à LORIENT

Délibération du Conseil d'administration du 29 juin 2022	Impact décision CE ANRU sur la maquette financière et calendrier prévisionnel
Délibération du Bureau du 14 juin 2022	Impact décision CE ANRU sur la maquette financière et calendrier prévisionnel

Par bordereau en date du 14 juin 2022, le bureau de Lorient Habitat approuvait :

- la décision du Comité d'Engagement de l'ANRU prise le 7 mars 2022,
- le plan de financement global de chaque type d'opération.

Cette délibération a pour but de valider la modification de projet concernant la barre GOUNOD initialement prévue en réhabilitation lourde et démolition partielle.

A- RAPPELS GENERALITES



Le bâtiment rue Charles GOUNOD est composé de 7 cages en R+4. Ce bâtiment a eu une réhabilitation légère en 2021. L'emprunt pour ces travaux court jusqu'en 2031.

Le projet actuellement validé par l'ANRU comprend la réhabilitation lourde de 4 cages (RL10) et la démolition des 3 autres (D8).



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

Suite au résultat d'AO pour la réhabilitation lourde de 130 logements répartis sur les 5 premiers bâtiments bas, il est apparu que le coût de travaux est proche du montant d'une construction neuve.

Il est donc envisagé une démolition totale de cette barre. Cette solution est approuvée par la Ville au regard de l'impact favorable sur la mixité sociale, d'une solution urbaine avec un immeuble collectif neuf et des logements intermédiaires ; et de la possibilité d'une expérimentation sur le réemploi.



B- REEMPLOI

La Ville de Lorient a pour objectif de limiter l'empreinte carbone du projet urbain avec la notion du réemploi, que ce soit en phase démolition, réhabilitation ou construction.

Dans cette perspective, la ville a demandé et obtenu un financement pour mettre en place une plateforme de réemploi à l'échelle du quartier.

Celle-ci sera mise en service avant la fin de l'année 2025 et permettra d'accueillir les matériaux retenus lors de l'étude de gisement sur la barre GOUNOD.

Dans le cadre de construction des futurs logements, Morbihan Habitat intégrera la mise en oeuvre de matériaux issus du réemploi en lien avec cette plateforme ou autres gisements disponibles sur le secteur.

Cette opération servira de test et d'expérimentation pour développer ce principe de réemploi sur les autres opérations à venir.

C- PLANS DE FINANCEMENT PREVISIONNEL :

Démolition du 1 à 13 rue Charles GOUNOD :

DEPENSES		RECETTES	
Analyse du site étude	56 250 €	Subvention ANRU	1 706 952 €
	357 185 €		196 880 €

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

Indemnité compensant la Valeur Nette Comptable		Valorisation foncière vente Ville	
Indemnité pour perte d'exploitation	633 477 €	Valorisation foncière production LLS	199 090 €
Relogement des ménages	315 000 €	Valorisation foncière Accession sociale	141 252 €
Travaux de démolition	1 120 000 €		
Plus-value réemploi	70 000 €		
Honoraires	119 000 €		
TOTAL HT	2 670 912 €		
TVA 5,5%	75 089 €	Fonds propres	501 827 €
TOTAL	2 746 001 €	TOTAL	2 746 001 €
Coût HT (travaux + honoraires) / LGT = 18 700 €			

Le montant de travaux au logement a été revu en lien avec l'inflation et le coût du réemploi : de 13 449 €/logement pour la démolition partielle. Il est désormais estimé à 17 000 €/logement.

L'impact sur les fonds propres est détaillé en fin de chapitre.

Construction neuve :

Construction de 15 logements intermédiaires (9 T2/T3 et 6 T3/T4), ainsi que 34 logements collectifs conformes aux exigences de Lorient Agglomération, à savoir 17 T2, 10 T3, 4 T4 et 3 T5.



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

SCENARIO 1 : 15 INTERMEDIAIRES + 34 COLL		
	LLS	Accession social
%	50%	50%
Valorisation foncière	135€/m ² SDP	90€ / m ² SDP

Simulation	ANRU avec Prêt AL	
Prix de revient HT	3 955 183,00 €	4 400 752,00 €
Prix de revient TTC	4 166 982,00 €	4 642 793,36 €
TOTAL DEPENSES	4 166 982,00 €	4 642 793,36 €
Prêt CDC	2 858 022,00 €	
Prêt Bonifié AL	175 200,00 €	
Subvention ANRU	75 600,00 €	
Subvention d'accession à la propriété		250 000,00 €
Département PLUS	72 000,00 €	
Département PLAI	72 000,00 €	
Lorient Agglo PLUS	86 500,00 €	
Lorient Agglo PLAI	88 625,00 €	
Ville	49 035,00 €	
Fonds Propres	690 000,00 €	
Prix de vente TTC		4 909 662,13 €
Frais financiers		- 218 916,30 €
Marge nette		297 952,46 €
TOTAL RECETTES	4 166 982,00 €	
Prix de vente HT		3000€/M ² SU compris pk

Impact fonds propres :

	Avenant 2	Modification 2025
Démolition (suivant demande ANRU Subvention de 1,7 M€)	227 839 €	501 827 €
Requalification et résidentialisation (avec coût au logement = 130 K€)	521 324 €	0 €
Déficit à 25 ans (Nombre d'annuité négative : 23)	598 856 €	0 €
Construction neuve	0 €	690 000 €
TOTAL hors déficit	749 163 €	1 191 827 €
Financements complémentaires hors déficit		442 664 €

D- CALENDRIER PREVISIONNEL

Présentation au CE ANRU : Février 2025

Instruction du PCDID et demande d'engagement démolition : 2^{ème} trimestre 2025

Mise en service de la plateforme de réemploi : 2nd semestre 2025

Début du relogement : 2^{ème} trimestre 2026



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

Lancement des études démolition : 2^{ème} trimestre 2026

Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2027

Durée des travaux : 7 mois

Livraison de la plate-forme : 1^{er} trimestre 2028

Lancement de la phase consultation et études pour la construction neuve : 1^{er} semestre 2025

Dérogation pour engagement LLS et Accession : 1^{er} semestre 2026

Début de la commercialisation de l'Accession : 1^{er} semestre 2028

Démarrage des travaux : 2^{ème} semestre 2028

Durée des travaux : 30 mois

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide le projet de démolition totale du bâtiment situé au 1 à 13 rue Charles GOUNOD à LORIENT.

