

OPERATION DE DEMOLITION DE L'ANCIEN EHPAD DE LA BAIE ET RECONSTRUCTION DE 51 LOGEMENTS, RUE DU FOYER À LANGUEUX DECISION DE PROGRAMME

DELIBERATION BCA 2024 M07 59
Bureau du Conseil d'Administration du 9 juillet 2024

Membres délibérants présents :

Mme ROUTIER Gaëlle, Mme Sylvie GUIGNARD, Mme Martine HUBERT, Mme Chantal NACIRI
Mr Jean-Claude DAUPHIN, Mr Paul LE BIHAN

Membre excusé ayant donné pouvoir :

Mme Nadège LANGLAIS donne pouvoir à Jean-Claude DAUPHIN

Assistaient à la séance :

Mr Jean-Denis MEGE, Directeur Général
Mr Pierre PESTEL, Directeur Financier
Mme Emmanuelle DRUILLENNEC, Directrice du Patrimoine
Mme Lydia ALLORY, Assistante Direction Générale

*Vu l'article R.421-16 du Code de la construction et de l'habitation,
Vu la délibération CA n°2022 M01 12 du CA du 7/01/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau
Vu la délibération CA n°2022 M03 32 du CA du 31/03/2022 relative aux délégations de compétence accordées au Bureau
Vu l'avis favorable du CEI du 14/05/2024*

CONTEXTE

L'EHPAD de la Baie, situé en centre-ville de LANGUEUX, est définitivement fermé depuis avril 2018. Terres d'Armor Habitat a été sollicité par la ville de LANGUEUX pour engager une réflexion sur la requalification du site et la réalisation d'un programme immobilier comprenant du logement social et du logement inclusif.

L'assiette foncière de l'opération, d'environ 5 950 m², serait cédée par la commune ; l'Office possédant déjà l'emprise correspondant aux anciens bâtiments.

Le projet sera proposé en programmation 2025 à Saint-Brieuc Armor Agglomération.

PROBLEMATIQUE

Caractéristiques techniques :

- Déconstruction totale de l'ancien bâtiment
- Construction de 47 logements collectifs en R+2 répartis sur 4 bâtiments, dont 15 logements en habitat inclusif diffus, et de 4 pavillons en bande avec garage
- Habitat inclusif : location des espaces communs au porteur de projet de vie sociale et partagée
- 15 T1, 12 T2, 16 T3 et 8 T4
- 21 PLAI, 15 PLUS et 15 PLS
- La surface habitable prévisionnelle totale est estimée à 2 792 m²
- Chaque logement bénéficiera d'un espace privatif (jardin au RDC / balcon ou terrasse à l'étage) et d'une place de stationnement aérien pour les collectifs et d'un garage pour les pavillons
- Objectif thermique envisagé : RE2025

Financement :

Prix de revient total prévisionnel : 7 739 572 € HT, soit 146 556 € HT / logement
Soit 2 772 € HT / m² de surface habitable

Au vu des éléments financiers connus à ce jour, l'opération est équilibrée.

Répartition des loyers estimés maximum :

| | PLAI collectif | PLUS collectif | PLS collectif | PLS individuel |
|--|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Loyer (HT / m ² de surf. utile) | 6,12 € | 6,80 € | 9,98 € | 8,97 € |
| Stationnement aérien | 9,89 € | 11,20 € | 16,75 € | - |
| Garage | - | - | - | 59,48 € |

Loyer valeur 2024

Le plan de financement prévisionnel serait ainsi déterminé :

| FINANCEMENT | DEPENSES TTC | RECETTES PLUS COLL. | RECETTES PLAI COLL. | RECETTES PLS COLL. | RECETTES PLS INDIV. | RECETTES SALLE COMMUNE | TOTAL RECETTES | % |
|---|--------------------|---------------------|---------------------|--------------------|---------------------|------------------------|--------------------|--------------|
| PRIX DE REVIENT PROJET | 8 345 483 € | | | | | | | |
| Subvention ETAT Aides à la pierre | | 15 € | 131 880 € | - € | - € | - € | 131 895 € | 1,58 % |
| Subvention Saint-Brieuc Armor Agglomération | | 172 500 € | 252 000 € | - € | - € | - € | 424 500 € | 5,09 % |
| Subvention Commune | | 172 500 € | 252 000 € | - € | - € | - € | 424 500 € | 5,09 % |
| Subvention CD22 | | 127 500 € | 178 500 € | 93 500 € | 34 000 € | - € | 433 500 € | 5,19 % |
| Fonds propres | | 359 469 € | 459 762 € | 250 650 € | 142 158 € | - € | 1 212 039 € | 14,52 % |
| Prêts logement | | 1 208 410 € | 1 422 035 € | 852 210 € | 483 337 € | - € | 3 965 992 € | 47,52 % |
| Prêts foncier | | 308 741 € | 410 769 € | 215 056 € | 122 889 € | - € | 1 057 455 € | 12,67 % |
| Prêt complémentaire PLS | | - | - € | 259 584 € | 165 335 € | - € | 424 920 € | 5,09 % |
| Equilibre prêt CDC | | 47 324 € | - 41 865 € | - € | - € | - € | 5 459 € | 0,07 % |
| Autres prêts | | - | - € | - € | - € | 265 223 € | 265 223 € | 3,18 % |
| SOLDE | | 2 396 459 € | 3 065 081 € | 1 671 000 € | 647 719 € | 265 223 € | 8 345 483 € | 100 % |

Considérant ce qui précède, il est proposé aux membres du Bureau du Conseil d'Administration :

- D'approuver le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- D'autoriser le Directeur Général à lancer et signer tous les contrats nécessaires à la réalisation des études devant concourir à la réalisation du projet,
- D'autoriser le Directeur Général à lancer et signer tous les marchés de travaux relatifs au projet dans le respect du plan de financement présenté,
- D'autoriser le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- D'autoriser le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- D'autoriser le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

Le Bureau **Après en avoir délibéré**

- Approuve le plan de financement prévisionnel de l'opération présenté ci-avant,
- Autorise le Directeur Général à lancer et signer tous les contrats nécessaires à la réalisation des études devant concourir à la réalisation du projet,
- Autorise le Directeur Général à lancer et signer tous les marchés de travaux relatifs au projet dans le respect du plan de financement présenté,
- Autorise le Directeur Général à rechercher tous les financements nécessaires à l'accomplissement de cette opération,
- Autorise le Directeur Général à déposer la demande d'agrément auprès des services de l'Etat via son Délégué, Saint-Brieuc Armor Agglomération,
- Autorise le Directeur Général à solliciter les emprunts auprès de la Banque des Territoires. Il est entendu qu'une nouvelle délibération sera alors présentée en Conseil d'Administration pour définir précisément les conditions de souscription de ces emprunts et leurs montants définitifs.
- Autorise le Directeur Général à signer tous les documents utiles nécessaires à la bonne réalisation de cette opération,

Vote à l'unanimité

La Présidente,
Gaëlle ROUTIER
Conseillère Départementale du Canton de Plélo



A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'G' followed by a horizontal line and a vertical stroke.