

2-2-2 - Restructuration pour l'Habitat

Restructuration pour l'Habitat Rue du 18 Septembre - Le Merlerault (61)

CONTEXTE

Le Merlerault est une commune d'environ 800 habitants, située dans l'Orne.

Confrontée à la persistance d'immeubles en déshérence, elle voit son centre-bourg perdre en attractivité et se dévitaliser.

Pour contrer cette tendance et répondre à une demande croissante de logements, la Commune souhaite intervenir sur différents immeubles composant un îlot situé de part et d'autre de la rue principale du 18 septembre, à proximité de la Mairie, et dont le traitement permettrait un réaménagement significatif du centre-bourg.

Cet ensemble foncier, identifié pour la réalisation de logements sociaux, est composé de bâtiments vacants et dégradés. Il est cadastré section AB n°s 262, 261, 436, 334, 333, 437, 37, 38, 39, 40 et 28, d'une surface parcellaire totale de 1 583 m².

Pour cette intervention, la Commune a sollicité l'EPF Normandie au titre de la Restructuration pour l'Habitat, pour bénéficier d'un accompagnement sur la définition du projet et la recherche d'opérateur, avec en parallèle une sollicitation au titre de l'action foncière.

L'EPF porte actuellement 90 % du foncier, les acquisitions restantes devant se finaliser pour la fin d'année.

AVANCEMENT ADMINISTRATIF DE L'OPERATION

Décision CA	Autorisation de programme (travaux) <i>Parcelles : section AB n°s 262, 261, 436, 334, 333, 437, 37, 38, 39, 40 et 28</i>	Participation maximale de l'EPFN au déficit	Décision de cession
Date	Novembre 2020	Novembre 2020	Novembre 2020
Montant	215 000 €	81 284 €	Euro symbolique

PRESENTATION DU SITE

Les parcelles s'organisent de part et d'autre de la rue du 18 Septembre.

L'îlot Nord est composé des parcelles AB 28, 37, 38, 39, 40, 333 et 334. Elles sont occupées par une série de maisons de ville inhabitées en R+1+combles avec un commerce à rez-de-chaussée.

L'îlot Sud est composé des parcelles 261, 262, 422 et 436 comprenant un logement avec un commerce à rez-de-chaussée et la poste actuellement en activité avec une occupation partielle de ses locaux.

Les commerces et logements sont vacants, en très mauvais état, et ne présentent pas d'intérêt architectural particulier.

Le diagnostic préalablement réalisé par l'atelier d'architecture ARA met par ailleurs en évidence des désordres sanitaires et sécuritaires qui ne permettent pas d'envisager une rénovation.

PHASE ETUDE

L'EPFN a fait réaliser une étude de faisabilité destinée à préciser techniquement les intentions de la commune et d'en évaluer la faisabilité financière.

Le programme, comprend 10 logements locatifs sociaux avec un cœur d'îlot végétalisé permettant un bon ensoleillement des logements et faisant écho aux jardins présents au Nord des parcelles.

Ce programme, d'une surface de plancher de 669 m², se compose de 8 T3 et 2T2.

La ruelle Pouqueville sera par ailleurs élargie et de nouveaux aménagements seront réalisés, en financement Commune-Communauté de Communes, avec notamment un parc de stationnement et une voie de circulation au niveau de la poste.

Afin de consolider les modalités de sortie du dispositif, un appel à projet a récemment été lancé. Le bailleur social Orne Habitat a montré tout son intérêt pour ce projet avec une proposition conforme aux attentes. Les difficultés techniques du projet et la persistance sur ce territoire d'un marché immobilier détendu amène toutefois à une proposition financière à l'euro symbolique pour l'acquisition de l'ensemble foncier démoli.

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES		RECETTES		
FONCIER	135 000 €	CESSION A OPERATEUR		0 €
TRAVAUX	215 000 €	RESTRUCTURATION HABITAT		180 630 €
		DEFICIT RESIDUEL		169 370 €
TOTAL DEPENSES	350 000 €	TOTAL RECETTES		350 000 €
AUTORISATION DE PROGRAMME		Surface de plancher (m²) : 669		
FINANCEMENT DU DEFICIT	TOTAL	Région et/ou autres partenaires	COMMUNE	EPF
RESTRUCTURATION HABITAT	180 630 €	63 221 €	36 126 €	81 284 €
RESTE A FINANCER	169 370 €		169 370 €	
TOTAL	350 000 €	63 221 €	205 496 €	81 284 €

Il est demandé au Conseil d'Administration :

- de valider la décision de cession à l'euro symbolique au bailleur social Orne Habitat et d'autoriser le Directeur Général de l'EPF Normandie à signer l'acte correspondant et tout document nécessaire à la cession.
- d'approuver le bilan prévisionnel d'opération et d'autoriser le programme de 215 000 € pour la réalisation en maîtrise d'ouvrage EPF Normandie des travaux relatifs à la démolition des parcelles section AB n°s 262, 261, 436, 334, 333, 437, 37, 38, 39, 40 et 28;
- d'approuver, dans le cadre du dispositif Restructuration pour l'Habitat, les enveloppes maximales de prise en charge financière du déficit d'opération et d'y affecter 81 284 € de fonds propres de l'EPFN et d'autoriser le Directeur Général à signer la convention de financement adaptée.

Rue du 18 Septembre - Le Merlerault (61)

Plan de situation



Plan parcellaire



Projet



Restructuration pour l'habitat

Rue Delaquaize - PONT AUDEMER (27)

CONTEXTE

La Commune de Pont-Audemer a sollicité l'EPF Normandie pour l'acquisition d'un ensemble immobilier situé dans un îlot dégradé du péricentre, sis rue Canel, en vue de sa requalification pour recevoir du logement et du commerce.

L'EPF Normandie a ainsi acquis en novembre 2008, les parcelles cadastrées section AI n^{os} 362 et 363 puis en juin 2010 les parcelles section AI n^{os} 359 et 365.

Les différentes approches engagées par la Commune autour de ce projet ont cependant montré la difficulté à le faire aboutir compte tenu en particulier de la charge foncière qui pèse sur l'ensemble immobilier.

Fin 2018, la Collectivité a souhaité relancer le projet sur un périmètre élargi en intégrant un immeuble bâti communal (cadastré AI n^o425), situé en face de l'îlot et ainsi favoriser l'intérêt des opérateurs et l'équilibre du projet global.

Cette approche, qui a permis de recueillir une proposition du bailleur social Sécomile, a ensuite été complétée à l'été 2019 par la possibilité d'acquérir une parcelle supplémentaire, une supérette, faisant partie intégrante de l'îlot et cadastrée section AI n^o364.

Cependant compte tenu des prétentions financières du propriétaire, les négociations engagées par la ville ont échoué et cette parcelle n'a pas pu être acquise.

Il convient de préciser que le rachat par l'EPF de la parcelle cadastrée section AI n^o425 appartenant à la Ville avait été validé par une délibération du CA en date du 5 juillet 2019. Le 27 août de la même année, le CA a délibéré dans le cadre d'une procédure de consultation écrite pour permettre l'extension du projet à la parcelle privée AI 364, pour adapter le montant des participations, et pour valider une cession de l'ensemble immobilier pour 400 000€ . Finalement cette acquisition complémentaire qui aurait permis d'améliorer très sensiblement le projet du bailleur social, n'a pu aboutir. Il est aujourd'hui nécessaire de repartir sur l'hypothèse de départ avec une cession au bailleur à 250 000 € et de refaire délibérer le CA

Il est donc proposé d'entériner l'offre initiale du bailleur Sécomile et de permettre une cession à échéance.

LE PROJET

Le bailleur social SECOMILE propose un projet d'environ 1488 m² de surface de plancher comprenant pour la partie initiale 11 logements (8 PLUS et 3 PLAI), une surface commerciale de 108 m², 11 places de parking, et pour le second îlot, 5 logements (3 PLUS et 2 PLAI).

Le bailleur a fait une offre financière de 250 000 € pour l'acquisition des deux ensembles fonciers et la prise en charge des travaux de démolition et de réhabilitation.

Le bailleur entend poursuivre en direct les négociations visant à acquérir la supérette et réaliser le cas échéant un programme étendu passant de 17 à 21 logements avec une surface de plancher de 1848 m².

PRESENTATION DE L'ENSEMBLE FONCIER

Le lot comprend deux ensembles immobiliers.

L'îlot initial, cadastré section AI n^{os} 362, 363, 365, 359, constitue un ensemble bâti d'une surface parcellaire de 729 m².

Le second, sis rue Delaquaize, cadastré section AI n^o425, correspond à un bâtiment à réhabiliter anciennement occupé par l'inspection académique.

BILAN PREVISIONNEL DE L'OPERATION

DEPENSES		RECETTES		
FONCIER PORTAGE EPF	593 593 €	CESSION A OPERATEUR		250 000 €
FONCIER A ACQUERIR	110 000 €			
ACTUALISATION	35 000 €	RESTRUCTURATION HABITAT		401 760 €
		DEFICIT RESIDUEL		86 833 €
TOTAL DEPENSES HT	738 593 €	TOTAL RECETTES		738 593 €
AUTORISATION COMPLEMENTAIRE	110 000 €	SURFACE DE PLANCHER OPERTION	1488	
		40%	25%	35%
FINANCEMENT	TOTAL	REGION	VILLE	EPF
RESTRUCTURATION HABITAT	401 760 €	160 704 €	100 440 €	140 616 €
RESTE A FINANCER	86 833 €		86 833 €	
TOTAL	488 593 €	160 704 €	187 273 €	140 616 €

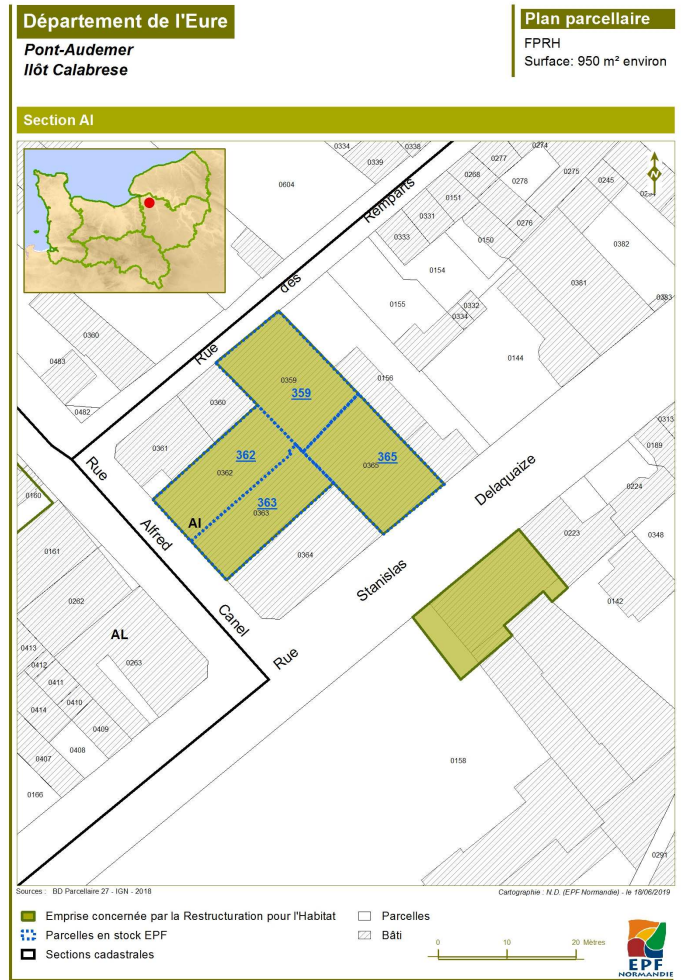
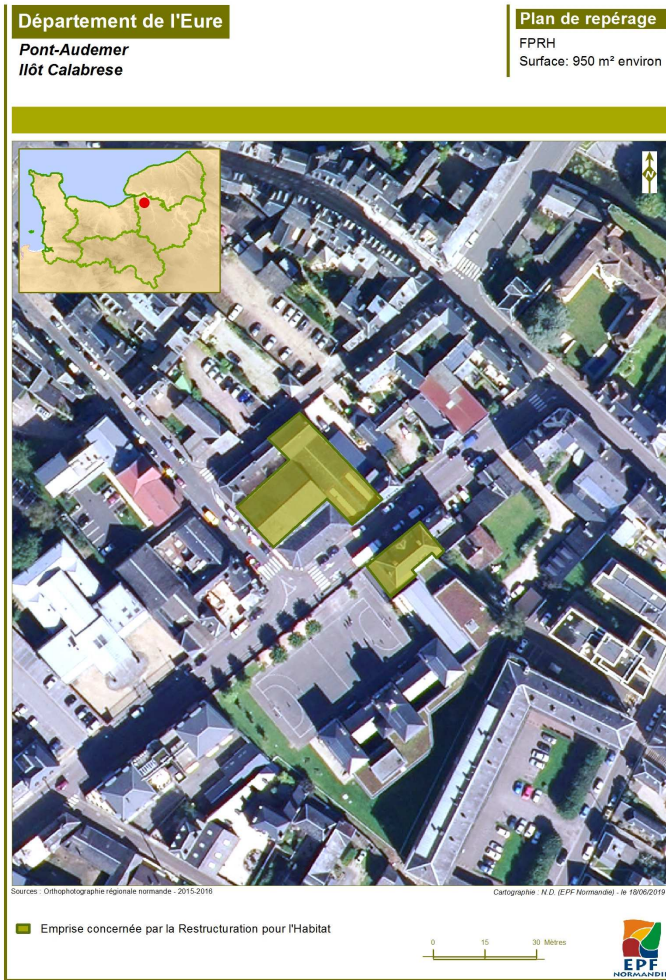
Il est demandé au Conseil d'Administration :

- **d'approuver et d'entériner le bilan prévisionnel d'opération.**
- **d'autoriser les enveloppes maximales de prise en charge financière du déficit d'opération et d'y affecter pour la réalisation de logements sociaux, 140 616 € de fonds propres de l'EPF Normandie ;**
- **d'approuver la décision de cession pour 250 000 € des parcelles cadastrées section AI n^{os} 362, 363, 365, 359 et 425, au profit du bailleur social Sécomile et d'autoriser le Directeur Général de l'EPF Normandie à signer l'acte correspondant et tous documents nécessaire à la cession.**

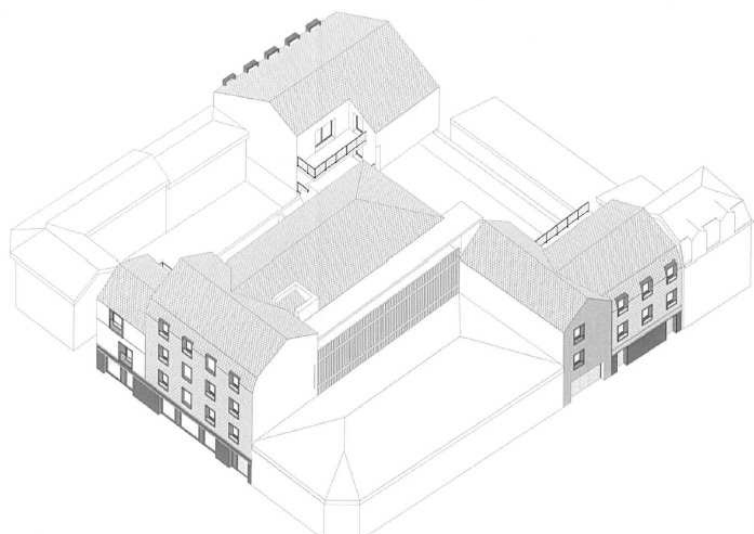
Rue Delaquaize - PONT AUDEMER (27)

Plan de situation

Plan parcellaire



Projet SECOMILE



11 Logements en démolition-reconstruction



5 Logements en réhabilitation