

1.6.5 Restructuration pour l'Habitat

Rue du commerce – Le Sap-en-Auge (61)

Restructuration pour l'Habitat Rue du Commerce au Sap-en-Auge (61)

Le Sap-en-Auge, commune d'environ 1 000 habitants, située dans l'Orne, est confrontée à la persistance d'immeubles en déshérence, ce qui conduit à une perte d'attractivité de son centre-bourg.

Pour contrer cette tendance, la Commune a sollicité en 2015 l'EPF de Normandie au titre de la Restructuration pour l'Habitat (FPRH), afin de bénéficier d'un accompagnement sur le portage foncier, la recherche et cession à opérateur, la réalisation des travaux préparatoires et la prise en charge d'une partie du déficit d'opération.

Ce dispositif, intégré à la convention de partenariat EPF-Région 2017-2021, a permis d'accompagner la Collectivité dans le traitement d'un îlot dégradé sis rue du Commerce et d'identifier le bailleur social Logissia pour un projet de 6 logements avec un commerce à rez-de-chaussée.

L'ensemble foncier a ainsi fait l'objet en 2022 d'une déconstruction en maîtrise d'ouvrage EPF puis d'une rétrocession à la Commune le 21 juin 2023.

Dans le cadre du suivi financier et opérationnel, cette cession a été conditionnée d'une obligation pour la Commune de consentir avec Logissia un bail emphytéotique, dans le délai d'un an à compter de la date de rétrocession par l'EPF de Normandie, soit au plus tard pour le 21 juin 2024.

Toutefois, les demandes architecturales de l'ABF ainsi que l'instabilité du marché de la construction sur le territoire de l'Orne ne permettent pas au bailleur Logissia de finaliser le projet et de signer dans le délai imparti ledit bail.

Il est indispensable à ce stade de poursuivre le travail collaboratif entre le bailleur, l'ABF et la Commune, pour définir les assouplissements possibles qu'il conviendrait d'accorder sur les aménagements demandés initialement par l'ABF et facilitant l'équilibre financier.

En outre il est précisé que cette étape de travail permettra de consolider les modalités relatives au bail en définissant suivant les enjeux, un bail emphytéotique ou à réhabilitation.

La Commune demande ainsi à l'EPF Normandie de reporter d'un an le délai relatif à la signature dudit bail et de porter son échéance au 21 juin 2025.

Il est proposé au Conseil d'Administration :

- **d'autoriser le Directeur Général à signer l'avenant à la convention de restructuration pour l'habitat du Sap-en-Auge, afin de reporter d'un an l'échéance relative à la signature du bail entre la Commune du Sap-en-Auge et le bailleur ;**
- **d'intégrer à cet avenant la possibilité pour la Commune, de consentir un bail emphytéotique ou à construction.**