



1.6.6 Restructuration pour l'Habitat

Rue du 18 septembre - Le Merlerault

Restructuration pour l'Habitat Rue du 18 septembre - Le Merlerault

Le fonds de restructuration pour l'habitat (FPRH), dispositif intégré à la convention de partenariat EPF-Région 2017-2021, a permis d'accompagner les collectivités dans le traitement d'îlots dégradés, pour produire principalement du logement au profit de ménages aux revenus modestes et favoriser le maintien et la création de services et commerces.

Des communes, principalement rurales, ont ainsi pu bénéficier de cette aide avec pour objectif de dynamiser leur centre-bourg.

A ce jour, le dernier dossier en portage foncier par l'EPF Normandie est celui de la Commune du Merlerault (rue du 18 Septembre) pour la réalisation de 8 logements sociaux avec le bailleur social Orne Habitat.

Pour ce dossier, l'EPF Normandie a conventionné avec la Commune du Merlerault pour :

- mener une étude de faisabilité d'un projet de logements, selon la convention signée le 18 décembre 2017 ;
- procéder à l'acquisition de l'emprise foncière nécessaire au projet de 8 logements sociaux porté par Orne Habitat, selon la convention de réserve foncière signée le 19 novembre 2018.
- réaliser la déconstruction des bâtiments existant sur l'îlot Nord et l'îlot Sud et mobiliser les subventions du dispositif FPRH dans le cadre de la revente de ce foncier démoli pour abaisser la charge foncière, selon la convention FPRH signée le 20 mai 2021 et son premier avenant, signé le 23 mai 2023.

A l'issue de l'intervention de l'EPF Normandie, l'îlot Nord sera revendu à Orne Habitat pour la réalisation de son projet. L'îlot Sud sera quant à lui revendu à la Commune pour l'aménagement d'espaces publics.

1. Conventionnement au titre du dispositif FRPH

Une première convention FPRH a été signée entre l'EPF Normandie et la Commune, sur la base des conclusions issues de l'étude de faisabilité menée. Cette convention a acté une subvention au titre du dispositif FPRH de 180 630 €, financée par l'EPF Normandie, la Région et la Commune. Cette subvention est calculée sur la base du déficit d'opération (au regard des dépenses prévisionnelles pour le foncier et les travaux, la proposition d'acquisition du foncier par Orne Habitat à l'euro symbolique et la surface utile du programme (669 m²)).

Le plan de financement initialement considéré dans la convention du 20 mai 2021 est le suivant :

| 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 | 350 000 € | Surface de plancher (m ²) : 669 |
|---------------------------|-----------|---|

| FINANCEMENT DU DEFICIT | | Région et/ou autres partenaires | COMMUNE | EPF |
|-------------------------|------------------|---------------------------------|------------------|-----------------|
| RESTRUCTURATION HABITAT | 180 630 € | 63 220 € | 36 126 € | 81 284 € |
| RESTE A FINANCER | 169 370 € | | 169 370 € | |
| TOTAL | 350 000 € | 63 220 € | 205 496 € | 81 284 € |

2. Avenant n°1 à la convention FPRH

Un premier avenant a été établi entre l'EPF Normandie et la Commune et signé le 23 mai 2023, du fait de la nécessité d'augmenter l'autorisation de programme de 211 000 €HT¹, en lien avec :

¹ Délibération du Conseil d'Administration du 25 novembre 2022 approuvant le bilan prévisionnel d'opération et portant l'autorisation de programme à 561 000€ HT

- une augmentation du budget alloué aux travaux suite à la réalisation des études de maîtrise d'œuvre après l'étude de faisabilité de 2018 (enveloppe travaux portée à 415 921 €HT) : caractérisation des matériaux amiantés suite à la réalisation des diagnostics amiante, sujétions liées au traitement des mitoyens suite à la réalisation de l'étude structure ;
- un ajustement de l'enveloppe allouée à la maîtrise foncière (enveloppe portée à 145 079 €HT).

A noter que cette enveloppe complémentaire n'a pas impacté les financements de l'EPF et de la Région Normandie accordés au titre de la Restructuration pour l'habitat, qui avait déjà été programmés au maximum des capacités de financement selon les critères du dispositif. Le déficit résiduel est donc financé par la Commune du Merlerault (participation totale de la Commune à hauteur de 416 495 € HT).

| DEPENSES | | RECETTES | |
|---|------------------|-----------------------------------|------------------|
| FONCIER | | CESSION A OPERATEUR | 1 € |
| Ilot Nord | 108 650 € | | |
| Ilot Sud | 36 429 € | RESTRUCTURATION HABITAT | 180 630 € |
| TRAVAUX | | DEFICIT RESIDUEL | 380 369 € |
| Ilot Nord | 299 083 € | | |
| Ilot Sud | 116 338 € | | |
| TOTAL DEPENSES | 561 000 € | TOTAL RECETTES | 561 000 € |
| Montant déficit Ilot Nord : | 407 732 € | | |
| Montant déficit Ilot Sud : | 153 207 € | | |
| AUTORISATION DE PROGRAMME | 561 000 € | Surface de plancher (m²) : | 669 |
| | | | |
| FINANCEMENT DU DEFICIT | TOTAL | Région | COMMUNE |
| FPRH (CA du 27/11/20) | 180 630 € | 63 220 € | 36 126 € |
| RESTE A FINANCER (compris rétrocession) | 380 369 € | | 380 369 € |
| TOTAL | | 63 220 € | 416 495 € |

(Modalités de cofinancement du déficit conformes à la convention Région/EPF 2017-2021 : Région 35%, Commune 20%, EPF 45%)

De plus, ce premier avenant à la convention FPRH a intégré la gestion de l'assiette de TVA (plan de financement établi jusqu'alors en HT) ; considérant une répartition de la TVA à 50/50 entre la Commune et l'EPF Normandie, selon la délibération du Conseil d'Administration du 10 mars 2023.

Les participations des co-financeurs ont donc été estimées comme suit :

| | | |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|
| Montant du déficit prévisionnel : | 561 000,00 € HT | |
| TVA (Hypothèse taux 20 %) | 112 200,00 € | |
| | Montant € HT | Montant € TTC |
| PRIX DE VENTE A ORNE HABITAT | 1,00 € | 1,10 € |
| PARTICIPATION EPFN | 81 284,00 € | 137 384,00 € |
| PARTICIPATION COMMUNE | 416 495,00 € | 472 594,90 € |
| PARTICIPATION REGION | 63 220,00 € | |
| TOTAL RECETTES | 561 000,00 € | |

3. **Nécessité d'un second avenant à la convention FPRH**

Les travaux de déconstruction ont démarré en janvier 2024.

Une découverte de chantier fin avril 2024 sur l'ilot Nord, non anticipable lors des études de conception, conduit à la nécessité de procéder à des travaux de désamiantage complémentaires (découverte lors de l'abattage du bâtiment d'une zone de doublage contenant des plaques amiantés).

L'enveloppe budgétaire disponible sur l'opération ne permet pas, à ce jour, de procéder aux travaux pour gérer cette découverte.

L'EPF Normandie a informé la Commune de cette découverte et de l'impact budgétaire associé (augmentation de l'enveloppe travaux de 70 000 € HT), qui serait, en première approche, à supporter intégralement par la

Commune. Le Conseil Municipal s'est réuni le 30 mai 2024 et a suspendu sa décision du fait d'un besoin de clarification sur l'origine de cette découverte et du constat d'une charge financière importante pour la Commune à l'échelle de ce projet (417 000 € HT à la charge de la Commune à ce jour, augmenté à 487 000 € HT avec cet aléa à intégrer).

La découverte de matériaux amiantés en phase travaux est un aléa intrinsèque aux travaux de déconstruction, qui n'aurait pas pu être anticipé lors des diagnostics avant travaux s'agissant de matériaux imbriqués dans le gros œuvre du bâtiment.

Plusieurs pistes de réflexion sont envisagées avec la Commune afin d'optimiser le reste à charge de la Commune :

- revoir le périmètre de travaux, en limitant la nature des travaux menés par l'EPF Normandie sur l'îlot Sud, qui était initialement une tranche optionnelle du marché de travaux (tranche affermée début avril, avant la découverte sur l'îlot Nord). Il pourrait être acté un arrêt des travaux au curage déjà réalisé à ce jour. La Commune a cependant indiqué que ce choix n'était pas à privilégier compte-tenu de la pertinence de démolir ce bâtiment pour les besoins du réaménagement du centre-bourg (gain de visibilité pour la Poste notamment) ;
- étudier la possibilité pour Orne Habitat, opérateur du projet sur l'îlot Nord, de prendre en charge une partie du surcoût. Cette option ne peut tenir compte-tenu de la fragilité de l'équilibre économique de l'opération pour le bailleur, en témoigne l'offre d'acquisition à l'euro symbolique pour l'îlot Nord ;
- définir un plan de financement spécifique pour ce complément d'enveloppe de 70 000 € HT, en proposant aux instances de l'EPF Normandie une participation à hauteur de 50% (TVA comprise), permettant de diminuer, en partie, le reste à la charge de la Commune.

La dernière option serait privilégiée par la Commune. Le plan de financement à considérer serait donc le suivant :

| DEPENSES € HT | | RECETTES € HT | | |
|--|------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| FONCIER | | CESSION A OPERATEUR | | 1 € |
| Ilot Nord | 108 650 € | | | |
| Ilot Sud | 36 429 € | RESTRUCTURATION HABITAT | | 180 630 € |
| TRAVAUX | | | | |
| Ilot Nord | 369 083 € | DEFICIT RESIDUEL | | 450 369 € |
| Ilot Sud | 116 838 € | | | |
| TOTAL DEPENSES (€ HT) | 631 000 € | TOTAL RECETTES (€ HT) | | 631 000 € |
| <i>Montant déficit Ilot Nord :</i> | | | | |
| | 477 732 € | | | |
| <i>Montant déficit Ilot Sud :</i> | | | | |
| | 153 267 € | | | |
| AUTORISATION DE PROGRAMME | 631 000 € | Surface de plancher (m²) : 669 | | |
| FINANCEMENT DU DEFICIT € HT | TOTAL | Région | COMMUNE | EPF |
| FPRH (CA du 27/11/20) | 180 630 € | 63 220 € | 36 126 € | 81 284 € |
| RESTE A FINANCER (compris rétrocession) | 450 369 € | | 415 369 € | 35 000 € |
| TOTAL | | 63 220 € | 451 495 € | 116 284 € |

Sur la base d'une TVA à 20%, les participations de chaque partenaire financier seraient les suivantes :

| | | répartition prévisionnelle Ilot Nord | répartition prévisionnelle Ilot Sud |
|-------------------------------------|-------------------|--|---|
| Autorisation de programme HT | 631 000 € | 477 733 € | 153 267 € |
| TVA (hypothèse taux 20%) | 126 200 € | 95 546,60 € | 30 653,40 € |
| | | | |
| | Montant HT | Montant TTC | Commentaires |
| PRIX DE VENTE ORNE HABITAT | 1 € | 1,10 € | <i>Hypothèse TVA à 10% sur prix d'acquisition</i> |
| PARTICIPATION EPFN | 116 284 € | 179 384,00 € | <i>50 % TVA calculée sur les participations</i> |
| PARTICIPATION COMMUNE | 451 495 € | 514 594,90 € | <i>50 % TVA calculée sur les participations</i> |
| PARTICIPATION REGION | 63 220 € | | |
| TOTAL RECETTES | 631 000 € | | |

4. **Assignment de l'EPF Normandie au titre des Travaux**

Le 27 mai 2024, l'EPF Normandie a reçu une assignation en référé devant le Tribunal Judiciaire d'Argentan par la SCI AMPF, alléguant que l'EPF Normandie aurait procédé à la déconstruction d'un bâtiment leur appartenant et que des désordres sont apparus sur les murs en mitoyennetés des zones déconstruites.

Conformément aux pratiques de l'EPF Normandie dans le cadre de travaux de déconstruction, un référé préventif a été établi afin de faire un constat des propriétés voisines du chantier avant le démarrage des travaux, pour le cas échéant, définir les responsabilités en cas de suspicion de désordres en cours de travaux. Cette procédure sera donc remobilisée suite à cette assignation.

De plus, l'EPF Normandie doit faire appel à un conseil juridique pour se faire représenter dans le cadre de cette assignation.

A cet effet, il est proposé d'allouer une enveloppe de 15 000 € HT dédiée à la procédure initiée par la SCI AMPF.

5. **Report d'échéance**

Les fonciers portés par l'EPF Normandie ont été acquis entre septembre 2019 et novembre 2020. L'échéance de portage au terme des 5 ans est donc prévue, pour les premières parcelles, pour septembre 2024.

L'avancement du projet Orne Habitat nécessite un report d'échéance pour les parcelles AB n° 28, 333, 40, 334, 38, 37 d'une période d'environ 14 mois, afin de faire coïncider les échéances des parcelles à la date d'échéance la plus tardive pour l'ensemble de l'îlot Nord, soit le 27 novembre 2025.

Ce report est en partie lié à des aléas lors des études préalables à la déconstruction et lors de l'exécution des travaux sous maîtrise d'ouvrage de l'EPN Normandie.

Suivant la délibération du Conseil d'administration en date du 28 juin 2016, il est ainsi proposé, à titre exceptionnel, de maintenir le taux d'actualisation à 0 % sur l'ensemble de la durée des reports et de ne pas pénaliser la Collectivité en répercutant ce coût, estimé à ce jour à une somme de l'ordre de 1800 €.

Il est ainsi proposé au Conseil d'Administration :

- **D'autoriser la prise en charge financière par l'EPF Normandie à hauteur de 50 % du complément d'enveloppe pour les travaux de déconstruction de l'îlot Nord (70 000 € HT + TVA) ;**
- **D'autoriser le Directeur Général à engager les dépenses nécessaires à la procédure initiée par la SCI AMPF ;**
- **De doter les dépenses liées à la procédure initiée par la SCI AMPF d'un budget de 15 000 € HT ;**
- **D'accorder :**
 - **aux conditions contractuelles de portage, un report de l'échéance de rachat d'environ 14 mois, pour les parcelles sises rue du 18 septembre au Merlerault, cadastrées section AB n° 28, 333, 40, 334, 38, 37,**
 - **La nouvelle échéance de rachat étant fixée au 27 novembre 2025 ;**
 - **suivant la délibération du Conseil d'administration en date du 28 juin 2016, un maintien du taux d'actualisation à 0% sur l'ensemble de la durée de portage pour les parcelles sises rue du 18 septembre au Merlerault, cadastrées section AB n° 28, 333, 40, 334, 38, 37.**

Pour les pénalités de report :

Si l'échéance contractuelle n'est pas tenue, il sera appliqué une pénalité sur la période de dépassement de la date contractuelle de rachat jusqu'à la date de cession définitive.

Le taux d'actualisation sera à 5 % sur cette période dès le premier jour de dépassement ; la pénalité étant représentée par le montant généré par l'écart entre le taux majoré et le taux contractuel.

Elle est recouvrée annuellement.

- **D'autoriser le Directeur général à signer l'avenant à la convention FPRH et les documents nécessaires à la finalisation de ce dossier.**