

VILLE DE LAMBALLE-ARMOR

REUNION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 11 DECEMBRE 2023

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

L'an deux mille vingt-trois, le onze décembre, à 18H30, le Conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni en séance publique à l'espace Lamballe Terre & Mer, 41 rue Saint-Martin à Lamballe-Armor, sous la présidence de M. Philippe HERCOUËT, Maire de la commune de Lamballe-Armor.

Date de l'envoi de la convocation : 5 décembre 2023.

PRESENTS :

ARTHEMISE Fabienne, BENOIT Jean-François, BERNU Sylvain, BOUZID Nathalie, BREXEL Pierrick, BRIENS Pierrick, de SALLIER DUPIN Stéphane, FORTIN Céline, GAUVRIT Thierry, GILLARD Nadine, GOASTER Samy, GOUEZIN Alain, GRIMAUULT David, GUYMARD Jean-Luc, HERCOUET Philippe, JEGU Josianne, LAVENU DE NAVERAN Héléne, LE BOUCHER Colette, LE BOULANGER René, LE GUEN Nadège, LE MOIGNE Christine, LINTANF Goulven, M'BAREK Sébastien, MAIGNAN Brigitte, MEGRET Yves, MERIAN Caroline, PECHA Virginie, RICHEUX Laëtitia, ROYER Thierry, URVOY Laurence, VITEL Fabien

ABSENTS :

- BURLLOT David donne pouvoir à GOUEZIN Alain,
- CAURET Camille donne pouvoir à LE BOULANGER René,
- LEVY-ROBERT Christelle donne pouvoir à BRIENS Pierrick,
- L'HEVEDER Jérôme donne pouvoir à BOUZID Nathalie,

SECRETAIRE DE SEANCE : BENOÎT Jean-François

Délibération n°2023-113

Membres en exercice : 35 – Présents : 31 – Absents : 4 – Pouvoirs : 4

AFFAIRES FONCIERES VENTE D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER (MORIEUX) REALISATION D'UN PROGRAMME DE LOGEMENTS CONVENTIONNES DANS LE PARC SOCIAL PRIVE
--

La commune de Lamballe-Armor est propriétaire d'un ensemble immobilier ancien à rénover, en partie occupé, acquis anciennement par la commune de Morieux directement, et via le portage immobilier EPF actuel, initié par la commune de Morieux également.

Il s'agit des biens suivants :

Immeuble	Adresse du bien	Parcelle cadastrale	Contenance	DPE (Performance Énergétique)
1	3 Rue du Prétanné	154AB131	180 m ²	E
2	5 Rue du Prétanné	154AB127 154AB129	660 m ² 31 m ²	F
3	5 Place de la Houssaye	154AC238 154AC258 154AC260	259 m ²	G
4	2 Rue de la Fontaine	154AB133	403 m ²	E

5	1 Rue du Prétanné	154AB132 154AB128	142 m ² 195 m ²	D
---	-------------------	----------------------	--	---

Au vu de leur état d'usage et classement de performance énergétique, la commune de Lamballe-Armor a souhaité faire rénover ces biens anciens pour les transformer en plusieurs logements sociaux, avec possibilité de construction neuve sur les emprises non bâties. Afin de réaliser ce projet immobilier social, la commune a sollicité l'appui du CDHAT (Centre de développement pour l'habitat et l'aménagement des territoires) ainsi que plusieurs organismes et bailleurs sociaux (SOLIHA, Terres d'Armor Habitat, La Rance). Le projet a fait l'objet de plusieurs scénarii qui n'ont pu aboutir au regard du contexte économique, notamment en matière de rénovation de l'existant.

En l'absence de solution portée par un opérateur public, il est possible de solliciter les opérateurs privés. Un investisseur privé est intéressé par l'acquisition de l'ensemble des biens. Le projet consiste en la rénovation intégrale des biens et la transformation en plusieurs logements et leur conventionnement ANAH, c'est-à-dire intégré dans le parc social privé.

La commune est en mesure de vendre, dès 2024, les biens sis 3 et 5 rue du Prétanné et sis 5 Place de la Houssaye. Les biens sis 2 Rue de la Fontaine et 1 Rue du Prétanné, sous conventionnement social avec l'Etat, ne pourront être aliénés qu'à échéance de ladite convention, qui court jusqu'au 30 juin 2026. Il est proposé ainsi de procéder à une vente en deux temps.

En conditions de vente complémentaires, l'acquéreur s'engage formellement à :

- Rénover et réhabiliter les logements actuels et à produire en logements locatifs sociaux par conventionnement ANAH, logement social de niveau « Loc2 » à minima.
- Acquérir les biens occupés au moment de la vente avec maintien des locataires en place.

Après avoir visité les biens, pris connaissance des diagnostics techniques et pris en compte les conditions de cession (vente en deux temps et engagement de réhabilitation en logements sociaux), l'investisseur a fait une offre d'acquisition de l'ensemble immobilier (5 biens) au prix de 468 800 €.

Vu la délibération n°2023-112 du 11 décembre 2023 approuvant la cession à la commune, par l'EPF, des 2 maisons mitoyennes avec jardin sis au 3 et 5 rue du Prétanné,

Considérant l'attestation sur l'honneur de l'investisseur de s'engager à réhabiliter cet ensemble immobilier et de produire des logements par conventionnement ANAH de niveau LOC2 (social) et, ce pour, au minimum 90% de la surface habitable actuelle,

Au regard des avis de France Domaine :

- Du 21 septembre 2022 et de l'avis de prorogation du 18 septembre 2023, indiquant une valeur vénale de vente d'ensemble immobilier à un acquéreur unique pour le bloc rue du Prétanné et rue de la Fontaine de 384 800 € (Valeurs vénales individuelles des biens en cas de ventes distinctes : 3, rue du Prétanné 130 000 €, 5, rue du Prétanné 120 000 €, 2, rue de la Fontaine 115 000 € et 1, rue du Prétanné 116 000 €, soit un total de 481 000 €)
- Du 22 février 2023 pour le 5, place de la Houssaye, au prix de 84 000 €, assorties d'une marge d'appréciation de 10 %,

L'intérêt général de cette transaction est manifeste. En effet, ce projet répond à une demande locale et permet de renforcer le parc social dans un territoire soumis à la disposition de la loi SRU sur le taux de logements sociaux. De plus, il évite à la Commune de réaliser des travaux importants dans un des logements, en raison de l'interdiction de louer des logements dont la performance énergétique est classée G, à compter du 1^{er} janvier 2025. Enfin, vendre cet ensemble immobilier à ce montant concourt à l'équilibre financier des opérations de logements locatifs sociaux, dont les recettes sont plafonnées par l'encadrement des loyers.

Après en avoir délibéré

Le Conseil municipal :

- APPROUVE la cession de l'ensemble immobilier sis à MORIEUX, en deux temps, dans les conditions précisées ci-dessus à Monsieur FAÏ ou toute société constituée par ce dernier,
- APPROUVE le prix de cession des immeubles 1,2 et 3 du tableau au prix de 284 000 € auxquels s'ajoutent les frais de notaire et bornage éventuel à charge de l'acquéreur. L'acte de vente de ces immeubles mentionnera la signature d'un compromis pour les immeubles 4 et 5,
- APPROUVE le prix de cession des immeubles 4 et 5 du tableau au prix de 184 800 €, auxquels s'ajoutent les frais de notaire et bornage éventuel à charge de l'acquéreur. La conclusion de la vente devra être réalisée au plus tard le 31 décembre 2026,
- AUTORISE le Maire, ou son représentant, à intervenir aux différents actes correspondants et à signer tout document nécessaire à l'exécution de cette délibération.

VOTE : Adopté à l'unanimité

FAIT ET DELIBERE A LAMBALLE-ARMOR, LESDITS JOUR, MOIS ET AN.

(suivent les signatures)

POUR EXTRAIT CONFORME,

A Lamballe-Armor, le **19 DEC. 2023**

Philippe HERCOUET
Maire de Lamballe-Armor



Handwritten signature of Philippe Hercouet

Certifié exécutoire, compte tenu :
De la transmission en Préfecture le
De la publication le

19 DEC. 2023



