COMMUNE DE LANGUEUX
Côtes d'Armor

EXTRAIT DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 27 janvier 2020

L'an deux mille vingt, le vingt-sept janvier à dix-huit heures trente, le Conseil Municipal, dûment convoqué, s'est réuni au lieu habituel de ses séances, sous la présidence de Madame Thérèse JOUSSEAUME, Maire de la Ville de Langueux

Etaient présents	Mesdames Thérèse JOUSSEAUME, Françoise HURSON, Françoise ALLANO, Marie-Hélène BISEUL, Chantal ROUILLE, Gwenaëlle TUAL, Nadège PICOLO, Caroline BAGOT-SIMON
	Messieurs Alain LE CARROU, Jean-Pierre REGNAULT, Patrick BELLEBON, Jean BELLEC, Eric LE BARS, Bertrand BAUDET, Pierre-Marie CARSIN, Eric TOULGOAT, Olivier LE CORVAISIER, Richard HAAS, Cédric HERNANDEZ, Yann SOULABAIL
Absents excusés	Mesdames Brigitte MERLE (pouvoir donné à Françoise ALLANO), Claudine LE BOUEC (pouvoir donné à Gwénaëlle TUAL), Isabelle ETIEMBLE (pouvoir donné à Caroline BAGOT-SIMON)
	Messieurs Michel BOUGEARD (pouvoir donné à Thérèse JOUSSEAUME), Claude DESANNEAUX (pouvoir donné à Alain LE CARROU), Daniel LE JOLU (pouvoir Jean BELLEC), Jean-Louis ROUAULT (pouvoir donné à Françoise HURSON), Adrien ARNAUD (pouvoir donné à Pierre-Marie CARSIN)
Secrétaire	Madame Gwénaëlle TUAL
Secrétaire Adjoint	Monsieur Cédric HERNANDEZ
Secrétaire auxiliaire	Monsieur Yannick RAULT, Directeur Général des Services

Rapport n° 2020-11 **REHABILITATION DU PRESBYTERE : VALIDATION DU PROJET**

Le 7 octobre 2019, le Conseil Municipal a validé le lancement d'une étude de faisabilité technique et financière du projet de rénovation immobilière de l'ancien presbytère pour la création de logements locatifs sociaux.

Cette étude de faisabilité a été présentée au comité de pilotage du 18 décembre 2019, ainsi qu'au Conseil Municipal Extraordinaire du 20 janvier 2020.

Lors des réunions du comité de pilotage, il a été validé :

- une perspective de prise à bail à réhabilitation par SOLIHA Bâtisseurs de Logements d'Insertion (BLI) Bretagne,
- une production possible de 5 logements : 4 T2, dont deux adaptés PMR au rez-de chaussée et un T4 au dernier niveau,
- les sollicitations de financement avec un financeur principal « ANAH Organismes ».

Les objectifs de ce projet s'inscrivent totalement dans le contexte actuel de développement de notre territoire, notamment :

- par la volonté de réalisation d'un projet emblématique et ambitieux au cœur du centre-ville ;

- par la volonté de conservation d'un bâtiment doté d'une valeur patrimoniale ;

- par une pleine inscription dans les enjeux de l'urbanisme d'aujourd'hui :

    - le « zéro artificialisation nette » des sols, porté par le plan biodiversité
    - la densification urbaine et le renouvellement urbain, portés par la loi ELAN

- par la recherche de performance énergétique :

    - tendre vers le BBC Rénovation
    - recours à des matériaux biosourcés pour l'isolation du bâtiment
    - recours à une énergie renouvelable et à la récupération d'eau de pluie

- par une mixité d'occupation et des logements à niveaux de loyers abordables ;

- par une mixité des usages avec des espaces et équipements communs.

Les conclusions de l'étude confiée à SOLIHA montrent que la faisabilité technique de ce projet est avérée malgré des démolitions lourdes et des reprises de structure nécessaires dues notamment à l'état du bâtiment (présence de mérule, pas d'étanchéité des soubassements). Le coût estimatif de cette opération est chiffré à 811 875 € TTC dont un coût de travaux de 644 378 € TTC, soit 585 798 € HT.

L'étude de faisabilité montre que le prix de revient estimé de l'opération est élevé et que cela a des conséquences sur le dépassement du plafond des dépenses subventionnées par l'ANAH entrainant un déficit d'opération creusé par le reliquat. La capacité d'emprunt du maitre d'ouvrage est compromise car limitée par la règle fixée par la Caisse des Dépôts et Consignations d'un équilibre financier annuel et global.

Afin d'atteindre l'équilibre financier de l'opération, des arbitrages techniques par rapport au projet initial peuvent être validés, la participation de la commune peut être augmentée et des financements complémentaires doivent être recherchés.

Des solutions de financements complémentaires existent mais sont tributaires du renouvellement de certains dispositifs en 2020 ou des échéances de nouvelles périodes de programmation.

Les pistes de financements complémentaires sont :

- les aides de Saint-Brieuc Armor Agglomération suivant le guide des aides Habitat 2019 et sur les thématiques du renouvellement urbain et de la vacance ;
- le contrat d'Objectif Territorial Energies Renouvelables de Saint-Brieuc Armor Agglomération ;
- l'Etat, par la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) au titre de l'année 2020 ;

- le contrat de partenariat Europe-Région-Pays par les subventions FEDER et les fonds régionaux ;
- le contrat de territoire du Conseil Départemental et l'appel à projets dans le cadre du Plan d'investissement pour le logement ;
- le programme « Oréca » du Syndicat Départemental d'Energie ;
- le programme « Toits d'abord » de la Fondation Abbé Pierre.

D'autres financements comme les recettes titres de la revente d'énergie produite par les panneaux photovoltaïques, le versement de loyers par le CCAS au preneur à bail pour la mise à disposition de la laverie, ou toute autre aide financière, peuvent venir abonder et équilibrer le bilan financier de l'opération.

En conséquence, **je vous propose** :

→ d'autoriser Madame la Maire à valider le projet de rénovation immobilière de l'ancien presbytère pour la création de logements locatifs sociaux ;

→ à demander à SOLIHA Bâtisseurs de Logements d'Insertion de bien vouloir s'engager dans la prise à bail à réhabilitation de ce bâtiment ;

→ d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à rechercher tous les financements et subventions nécessaires à l'équilibre financier de ce projet et de signer tout document se rapportant à cette opération.
Dans l'hypothèse contraire, si l'équilibre financier n'était pas atteint, la collectivité se devra de repenser le dimensionnement de l'opération ;

→ d'autoriser Madame la Maire, ou son représentant, à solliciter l'aide de l'Etat dans le cadre de la Dotation d'Equipement des Territoires Ruraux (DETR) au titre de l'année 2020.

Le présent rapport, mis aux voix, est ADOPTE à la majorité des suffrages exprimés (contre de Yann SOULABAIL).