

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

**DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT**

Le 10/06/2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 31 mai 2024.

<b>Membres présents :</b> Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (vote à compter de la délibération N°2) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence, vote à compter de la délibération n°2) Mme Yolande HANVIC <b>Excusé ayant donné pouvoir :</b> M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE)	<b>DELIBERATION N°1.BU-2024-06-10</b>	Acquisition en VEFA de 18 logements locatifs sociaux : Autorisation d'exécution d'opération
	<b>CRAC'H</b> Rue du Tourbillon Résidence Lann ar Mor	

Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Programmation des opérations d'investissements sur 2023
---	---

Il est envisagé d'acquérir 18 logements en l'état futur d'achèvement auprès du Crédit Agricole Immobilier. Les logements sont composés de deux bâtiments indépendants R+2 sur un terrain comprenant 6 autres bâtiments privés situé à CRAC'H « Rue du Tourbillon – Résidence Lann Ar Mor ».

Le coût moyen au logement est de 132,5 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 22,22 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat et du Conseil Départemental pour un montant total de 3,7 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 13 octobre 2023 a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- acquisition des assiettes foncières ou immobilières.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2023, déléguant au Bureau les compétences définies par l'article R 421-16 du CCH, relatives aux :

- décisions des programmes de réservation foncière, d'aménagement, de construction, de réhabilitation et de déconstruction,
- aux décisions des actes de disposition,
- aux souscriptions d'emprunts pour un montant maximum de 10 M€ par opération.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer l'acte de vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société Crédit Agricole Immobilier.



Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>Délibération n° 1.BU-2024-06-10</b>	<b>Groupe n° 1524</b>	<b>Opération n°112202200</b>

L'opération porte sur 18 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	5	3	1
PLUS	3	5	1
<b>Total logements</b>	<b>8</b>	<b>8</b>	<b>2</b>

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière (1)	604 905 €	652 645 €
Construction	1 529 745 €	1 650 473 €
Conduite d'opération interne (2)	26 408 €	26 408 €
Aléas (3 %)	50 992 €	56 091 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>2 212 050 €</b>	<b>2 385 617 €</b>

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25 % de son coût d'acquisition, soit 550 158 €.

(2) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % à l'ordre de service et 55 % à la réception de l'opération.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	710 132 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	494 135 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	291 345 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	256 744 €
Prêt complémentaire Action Logement	40 000 €
Subvention de l'Etat	63 261 €
Subvention du Conseil Départemental	68 000 €
Subvention Auray Quiberon Terres Atlantique	62 000 €
Fonds propres (3)	400 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>2 385 617 €</b>

(3) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 300 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	69 065 €
Montant du loyer annuel	82 459 €

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	1 décembre 2023
Date d'agrément	16 octobre 2023
Acte d'acquisition de la VEFA	26 juin 2024
Durée du chantier	19 mois
Réception de l'opération	1 <sup>er</sup> trimestre 2026