

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.

Membres présents : 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 Excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE)	DELIBERATION N°2.BU-2024-06-10 SAINT GILDAS DE RHUYS Domaine du Clos Er Goh	Opération n°8111C1 Construction de 4 logements locatifs sociaux : Autorisation d'exécution d'opération
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Délibération du Bureau du 4 décembre 2023	Autorisation de souscription des contrats de prêt dans le cadre du bouclier financier 2023 de la banque des territoires
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Il est envisagé de construire 4 logements individuels « Domaine du Clos Er Goh » à SAINT GILDAS DE RHUYS. Le coût moyen au logement est de 265,7 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 61,9 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 5,2k€ au logement. Le prochain comité d'engagement doit se prononcer 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 transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,

Le Bureau prend également acte de la signature des contrats de prêts par le Directeur général, dans le cadre de la délégation donnée par le Conseil d'administration, relative aux souscriptions d'emprunt pour un montant maximal de 5 M€ par opération.



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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 2.BU-2024-06-10		Opération n° 8111C1

L'opération porte sur 4 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	1
PLS	2
Total logements	4

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	103 044 €	112 496 €
Construction	736 508 €	801 893 €
Honoraires	62 460 €	68 005 €
Conduite d'opération interne (1)	28 495 €	28 495 €
Actualisation de prix	23 821 €	25 936 €
Aléas (3 %)	23 821 €	25 936 €
Total coût de revient budgété	978 149 €	1 062 761 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	175 849 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	155 156 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	23 831 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	23 828 €
Prêt CDC PLS (TLA +1,11 % sur 40 ans)	367 806 €
Prêt foncier PLS (TLA +1,11 % sur 50 ans)	47 892 €
Subvention de l'Etat	6 397 €

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

Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	8 550 €
Fonds propres (2)	247 452 €
Total financement budgété	1 062 761 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 100 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	32 055 €
Montant du loyer annuel	32 574 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	6 juin 2023
Date d'agrément	7 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	2 décembre 2022
Notification de l'ordre de service	Septembre 2024
Durée du chantier	16 mois
Réception de l'opération	Décembre 2025

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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT	
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION	
Délibération n° 2.BU-2024-06-10	Opération n°8111C1

L'opération porte sur 4 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	1
PLS	2
Total logements	4

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	103 044 €	112 495 €
Construction	693 687 €	755 271 €
Honoraires	62 460 €	68 005 €
Conduite d'opération interne (1)	26 959 €	26 959 €
Actualisation de prix	22 536 €	24 537 €
Aléas (3 %)	22 536 €	24 537 €
Total coût de revient budgété	931 222 €	1 011 804 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	175 849 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	155 156 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	23 831 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	23 828 €
Prêt CDC PLS (TLA +1,11 % sur 40 ans)	367 806 €
Prêt foncier PLS (TLA +1,11 % sur 50 ans)	47 892 €
Subvention de l'Etat	6 397 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	8 550 €
Fonds propres (2)	196 495 €
Total financement budgété	1 011 804 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 100 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	32 055 €
Montant du loyer annuel	32 574 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	6 juin 2023
Date d'agrément	7 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	02 décembre 2022
Notification de l'ordre de service	Septembre 2024
Durée du chantier	16 mois
Réception de l'opération	Décembre 2025