

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 1^{ER} JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **01/07/2024 à 16h30**, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 21/06/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Mme Yolande HANVIC M. Fabrice LOHER	DELIBERATION N°11.BU-2024-07-01	Opération n°AV20240051
	PONTIVY Georges Bizet VEFA PRIMALYS	Acquisition en VEFA de 17 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 07 février 2024	Programmation 2024 – Constructions neuves
---	---

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société PRIMALYS, 17 logements individuels locatifs sociaux situés rue Georges Bizet à PONTIVY. Cette opération est réalisée dans le cadre de la réalisation d'un projet d'aménagement d'un lotissement comprenant 27 logements (17 en Locatif social PLUS PLA1 Morbihan Habitat et 10 en accession PSLA Le Logis Breton).



Le coût moyen au logement est de 165,3 K€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 12 000 € au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, et de Pontivy Communauté pour un montant de 6 K€ au logement.

Le prochain comité d'engagement du 24 juin 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 vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société PRIMALYS.

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 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1 ^{ER} JUILLET 2023 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 11.BU-2024-07-01		Opération n° AV20240051

L'opération porte sur 17 logements répartis ainsi :

Répartition	T3	T4
PLAI	3	2
PLUS	6	6
Total logements	9	8

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)	647 494 €	702 478 €
Construction	1 831 563 €	1 990 296 €
Conduite d'opération interne (2)	33 222 €	33 222 €
Aléas (3 %)	77 699 €	83 915 €
Total coût de revient budgété	2 589 978 €	2 809 911 €

(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 647 494 €.

(2) 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 une durée de 40 ans)	1 446 215 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	515 784 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	385 644 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	155 856 €
Prêt Action logement	€
Subvention de l'État	31 412 €
Subvention du Conseil Départemental	32 000 €
Subvention de l'intercommunalité	39 000 €
Subvention de la Ville	€
Fonds propres	204 000 €
Total financement budgété	2 809 911 €

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	94 566 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	102 558 €

(4) 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	3 ^{ème} trimestre 2024
Date d'agrément	4 ^{ème} trimestre 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	4 ^{ème} trimestre 2024
Durée du chantier	24 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} trimestre 2026

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1^{ER} JUILLET 2023 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 11.BU-2024-07-01		Opération n° AV20240051

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société PRIMALYS, l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 342.60 m² de SHAB valorisés à 1 850 € par m² SHAB, auxquels s'ajoutent 8 garages pour les T4 à 9 000 € HT/unité et 17 celliers extérieurs à 2 500 € HT/unité. Conformément aux directives de la Caisse des dépôts, il est proposé de fixer la valeur foncière d'un immeuble acquis en VEFA à 25 % de son coût d'acquisition, soit 647 494 €.

N° de logt	Niveau	Type de lot	Financement	SHAB	Surface Utile	Prix d'acquisition n HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
10	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
11	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
12	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
13	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
14	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
15	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0%	183 834.20
16	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0 %	183 834.20
17	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0%	183 834.20
18	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0%	183 834.20
19	RDC	T3	PLUS	61.75	63.25	116 737.50	10.0%	128 411.25
20	RDC	T3	PLAI	61.75	63.25	116 737.50	5.5%	122 574.38
21	RDC	T3	PLAI	61.75	63.25	116 737.50	5.5%	122 574.38
22	RDC	T3	PLAI	61.75	63.25	116 737.50	5.5%	122 574.38
23	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0%	183 834.20
24	RDC	T4	PLUS	84.12	85.62	167 122.00	10.0%	183 834.20
25	RDC	T4	PLAI	84.12	85.62	167 122.00	5.5%	175 478.10
26	RDC	T4	PLAI	84.12	85.62	167 122.00	5.5%	175 478.10
TOTAL				1 228.71	1254.21	2 387 613.50		2 592 152.04

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la surface d'assiette, le prix d'acquisition peut varier de 5 %.

Les frais d'acte de transfert de propriété seront à la charge de Morbihan Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par l'office notarial de STRATEIA Notaires, Morbihan Habitat étant représenté par Maître KERRAND, notaire à LOCMINE.

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024