

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

**DELIBERATION DU BUREAU DU 1<sup>ER</sup> JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT**

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

<b>Membres présents :</b> 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	<b>DELIBERATION N°18.BU-2024-07-01</b>	
	<b>AMBON</b> Le Clos du Cam	Concession d'aménagement Autorisation de signature

**Exposé**

La commune d'Ambon a décidé de concéder l'aménagement de son dernier quartier d'habitat en extension d'urbanisation. Cette opération d'aménagement, réalisée en Zone d'Aménagement Concertée et dénommée le Clos du Cam, se situe à l'Est du bourg d'Ambon. D'une superficie de 4,1ha, cette ZAC a pour principales ambitions de :

- Répondre au besoin en logements, y compris pour les ménages et les personnes ayant des revenus modestes
- Créer une offre diversifiée qui permette de fluidifier les parcours résidentiels et de répondre aux besoins actuels et futurs
- Aménager un quartier avec une cohérence de conception d'ensemble qui valorise les atouts du site naturel existant
- Concevoir un quartier durable doté d'espaces publics agréables, au bénéfice de tous les ambonnais.

Ce nouveau quartier résidentiel devrait compter entre 70 et 80 logements :

- 75% de lots libres à prix de vente maîtrisés, destinés à des primo-accédants et de la résidence principale
- 25% de logements en accession sociale et en location sociale, avec possiblement une résidence partagée pour seniors autonomes.

La commune d'Ambon a engagé une consultation afin de désigner le concessionnaire de cette opération, c'est-à-dire le maître d'ouvrage de la ZAC choisi par le concédant (la commune). Au terme de sa consultation, le conseil municipal a retenu l'offre de Morbihan Habitat.

Les modalités d'exécution de la concession et l'ensemble des obligations du concédant et du concessionnaire sont précisées dans un contrat de concession à signer entre les deux parties. Ce contrat précise notamment :

- L'objet de l'opération, la date d'effet et la durée du contrat
- Les missions du concessionnaire depuis l'engagement de l'opération jusqu'à son achèvement
- Les modalités de contrôle de la collectivité et de passation des contrats
- Les modalités financières d'exécution de la concession, dont les rémunérations de Morbihan Habitat pour l'exécution de ses missions et le sort du boni de l'opération.
- Les modalités d'expiration de la concession, soit à son terme, soit de manière anticipée.
- Les événements nécessitant un réexamen concerté des conditions du contrat, dans l'objectif d'en assurer le maintien.

Le bilan prévisionnel de l'opération est joint au contrat de concession. Ce bilan est actualisé chaque année et soumis au vote du conseil municipal du concédant (Compte rendu annuel à la collectivité : CRAC). Le bilan prévisionnel de cette concession est de 4,5MO€ HT en dépenses et 4,9Mo€ HT en recettes.

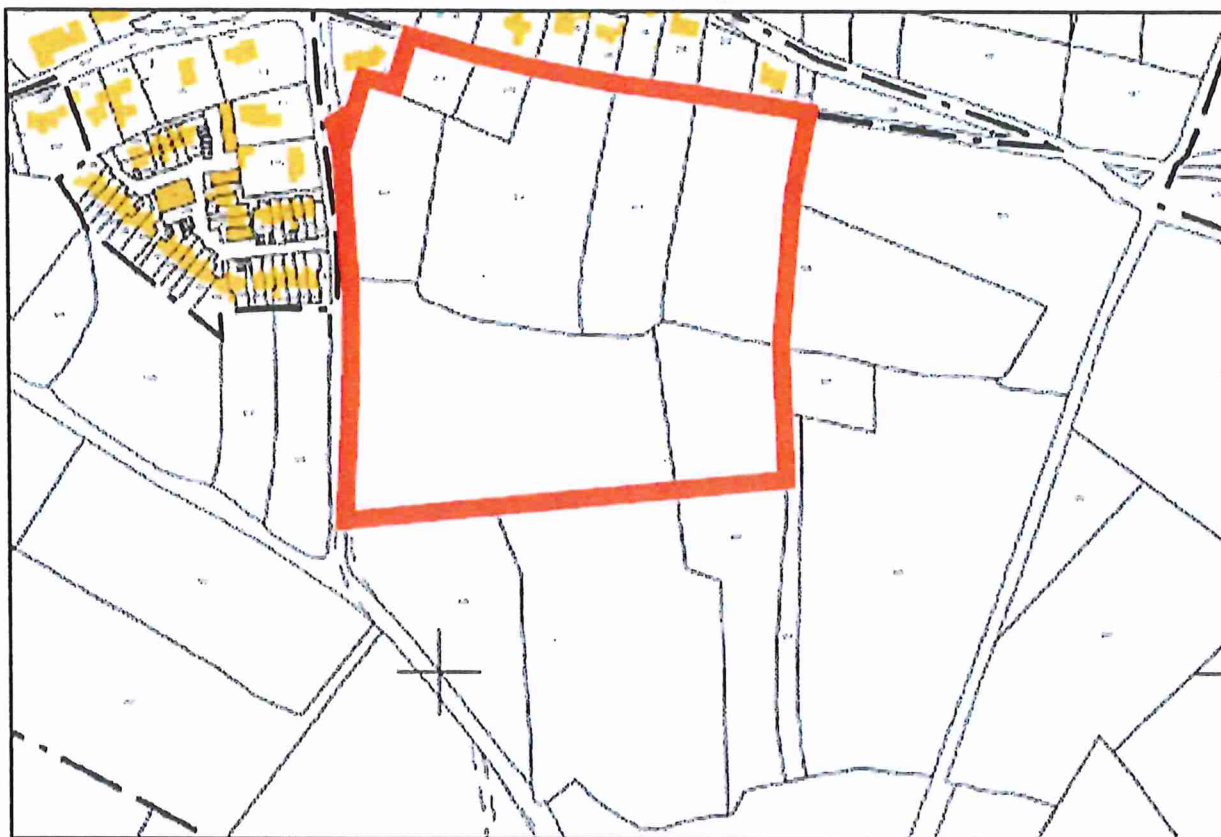
Vu le projet de contrat de concession et ses annexes,

Le BUREAU, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, autorise Erwan ROBERT, Directeur général de Morbihan Habitat, à signer le contrat de concession de la ZAC du Clos du Cam d'Ambon.

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

Annexe

Périmètre de la concession d'aménagement



**Annexe 2 – convention du Clos du Cam**

**Programme global prévisionnel des constructions et programme des équipements à la charge du concessionnaire**

**Programme prévisionnel des constructions**

Conformément aux études préalables remises dans le dossier de consultation de concession et dans l'offre de Morbihan Habitat, le programme de construction est le suivant :

- 8 à 10 logements locatifs sociaux en habitat intermédiaire ou individuel groupé. Ou une résidence partagée pour séniors autonomes d'environ 10 logements.
- 8 à 10 logements en accession sociale
- 60 à 70 lots libres de constructeurs

**Programme prévisionnel des équipements à la charge du concessionnaire**

Le programme prévisionnel des équipements publics sera approuvé par délibération de la commune d'Ambon.

Il n'est pas prévu d'équipement de superstructure.

Les équipements d'infrastructure de l'opération sont les suivants :

- Les voiries de desserte de l'opération, principales et secondaires.
- Tous les réseaux de viabilisation de l'opération.
- Les liaisons douces ; cheminements et voies cycles.
- Les espaces verts aménagés, les espaces naturels et les haies sur espaces publics, l'espace récréatif et de jeux.

Le programme ci-dessus correspond au programme des équipements à la charge du concessionnaire.



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

Annexe 3 – convention du Clos du Cam

Programme prévisionnel des équipements à la charge du concédant

Aucun équipement n'est prévu à la charge du concédant.

CONCESSION D'AMENAGEMENT DE LA ZAC "SECTEUR DU CLOS DU CAM"  
projet de bilan prévisionnel (en € constant) - BILAN BASE

Nom du candidat  
: MORBIHAN  
HABITAT

date : 13/12/2023

ANNEXE 4 au traité de concession

DEPENSES	TOTAL en € HT	année 1	année 2	année 3	année 4	année 5	année 6	TOTAL
<b>OPTION ECHANGEUR</b>								
	<b>OUI</b>	<b>0 €</b>						
<b>TOTAL Etudes pré-opérationnelles</b>								<b>32 500 €</b>
Dossier de création, réalisation, étude d'impact, loi sur l'eau ...		22 500 €						
Etudes et sondages dépollution		10 000 €						
Autres études, diagnostics								
<b>TOTAL Acquisitions et Frais associés</b>								<b>1 662 970 €</b>
Foncier à acquérir	41 194		1 559 406 €					
Frais d'actes			93 564 €					
Frais de portage foncier (impôts, assurances, entretien...)			2 500 €	2 000 €	2 000 €	2 000 €	1 500 €	
Autres frais sur acquisitions (procédures...) : comptés dans les aliés								
<b>TOTAL Travaux honoraires techniques</b>								<b>1 977 390 €</b>
Total travaux		0 €	446 797 €	22 312 €	752 791 €	197 404 €	305 995 €	1 725 298 €
Travaux VRD		0 €	422 382 €	12 546 €	713 728 €	187 638 €	201 346 €	
Aliés		0 €	24 415 €	9 766 €	39 063 €	9 766 €	14 649 €	
Total honoraires techniques		21 973 €	64 358 €	41 798 €	71 362 €	36 973 €	15 629 €	252 092 €
MOE		21 973 €	29 298 €	29 298 €	38 822 €	21 973 €	7 324 €	
Visa architecture		0 €	5 000 €	10 500 €	0 €	11 500 €	0 €	
Etudes environnementales		0 €	1 500 €	2 000 €	3 500 €	3 500 €	6 504 €	
Géométrie		0 €	24 360 €	0 €	10 240 €	0 €	0 €	
SPS		0 €	4 200 €	0 €	6 000 €	0 €	1 800 €	
<b>TOTAL Frais généraux</b>								<b>329 433 €</b>
Frais financiers		3 000 €	47 739 €	95 478 €	95 478 €	32 739 €	15 000 €	
Autres frais		7 000 €	10 000 €	7 000 €	10 000 €	6 000 €	0 €	
Total frais		10 000 €	57 739 €	102 478 €	105 478 €	38 739 €	15 000 €	
<b>TOTAL Rémunération concessionnaire</b>								<b>465 377 €</b>
Rém d'acquisition (4 %)		0 €	66 119 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Rém d'études et d'admin (Forfait / an)		10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	
Rém technique (4,5 %) : sur travaux		0 €	22 809 €	677 €	38 541 €	10 132 €	15 733 €	
Rém de commercialisation (4 %)		0 €	22 169 €	57 281 €	59 243 €	55 420 €	33 252 €	
Rém dossier de création, réalisation et liquidation		14 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	10 000 €	
<b>TOTAL DEPENSES</b>		<b>88 473 €</b>	<b>2 345 459 €</b>	<b>236 546 €</b>	<b>1 039 415 €</b>	<b>350 669 €</b>	<b>407 108 €</b>	<b>4 467 671 €</b>
<b>RECETTES PREVISIONNELLES</b>								
<b>TOTAL Opérations</b>								<b>4 867 763 €</b>
Total lots libres		0 €	473 678 €	1 184 196 €	1 184 196 €	1 184 196 €	710 518 €	
Total cession aidée					86 880 €			
Total logements locatifs sociaux				44 100 €				
<b>TOTAL Participation Collectivités et subventions</b>								
<b>TOTAL RECETTES</b>		<b>0 €</b>	<b>473 678 €</b>	<b>1 228 296 €</b>	<b>1 271 076 €</b>	<b>1 184 196 €</b>	<b>710 518 €</b>	<b>4 867 763 €</b>

ANNEXE 5 du traité de concession

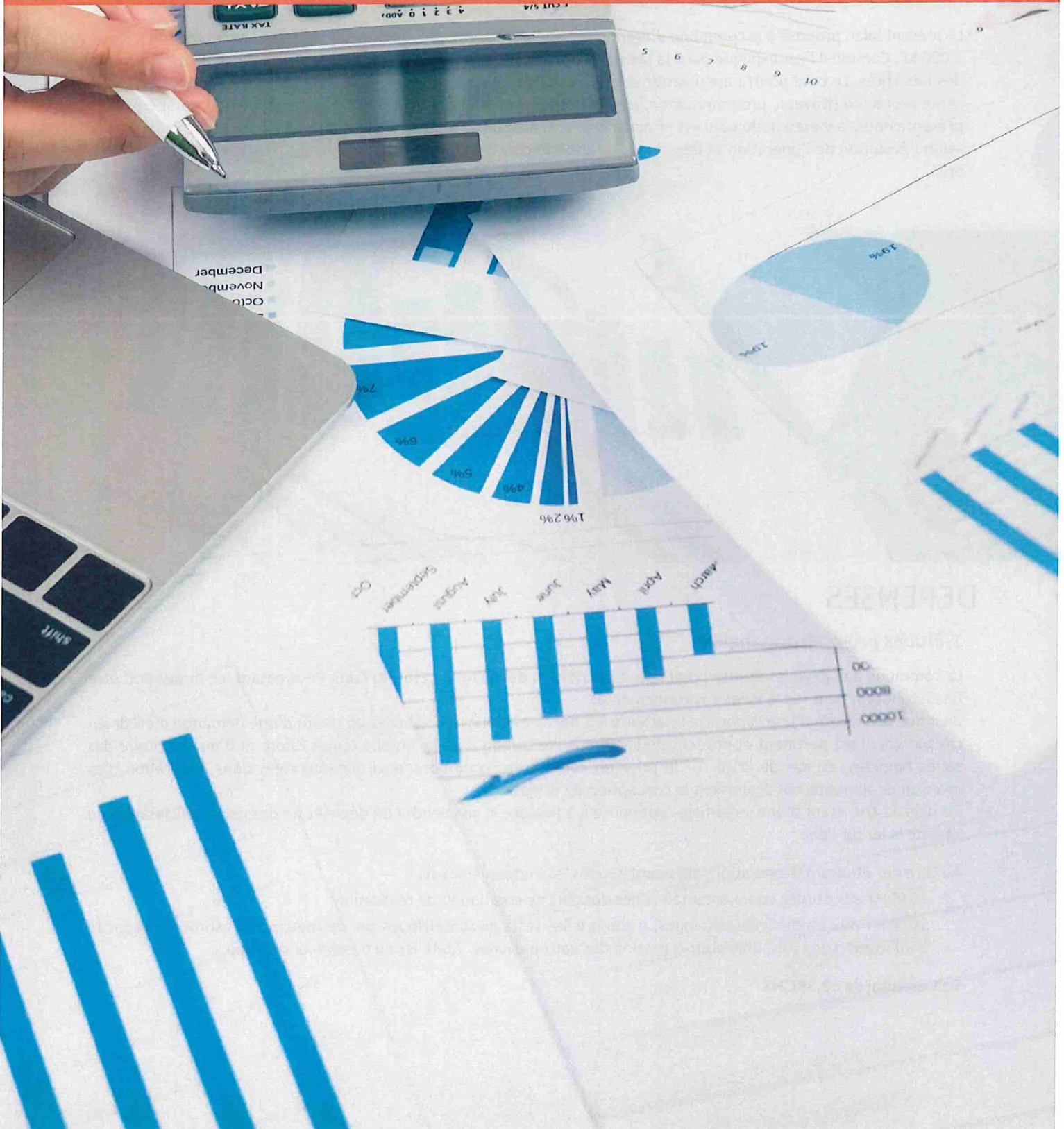
ECHancier ET PLAN DE TRESORERIE PREVISIONNEL

Libellé	Prévision 2024	Prévision 2025	Prévision 2026	Prévision 2027	Prévision 2028	Au delà 2029	Bilan au 01/12/2023
ETUDES	32500	0	0	0	0	0	32 500
ACQUISITIONS	0	1 655 470	2 000	2 000	2 000	1 500	1 662 970
HONORAIRES TECHNIQUES	21 973	64 358	41 798	71 362	36 973	15 629	252 092
TRAVAUX	0	446 797	22 312	752 791	197 404	305 995	1 725 298
CONCESSIONNAIRE	24 000	121 096	67 959	107 784	75 553	68 985	465 377
DIVERS	7 000	10 000	7 000	10 000	6 000	0	40 000
FRAIS FINANCIERS	3 000	47 739	95 478	95 478	32 739	15 000	289 433
<b>TOTAL DEPENSES HT</b>	<b>88 473</b>	<b>2 345 459</b>	<b>236 546</b>	<b>1 039 415</b>	<b>350 669</b>	<b>407 108</b>	<b>4 467 671</b>
PARTICIPATIONS							
CESSIONS	0	473 678	1 228 296	1 271 076	1 184 196	710 518	4 867 763
SUBVENTIONS							
PRODUITS DIVERS							
PRODUITS FINANCIERS							
<b>TOTAL PRODUITS HT</b>	<b>0</b>	<b>473 678</b>	<b>1 228 296</b>	<b>1 271 076</b>	<b>1 184 196</b>	<b>710 518</b>	<b>4 867 763</b>
MOBILISATIONS		2 400 000					2 400 000
AMORTISSEMENTS			400 000	800 000	800 000	400 000	2 400 000
<b>TRESORERIE</b>	<b>-88 473</b>	<b>439 746</b>	<b>1 031 496</b>	<b>463 156</b>	<b>496 684</b>	<b>400 093</b>	<b>400 093</b>

# NOTE FINANCIÈRE

## OFFRE FINALE

### ANNEXE 6





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

Le bilan prévisionnel établi par Morbihan Habitat pour la ZAC du Clos du Cam est fondé sur l'ensemble des éléments présentés dans le dossier de consultation de la commune d'Ambon, l'esquisse et la programmation d'une part, les valeurs financières et la durée prévisionnelle d'autre part.

Dans le cadre de l'opération d'aménagement, la ZAC du Clos du Cam, la collectivité souhaite faciliter l'accès à la propriété des jeunes ménages et plus globalement aider l'accès au logement des primo-accédants sur le territoire communal d'Ambon. A cet effet, Morbihan Habitat s'est attaché à proposer une offre variée incluant des logements locatifs sociaux, des logements en accession sociale et des lots libres à coût maîtrisé. Les recettes inscrites au bilan sont établies en retenant cet objectif « d'accession pour tous » comme prioritaire. Toutefois, dans le cadre de la négociation, les niveaux de prix proposés par Morbihan Habitat, pourront être discutés afin de trouver l'équilibre entre le risque commercial et le montant du boni final de l'opération.

Après expertise des données financières, Morbihan Habitat a dans sa proposition fait évoluer certaines valeurs. Les coûts et les choix opérationnels sont expliqués dans la présente note.

Le présent bilan proposé à la commune d'Ambon fait apparaître, en base, un boni de 400K€ et en variante un boni de 1 000 K€. Comme il l'est expliqué dans la présente note, la variation du boni est principalement liée au prix de vente des lots libres. Le boni pourra aussi varier selon l'évolution de l'opération et les arbitrages entre le concédant et le concessionnaire (travaux, programmation, etc.) et en variante un boni de 1 008 K€. Comme il l'est expliqué dans la présente note, la variation du boni est principalement liée au prix de vente des lots libres. Le boni pourra aussi varier selon l'évolution de l'opération et les arbitrages entre le concédant et le concessionnaire (travaux, programmation, etc.).



## DEPENSES

### *1-Etudes pré-opérationnelles*

La commune a engagé les études préalables à la création de la ZAC du Clos du Cam. Pour autant, ce projet doit être finalisé, notamment sur le volet environnemental.

Bien que la ZAC soit d'une superficie inférieure à 5 hectares, donc non soumise au dépôt d'une demande d'étude au cas par cas, il est pertinent et prudent de justifier la réalisation d'un inventaire faune / flore et d'un inventaire des zones humides, en cas de litige sur la prise en compte des conditions environnementales dans l'opération. Ces inventaires alimenteront également la conception du projet.

De plus, la ZAC étant d'une superficie supérieure à 1 hectare, il conviendra de déposer un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau.

Au titre des études pré-opérationnelles sont alloués les budgets suivants :

- 15K€ HT aux études complémentaires des dossiers de création et de réalisation.
- 10K€ HT aux études géotechniques, y compris les tests piézométriques qui permettront d'estimer la capacité d'infiltration des sols, utile pour la gestion des eaux pluviales. 7,5K€ HT au dossier loi sur l'eau.

**Soit un total de 32,5K€ HT**



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

## 2-Acquisitions

L'ensemble du foncier nécessaire à la réalisation de l'opération est la propriété de particuliers. La commune n'est propriétaire d'aucun foncier dans l'opération. Sur la base du bilan d'opération présenté en page 7 du document programme, le coût d'acquisition foncier est estimé à 1 670K€, soit un prix d'environ 38 €/M2, plus frais d'actes. Le bilan financier de l'offre de Morbihan Habitat reprend ce montant, bien que l'étude de Bretagne Sud Habitat (2022) indiquait un prix à hauteur de 22.50€/m2.

Considérant que les valeurs indiquées correspondent aux derniers montants proposés aux propriétaires par la commune, Morbihan Habitat a intégré ces valeurs au bilan afin de faciliter la conclusion des négociations par des acquisitions amiables.

Toutefois, d'après son expérience, Morbihan Habitat estime le prix de 38€/m2 relativement élevé. Dans le cadre de la négociation, ce prix devra faire l'objet d'une validation entre Morbihan Habitat et la commune.

La commune d'Ambon est alertée que le prix fixé dans les actes notariés servira de référence pour les acquisitions futures sur le territoire communal, réalisées en en zone 1AU.

Afin de pouvoir négocier un prix du foncier à la baisse, Morbihan Habitat pourra s'autoriser à proposer aux propriétaires une dation d'un lot libre en contrepartie, sous réserve de l'accord de la commune dans le cadre des négociations.

Au titre des acquisitions foncières, sont alloués les budgets suivants :

- 1 559 K€ HT aux acquisitions foncières
- 94 K€ aux frais de notaire, soit 6% du prix d'acquisition
- 1.5 K€ à 2.5K€ /an de frais de portage (entretien, ...)

**Soit un total de 1 663 K€ HT**





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

## 3-Honoraires techniques

Tel que détaillé dans le bilan, ce poste inclut les honoraires de maîtrise d'œuvre (architecte paysagiste et VRD), de visa d'architecture, d'environnement, de géomètre et de SPS.

- **Maîtrise d'œuvre** : pour ce projet, Morbihan Habitat prévoit la désignation d'une équipe associant les compétences d'un architecte, d'un paysagiste et d'un bureau d'études VRD avec mission complète (de la phase études jusqu'au parfait achèvement). Afin d'accompagner le concédant et le concessionnaire sur les enjeux environnementaux et durables du projet, une ingénierie spécialisée pourra renforcer l'équipe. De même, cette maîtrise d'œuvre intégrera des compétences pour évaluer l'état sanitaire des arbres existants pour réaliser les entretiens utiles à la bonne santé du patrimoine boisé existant. Un budget appliquant un taux d'honoraires de 9% du montant total des travaux est inscrit au bilan.
- **Visa architecture** : un architecte conseil accompagnera chaque porteur de projets ; particuliers et acteurs professionnels. Cet accompagnement inclura un visa de chaque permis de construire. Un forfait par lot libre et par ilot est inclus dans le bilan.
- **Etudes environnementales** : les études environnementales initiales sont incluses dans le budget « études pré-opérationnelles ». Est incluse dans ce poste, une provision pour l'actualisation éventuelle de ces études ou des inventaires complémentaires qui pourraient s'avérer nécessaires au cours de l'exécution du projet.
- **Géomètre** : ce poste intègre les frais de lever topographique, bornage périmétrique, division parcellaire et formalités, établissement des plans de vente. Morbihan Habitat imposera aux constructeurs que l'implantation de leur projet soit effectuée par le géomètre de la ZAC.
- **SPS** : un coordonnateur sécurité protection de la santé sera désigné pour le suivi de la totalité des travaux de l'opération. Outre la sécurité au sein de l'opération, le coordonnateur veillera à la sécurité des avoisinants. Il sera sollicité dès les phases d'études afin que soient inclus dans les appels d'offres les prescriptions pertinentes pour limiter les nuisances induites par les travaux et garantir une bonne sécurité aux abords du projet durant ses phases de chantier.

Au titre des honoraires techniques, sont alloués les budgets suivants :

- 9% du montant total des travaux HT, soit 146K€ HT à la Maîtrise d'œuvre
- 36 K€ HT au visa architecture
- 17K€ HT aux études environnementales complémentaires
- 40.6K€ HT aux frais de géomètre
- 12 K€ HT au SPS

**Soit un total de 252 K€ HT**

## 4- Travaux

- Morbihan Habitat a estimé le montant des travaux en retenant les orientations d'aménagement exprimées dans l'esquisse du projet.
- Le budget prévoit les aménagements techniques suivants :
  - Desserte de tous les réseaux
  - Voirie en double sens et trottoirs latéraux
  - Stationnements publics
  - Cheminements doux

Concernant la desserte, cette estimation intègre la demande de la Mairie de préserver le chemin au nord en voie cyclable ; cette disposition ayant un impact sur le nombre de voies créées dans la ZAC.

- Ce budget intègre également une ligne de dépenses dédiée aux aménagements paysagers, notamment la coulée verte au centre du quartier qui constituera un espace participant au bien vivre des habitants et caractérisant la place de la nature souhaitée dans ce nouveau quartier.

Au titre des travaux sont alloués les budgets suivants :

1 628 K€ HT aux travaux





97 K€ HT aux aléas

Soit un total de 1 725 K€ HT

*Ce montant correspond à + de 20K€ HT par logement. Ce budget tient compte de l'inflation qui frappe les coûts de travaux et confirme l'engagement de Morbihan Habitat d'aménager des espaces publics de qualité pour les futurs Ambonnais.*

## 5- Frais financiers et autres frais

Ce poste inclut les frais d'emprunt et les frais financiers de court terme.

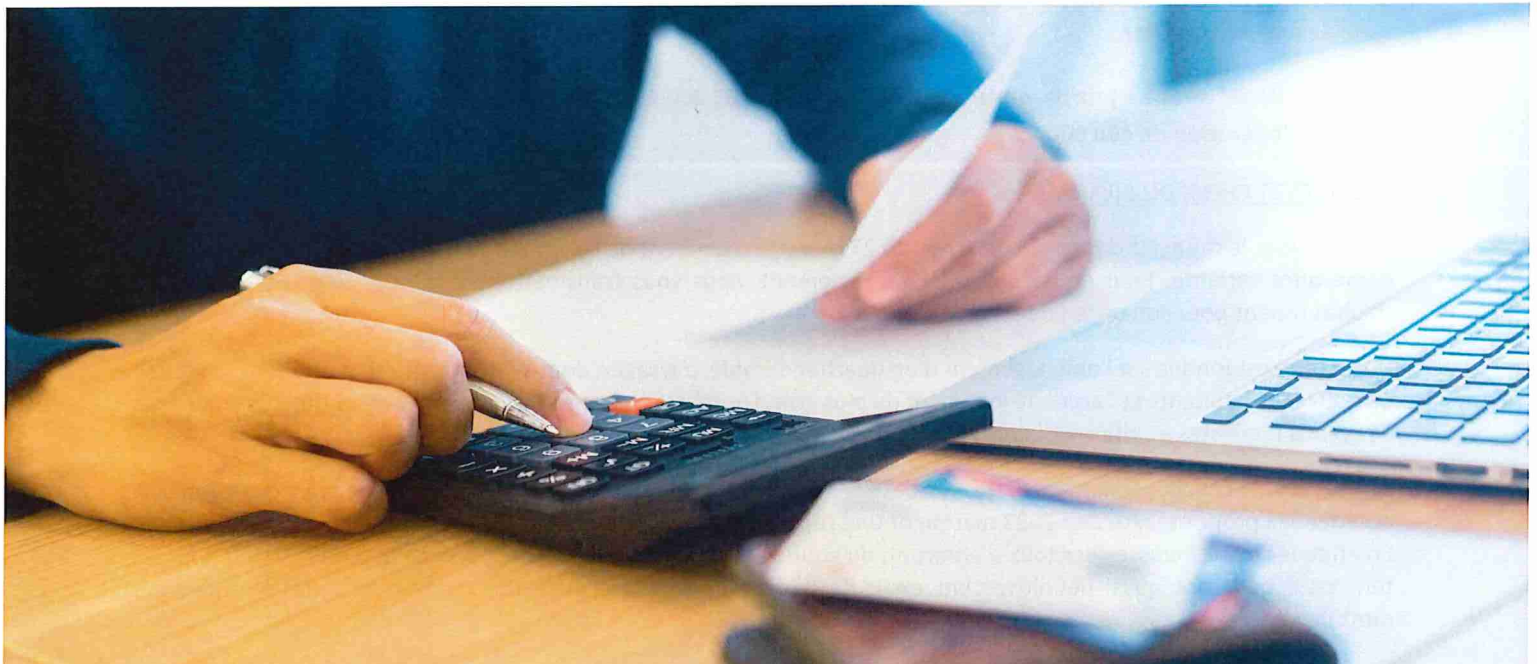
Un financement sera mis en place, adapté à la durée de l'opération et aux phasages opérationnels : acquisition des fonciers en totalité au démarrage de l'opération, réalisation des travaux et commercialisation des lots en 2 tranches. Sous réserve de modifications des paramètres opérationnels, Morbihan Habitat envisage la mobilisation d'un emprunt pour couvrir le portage du foncier et une ligne de préfinancement pour les travaux remboursables au rythme des ventes.

L'optimisation de ce budget restera une priorité pour Morbihan Habitat. En effet, il représente à ce jour 6,5% des dépenses.

Au titre des frais financiers et autres frais sont alloués les budgets suivants :

- 289 K€ HT aux frais financiers
- 40 K€ HT aux autres frais (taxes, publication et reproduction, communication, ...)

Soit un total de 329 K€ HT



## 5- Rémunération du concessionnaire

Comme le précise le contrat de concession, l'Aménageur n'est pas autorisé à imputer ses charges réelles de fonctionnement au compte conventionnel de la concession d'aménagement mais seulement à imputer forfaitairement des charges en fonction de l'état d'avancement de ses différentes missions réalisées au titre de la présente concession d'aménagement.

Les rémunérations prévues par Morbihan Habitat, inscrites dans le projet de convention, sont les suivantes :

- Rémunération d'acquisition : 4% du montant des acquisitions et des frais
- Rémunération d'études et de suivi administratif ; forfait de 10K€ HT / an, sauf pour l'année de clôture de la concession
- Rémunération technique : 4,5% du montant TTC des travaux
- Rémunération de commercialisation : 4% du montant TTC des recettes

Rémunérations forfaitaires : rémunérations pour dossier de création (7K€ HT), dossier de réalisation (7K€ HT) et liquidation de la concession (10K€ HT)

Soit un total de 465 K€ HT

# RECETTES

A la suite de l'expertise du dossier de consultation et la prise en compte de l'ensemble des prérequis (typologie bâties, espaces publics, surfaces cessibles, ...) Morbihan Habitat propose les cessions détaillées ci-dessous.

## 1- Lots libres

Les lots libres constituent la part dominante de l'offre de logements qui sera commercialisée dans la ZAC du Clos du Cam. L'esquisse compte 66 lots et la surface cessible associée est d'environ 25 800 m<sup>2</sup>. La taille moyenne des lots ainsi que l'écart entre le plus petit et le plus grand lot seront arrêtés entre Morbihan Habitat et la commune d'Ambon en phase d'études d'avant-projet.

Dans ses prestations de concessionnaire, Morbihan Habitat intègre l'intervention de son service ventes auprès de la collectivité. Il sera mobilisé dès l'avant-projet afin que les lots proposés présentent les caractéristiques adéquates pour les acquéreurs tant en termes de disposition (orientation, organisation, zone constructible, etc.) que de coût de construction des acquéreurs.

La demande de la commune d'Ambon est clairement exprimée : « permettre à des personnes qui ne sont pas propriétaires de le devenir, donner l'opportunité à des jeunes ménages ou des personnes avec des revenus modestes de trouver un logement. »

Afin d'atteindre cet objectif, Morbihan Habitat s'est attaché à optimiser le prix au m<sup>2</sup>. Ce prix doit être mis en rapport avec la taille des lots, les acquéreurs mesurant leur budget avec un « prix de terrain » auquel s'additionne un « prix de maison ». La vente des lots libres constitue la principale source de recettes de l'opération, elle s'impose comme la variable majeure du bilan.

**Un bilan "BASE" avec un prix de vente à 220 € TTC/m<sup>2</sup> (soit 66 000 € pour un terrain de 300m<sup>2</sup>). Ce bilan génère un boni d'opération de 400 000 €.**

## RECETTES ET CHOIX DU BILAN

Comme vous le rappelez dans votre courrier du 27 mars, le règlement de consultation ne permet pas la présentation d'une offre variante. Pour nous conformer au règlement, nous vous transmettons ci-joint le bilan que Morbihan Habitat retient pour son offre finale.

Notre offre est fondée sur l'aménagement d'un quartier durable, paysager, dont la programmation permettra l'accueil de nouveaux habitants et l'accès au logement du plus grand nombre, y compris l'accession à la propriété des ménages à revenus modestes et intermédiaires.

Si nous avons collectivement constaté, ces dernières années, une difficulté croissante des ménages morbihannais à accéder à la propriété, 2022 et 2023 marquent une rupture forte sur cette problématique.

En effet, les fortes hausses des taux d'emprunt, du coût de la construction et la suppression du prêt à taux 0 pour les terrains à bâtir ont quasi définitivement exclu de l'accession à la propriété une part importante des ménages morbihannais.

Dans ce contexte tendu pour les publics que nous ciblons, l'éligibilité à l'emprunt se joue à peu de chose. Face à cette situation, l'application d'un prix moyen situé en deçà des valeurs du marché, nous permettra une variation sensible de prix (entre 190€ et 250€/m<sup>2</sup>), entre un prix marché, admissible pour les plus aisés, et un prix décoté soutenant véritablement l'accession des plus modestes.

### Hypothèse 1 : coût moyen de 250€/m<sup>2</sup>

Coût terrain	Budget global	Emprunt	Mensualités	Revenus mensuels éligibles
Prix variation haute - 80 000 € (250€/m <sup>2</sup> )	260 000 €	240 000 €	1 600	4.850 €

### Hypothèse 2 : coût moyen de 220€/m<sup>2</sup> : mise en œuvre possible d'une péréquation

Prix variation haute - 80 000 € (250€/m <sup>2</sup> )	260 000 €	240 000 €	1 600	4.850 €
Prix variation basse - accession soutenue - 60 800 (190€/m <sup>2</sup> )	240 800 €	220 800 €	1 450	4 350 €
<b>ECART budgétaire</b>	<b>Jusqu'à 500 € de revenus mensuels</b>			



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

Critères retenus (valeurs usuelles des projets portés par les primo-accession) : coût de maison : 180.000 € ; apport : 20.000€ ; terrain de 320m<sup>2</sup> ; Taux et durée d'emprunt de 4% et 25 ans

Ainsi, selon les simulations ci-dessus, le prix de 220€/m<sup>2</sup> moyen, avec les variations qu'il permet, nous semble plus pertinent dans l'aide au logement des primo-accédants. C'est pourquoi nous retenons le bilan de BASE dans notre offre finale.

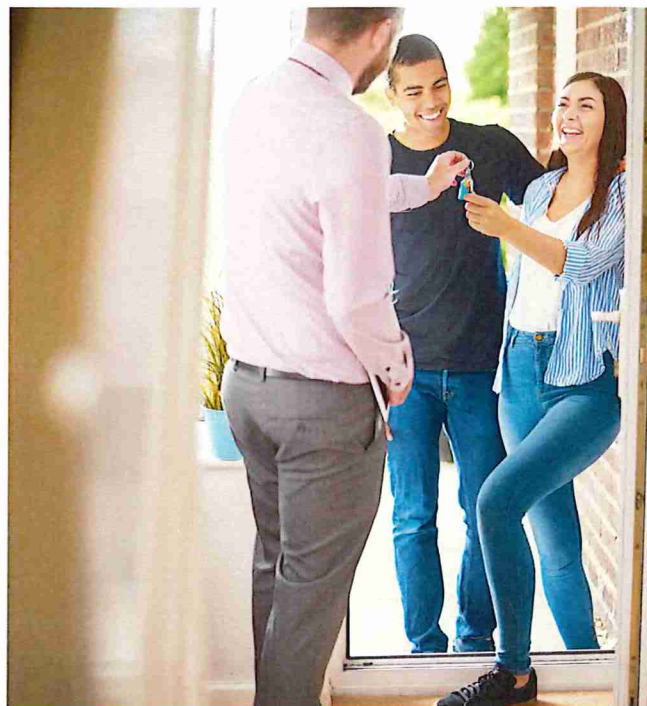
## 2- Accession sociale

En concertation avec le service des ventes qui réalise les programmes en accession sociale de l'office, le prix de vente retenu est de 150€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A la demande de la commune d'Ambon, Morbihan Habitat pourra, pour la désignation de l'opérateur HLM, organiser une consultation auprès de sociétés, de coopératives HLM et de bailleurs sociaux exerçant sur le département du Morbihan.

En tant qu'Office Foncier Solidaire (OFS), Morbihan Habitat est en mesure d'étudier le projet en Bail Réel et Solidaire (BRS). Le cadre juridique de réalisation de l'accession sociale sera à valider entre Morbihan Habitat et la commune d'Ambon.

Dans un premier temps, la programmation définitive du projet sera précisée lors des études d'avant-projet. Puis, les caractéristiques et l'organisation de la consultation feront l'objet d'échanges avec la commune ultérieurement. En revanche, une modification du prix devra faire l'objet d'une négociation entre le concédant et le concessionnaire porteur du risque financier de l'opération.



## 3- Locatif social

En concertation avec le service de la construction qui réalise les programmes locatifs sociaux de l'office, le prix de vente retenu est de 70€ HT/m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A la demande de la commune d'Ambon, Morbihan Habitat pourra, pour la désignation de l'opérateur HLM, organiser une consultation auprès de sociétés, de coopératives HLM et de bailleurs sociaux exerçant sur le département du Morbihan.

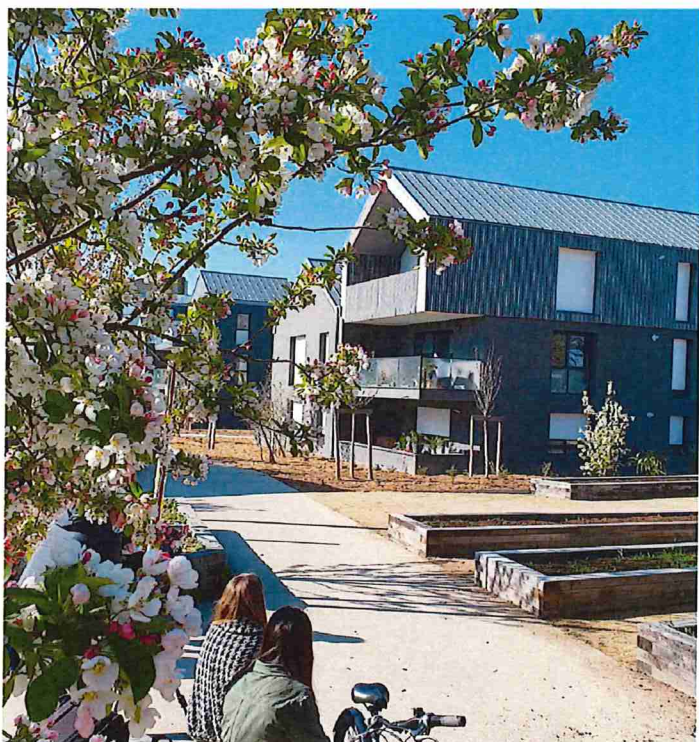
## 4- Participation de la collectivité et subvention

Il n'est pas prévu de participation de la commune d'Ambon. Aucune subvention n'est inscrite dans le bilan prévisionnel. En cas d'éligibilité de l'opération, Morbihan Habitat engagera les formalités nécessaires à l'obtention des subventions. L'affectation de ces recettes complémentaires au bilan feront l'objet d'un arbitrage entre la commune d'Ambon et Morbihan Habitat, baisse des prix de vente, dépenses

supplémentaires ou augmentation du boni.

## 5- Boni d'opération

Le bilan prévisionnel, en scénario de BASE, indique un boni de 400.000 €. Le prix de vente des lots libres associé à ce bilan est de 220€ TTC / m<sup>2</sup>.



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

Le bilan prévisionnel, en scénario VARIANTE, indique un boni de 1.000.000 €. Le prix de vente des lots libres associé à ce bilan est de 250€ TTC / m<sup>2</sup>.

La répartition du boni entre le concédant et le concessionnaire est précisée dans la convention de concession et dans la noe introductive.