

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 **01/07/2024 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.

<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°2.BU-2024-07-01</b>	<b>Groupe n°2181</b> <b>Opération n°112202000</b>
	<b>SARZEAU</b> Rue de la Madeleine	Construction de 15 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'Administration du 10 janvier 2023	Programmation 2023 – Constructions Neuves
---	---

Le groupe Giboire prévoit la réalisation d'un programme immobilier composé de 3 bâtiments rue de la Madeleine à SARZEAU. Il est prévu le rachat du permis de construire au promoteur, ainsi que les honoraires des prestations intellectuelles du bâtiment le plus au sud pour la partie sociale. Il s'agit d'un collectif de 15 logements.

Le coût moyen au logement est de 183,4 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 52,9 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et de la Commune pour un montant total de 12,3 k€ 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 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1er JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
Délibération n° 2.BU-2024-07-01	Groupe n°2181	Opération n° 112202000

L'opération porte sur 15 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4	T5
PLAI	5			
PLUS	1	6	2	1
<b>Total logements</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>2</b>	<b>1</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	291 523 €	317 497 €
Construction	1 822 061 €	1 983 518 €
Honoraires	239 921 €	261 182 €
Conduite d'opération interne (1)	66 999 €	66 999 €
Actualisation de prix	56 019 €	60 983 €
Aléas (3 %)	56 019 €	60 983 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>2 532 542 €</b>	<b>2 751 162 €</b>

(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)	1 143 055 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	289 446 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	224 097 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	75 919 €
Prêt Action Logement	40 000 €
Subvention de l'Etat	31 990 €
Subvention du Conseil Départemental	40 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	52 550 €
Subvention Commune de Sarzeau	45 000 €
Subvention Action Logement	15 000 €
Fonds propres	794 105 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>2 751 162 €</b>

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	66 535 €
Montant du loyer annuel	80 330 €

(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	28 octobre 2022
Date d'agrément	14 novembre 2023
Acte d'acquisition foncière	Juillet 2024
Notification de l'ordre de service	Septembre 2024
Durée du chantier	20 mois
Réception de l'opération	Mai 2026

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

**ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1<sup>er</sup> JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT**

**ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES**

Délibération n° 2.BU-2024-07-01

Groupe n° 2181

Opération n°112202000

Les assiettes foncières à acquérir dans le cadre de l'opération sont désignées ci-après : acquisition de droits à construire dans un ensemble immobilier cadastré :

Vendeur	Cadastré	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition HT
La Société OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS (GIBOIRE)	CI 324	988	89 100 € HT	89 100 €
	CI 327	700		
	CI 328	2185		
	CI 329	351		

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 ainsi que les frais de divisions foncières seront à la charge de Morbihan Habitat.

Il est également à noter que le PROMETTANT cèdera en VEFA à Morbihan Habitat 8 stationnements dont les modalités de cession figureront dans un contrat de réservation en cours d'établissement.

L'acte d'acquisition sera rédigé par l'étude de Maître Emmanuel BENEAT notaire à VANNES.

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