

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°3.BU-2024-07-01	Groupe n°2073 Opération n°111902500
	GUISCRUFF Lotissement des Mésanges	Construction de 6 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 18 novembre 2019	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 13 décembre 2021	Autorisation d'acquisition de l'emprise foncière

Il est envisagé la construction de 6 maisons individuelles dans le prolongement du lotissement des Mésanges à GUISCRUFF.

Le coût moyen au logement est de 175,1 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 34,5 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de la Commune pour un montant total de 11,1 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 4 avril 2024 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 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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1er JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 3.BU-2024-07-01	Groupe n°2073	Opération n° 111902500

L'opération porte sur 6 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	1	
PLUS	1	1	2
Total logements	2	2	2

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	103 611 €	111 977 €
Construction	737 222 €	801 401 €
Honoraires	62 947 €	68 426 €
Conduite d'opération interne (1)	29 022 €	29 022 €
Actualisation de prix	12 225 €	13 289 €
Aléas (3 %)	24 300 €	26 416 €
Total coût de revient budgété	969 327 €	1 050 531 €

(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)	440 288 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	158 839 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	75 511 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	30 501 €
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 20 ans)	28 000 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 20 ans)	14 000 €
Prêt CDC PHB 2.0	30 000 €
Subvention de l'Etat	12 092 €
Subvention du Conseil Départemental	36 000 €
Subvention Commune de GUICRIFF	18 300 €
Fonds propres	207 000 €
Total financement budgété	1 050 531 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	29 487 €
Montant du loyer annuel	34 162 €

(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	20-02-2021
Date d'agrément	17 novembre 2020
Acte d'acquisition foncière	2 mai 2022
Notification de l'ordre de service	Septembre 2024
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Septembre 2025

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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1er JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 3.BU-2024-05-13	Groupe n° 2073	Opération n°111902500

Les assiettes foncières à acquérir dans le cadre de l'opération sont désignées ci-après :

Vendeur	Cadastre	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition
Commune de GUISCRIF	AR 287 AR 288	928 736	7 300 €	A titre gratuit

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.

L'acte d'acquisition sera rédigé par l'étude de Maître Noémie BIDAUD, notaire à GUISCRIF.

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