

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 au siège 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°4.BU-2024-07-01	Groupe n°2163 Opération n°112200300
	ARZON Er Votenn Vras	Construction de 21 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

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

Il est envisagé la construction de 21 logements à ARZON « Er Votenn Vras ». Le promoteur LAMOTTE propose la revente de la charge foncière, du permis de construire sur un programme global de 67 logements répartis en 3 bâtiments et une résidence pour personnes âgées.

Le coût moyen au logement est de 147,4 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 53,9 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 12,1 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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1ER JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 4.BU-2024-07-01	Groupe n°2163	Opération n° 112200300

L'opération porte sur 21 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	7	6	1
PLUS	4	2	1
Total logements	11	8	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	392 967 €	416 967 €
Construction	2 097 848 €	2 277 029 €
Honoraires	154 745 €	167 962 €
Conduite d'opération interne (1)	82 843 €	82 843 €
Actualisation de prix	69 469 €	75 404 €
Aléas (3 %)	69 470 €	75 404 €
Total coût de revient budgété	2 867 342 €	3 095 609 €

(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)	981 332 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	365 960 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	207 345 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	99 455 €
Prêt Action Logement	56 000 €
Subvention de l'Etat	44 786 €
Subvention du Conseil Départemental	52 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	73 000 €
Subvention Commune d'Arzon	63 000 €
Subvention Action Logement	21 000 €
Fonds propres	1 131 731 €
Total financement budgété	3 095 609 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	58 021 €
Montant du loyer annuel	101 431 €

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

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Arrêté de transfert du permis de construire	3 novembre 2023
Date d'agrément	30 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	Décembre 1979
Notification de l'ordre de service	Novembre 2024
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	Mai 2026

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