

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°5.BU-2024-07-01	Groupe n° 2122 Opération n° 112100700
	ERDEVEN Le Jardin du Botlan	Acquisition en VEFA de 2 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

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

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès SAS HABITAT 2 maisons individuelles de type T4 situés à ERDEVEN sur un terrain formant le lot 13 du lotissement « Le Jardin du Botlan – Rue du Dolmen ».

Le coût moyen au logement est de 199,1 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 55 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, Conseil Départemental et d'Auray Quiberon Terre Atlantique 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 vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société SAS HABITAT ;



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° 5.BU-2024-07-01	Groupe n° 2122	Opération n°112100700

L'opération porte sur 2 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	1
Total logements	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 (1)	70 492 €	75 937 €
Construction	286 336 €	309 135 €
Conduite d'opération interne (2)	4 418 €	4 418 €
Aléas (3 %)	8 011 €	8 812 €
Total coût de revient budgété	369 257 €	398 302 €

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 20 % de son coût d'acquisition, soit 69 034 €.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	98 789 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	90 135 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	36 930 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	37 801 €
Subvention de l'Etat	6 397 €
Subvention du Conseil Départemental	4 000 €
Subvention Auray Quiberon Terre Atlantique	12 000 €
Subvention Action Logement	2 250 €
Fonds propres (3)	110 000 €
Total financement budgété	398 302 €

(2) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % à l'ordre de service et 55 % à la réception de l'opération.

(3) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 100 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	11 302 €
Montant du loyer annuel	12 343 €

(3) 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	22 mai 2024
Date d'agrément	25 novembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	30 septembre 2024
Durée du chantier	15 mois
Réception de l'opération	2 ^{ème} Semestre 2025

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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 1 ^{ER} JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION des assiettes foncières OU immobilières		
Délibération n° 5.BU-2024-07-01	Groupe n° 2122	Opération n° 112100700

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société dénommée "SAS HABITAT" l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 173,20m² de SHAB valorisés à 1.850€ par m².

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.

Désignation	Type	Financement	SHAB totale (m ²)	Prix de vente HT	TVA	Prix de vente TTC	Annexes et accessoires
Log. A	T4	PLAI	85,59m ²	158.341,50€	5,50%	167.050,28€	NEANT
Log. B	T4	PLUS	87,61m ²	162.078,50€	10,00%	178.286,35€	NEANT
			173,2m ²	320.420,00€		345.336,63€	

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 Maître LE ROUX, notaire à ERDEVEN (56410).

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