

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°6.BU-2024-07-01	Groupe n° 2174 Opération n° 112201300
	ERDEVEN Le Hameau du Pradiguen	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 situées à ERDEVEN sur une parcelle de terrain formant le lot 15 du lotissement « Le Hameau de Pradiguen – Rue de Kervazic ».

Le coût moyen au logement est de 234,9 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 56 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 et sous réserve de l'avis favorable du Comité d'engagement, 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° 6.BU-2024-07-01	Groupe n° 2174	Opération n°112201300

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)	83 643 €	90 128 €
Construction	337 154 €	364 042 €
Conduite d'opération interne (2)	5 244 €	5 244 €
Aléas (3 %)	9 505 €	10 455 €
Total coût de revient budgété	435 546 €	469 869 €

- (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 81 935 €.
- (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.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	127 955 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	116 223 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	44 619 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	44 425 €
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)	112 000 €
Total financement budgété	469 869 €

- (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	13 842 €
Montant du loyer annuel	14 873 €

- (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	16 avril 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 1ER JUILLET 2024– MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 6.BU-2024-07-01	Groupe n° 2174	Opération n° 112201300

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 : 195.78m² de SHAB valorisés à 1.850 € par m², auxquels s'ajoutent 2 garages à 9.000€ par garages.

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	PLUS	98.11m ²	190 096.50€	10,00%	209 106.15€	1 garage
Log. B	T4	PLAI	97.67m ²	190 096.50€	5,00%	200 551.81€	1 garage
			195.78m²	380 193.00€		409 657.96€	

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 WATREMEZ, notaire à (VANNES).

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