

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°8.BU-2024-07-01	Groupe n° 2354 Opération n° AV20240038
	LANDAUL Rue de la Gare – Les Agapanthes	Acquisition en VEFA de 4 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, 4 maisons individuelles situées à LANDAUL sur une parcelle de terrain formant le lot 19 du lotissement « Les Agapanthes – Rue de la gare ».

Le coût moyen au logement est de 211,3 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 28,5 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat et Conseil Départemental et d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour un montant total de 14,5 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 20 février 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 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° 8.BU-2024-07-01	Groupe n° 2354	Opération n°AV20240038

L'opération porte sur 4 logements répartis ainsi :

Répartition	T5
PLAI	2
PLUS	2
Total logements	4

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)	175 850 €	189 479 €
Construction	582 769 €	627 934 €
Conduite d'opération interne (2)	9 332 €	9 332 €
Aléas (3 %)	16 915 €	18 606 €
Total coût de revient budgété	784 866 €	845 351 €

- (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 145 801 €.
- (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)	260 943 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	246 890 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	78 730 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	78 730 €
Prêt Action Logement	8 000 €
Subvention de l'Etat	14 058 €
Subvention du Conseil Départemental	8 000 €
Subvention Auray Quiberon Terres Atlantique	36 000 €
Fonds propres	114 000 €
Total financement budgété	845 351 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	24 126 €
Montant du loyer annuel	26 550 €

(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	25 mars 2024
Date d'agrément	27 novembre 2023
Acte d'acquisition de la VEFA	Octobre 2024
Durée du chantier	14 mois
Réception de l'opération	31 décembre 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° 8.BU-2024-07-01

Groupe n° 2354

Opération n° AV20240038

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

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à 360,32€/m² de SHAB valorisés à 2.000€ HT auxquels s'ajoutent les celliers à 2.500€ HT par cellier. Conformément aux directives de la Caisse.

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	TV A	Prix de vente TTC	Annexes et accessoires
Lot A	T5	PLUS	90,08m ²	169.148,00€	10,00%	186.062,80€	Un cellier extérieur
Lot B	T5	PLAI	90,08m ²	169.148,00€	5,50%	178.451,14€	Un cellier extérieur
Lot C	T5	PLAI	90,08m ²	169.148,00€	5,50%	178.451,14€	Un cellier extérieur
Lot C	T5	PLUS	90,08m ²	169.148,00€	10,00%	186.062,80€	Un cellier extérieur
			360,32m²	676.592,00€		729.027.88€	

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 au sein de l'office notarial d'ERDEVEN.

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