

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **09/09/2024** à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 30/08/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°1.BU-2024-09-09	Groupe n° 2317 Opération n° AV20240019
	SULNIAC Allée des Chèvrefeuilles	Acquisition en VEFA de 3 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 24 mai 2024	Programmation 2024 – Constructions neuves
---	---

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de CAIRN PROMOTION, 3 maisons individuelles situées à SULNIAC « Lotissement allée des chèvrefeuilles ».

Le coût moyen au logement est de 227 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 8,3 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 8,3 K€ au logement.

Le dernier comité d'engagement du 27 juin 2024, s'est prononcé 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 CAIRN PROMOTION ;

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 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° 1. BU-2024-09-09 **Groupe n° 2317** **Opération n°AV20240019**

L'opération porte sur 3 logements répartis ainsi :

Répartition	T4	T5
PLAI		1
PLUS	1	
PLS	1	
Total logements	2	1

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)	160 371 €	174 190 €
Construction	445 474 €	482 808 €
Conduite d'opération interne (2)	7 725 €	7 725 €
Aléas (3 %)	14 849 €	16 334 €
Total coût de revient budgété	628 419 €	681 057 €

- (1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25 % de son coût d'acquisition, soit 160 936 €.
(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)	150 410 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans)	156 305 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	52 698 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans)	59 017 €
Prêt CDC PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 40 ans)	60 198 €
Prêt foncier CDC PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 50 ans)	52 291 €
Prêt CDC Complémentaire au PLS (TLA + 1,11 % sur une durée de 40 ans)	100 107 €
Subvention de l'Etat	6 281 €
Subvention du Conseil Départemental	4 000 €
Subvention Golfe de Morbihan Vannes Agglomération	8 750 €
Subvention Commune de Sulniac	6 000 €
Fonds propres	25 000 €
Total financement budgété	681 057 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	24 437 €
Montant du loyer annuel	24 505 €

(2) 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	8 avril 2024
Date d'agrément	28 juin 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	Octobre 2024
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	Avril 2026

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES

Délibération n° 1. BU-2024-09-09

Groupe n° 2317

Opération n° AV20240019

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société "SULNIAC LES CHEVREFEUILLES", l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 272,91 m² de SHAB valorisés à 2.050,00€ par m², auxquels s'ajoutent TROIS (3) garages à 9.000,00€ par garages et TROIS (3) abris de jardin à 2.500,00€ par abri. 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)	Surface utile (m ²)	Prix de vente HT	TVA	Prix de vente TTC	Annexes et accessoires
Lot 01	T4	PLS	86,94	87,69	189 288,79 €	10 %	208 217,67 €	1 garage 1 jardin avec abri 1 parking aérien
Lot 02	T4	PLAI	87,63	88,38	190 778,32 €	5,50 %	209 856,15 €	1 garage 1 jardin avec abri 1 parking aérien
Lot 03	T5	PLUS	98,34	99,09	213 898,39 €	10 %	225 662,80 €	1 garage 1 jardin avec abri 1 parking aérien
			272,91	275,15	593 965,50 €		643 736,62 €	

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 BRETIN, notaire à LA CHAPELLE-SUR-ERDRE (44240). Maître LE CORGUILLE, notaire à THEIX-NOYALO (56450), interviendra en participation au profit de Morbihan Habitat.

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024