

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.

<b>Membres présents :</b> 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	<b>DELIBERATION N°2.BU-2024-09-09</b>	Groupe n° 2267 Opération n° 8112C1
	<b>TREFFLEAN</b> Rue René Descartes	Construction de 11 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 d'un collectif de 11 logements à TREFFLEAN « Rue René Descartes ». Les logements du rez-de-chaussée sont adaptés PMR et le collectif possède le label BBIO – 10%, indication de haute performance énergétique.

Le coût moyen au logement est de 138.6 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 37.4 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 8 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 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 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
Délibération n° 2.BU-2024-09-09	Groupe n°2267	Opération n° 8112C1

L'opération porte sur 11 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3
PLAI	2	2
PLUS	4	3
<b>Total logements</b>	<b>6</b>	<b>5</b>

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	182 711 €	198 014 €
Construction	1 020 892 €	1 106 001 €
Honoraires	104 516 €	113 229 €
Conduite d'opération interne (1)	39 026 €	39 026 €
Actualisation de prix	30 626 €	33 180 €
Aléas (3 %)	32 788 €	35 521 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>1 410 559 €</b>	<b>1 524 971 €</b>

(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)	569 173 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	249 977 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	129 813 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	76 113 €
Subvention de l'Etat	25 591 €
Subvention du Conseil Départemental	24 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	38 600 €
Fonds propres	411 704 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 524 971 €</b>

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	38 458 €
Montant du loyer annuel	50 800 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Arrêté de transfert du permis de construire	21 juillet 2023
Date d'agrément	7 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	Septembre 2024
Notification de l'ordre de service	Octobre 2024
Durée du chantier	16 mois
Réception de l'opération	1 <sup>er</sup> trimestre 2025

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° 2.BU-2024-09-09**

**Groupe n° 2267**

**Opération n° 8112C1**

Les assiettes foncières à acquérir dans le cadre de l'opération sont désignées ci-après :

<b>Vendeur</b>	<b>Cadastre</b>	<b>Superficie cadastrale</b>	<b>Evaluation des Domaines</b>	<b>Prix d'acquisition HT</b>
COMMUNE DE TREFFLEAN	Section ZD numéro 405	742 m <sup>2</sup>	56 532€	57 000 €

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 ainsi que les frais de divisions foncières seront à la charge de Morbihan Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par l'étude de Maître Frédéric VIVIEN, notaire à ELVEN.

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