

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°3.BU-2024-09-09	Opération n° 8979C1 Groupe n°2284
	VANNES Quai de la Rabine – Blue Dock	Construction de 42 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du bureau du 14 septembre 2021	Modification du prix d'acquisition
Délibération du bureau du 16 mars 2021	Lancement de l'opération – Acquisition de terrain

Il est envisagé la construction de 42 logements répartis dans 6 bâtiments collectifs en R+1 à VANNES – Quai de la Rabine.

Le terrain ainsi que les études jusqu'à la phase APD et PC ont été acquis auprès du promoteur ICADE.

Le coût moyen au logement est de 155,6 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 28 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 9 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 27 juin 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 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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 3.BU-2024-09-09	Groupe n°2284	Opération n° 8979C1

L'opération porte sur 42 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	7	4	
PLUS	8	13	3
PLS	2	2	3
Total logements	17	19	6

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	925 597 €	1 009 219 €
Construction	4 358 075 €	4 750 258 €
Honoraires	272 895 €	297 453 €
Conduite d'opération interne (1)	175 348 €	175 348 €
Actualisation de prix	130 742 €	142 508 €
Aléas (3 %)	146 424 €	159 601 €
Total coût de revient budgété	6 009 081 €	6 534 387 €

(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)	2 415 090 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	743 313 €
Prêt CDC PLS (TLA + 1,11 % sur 40 ans)	870 896 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	553 756 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	211 496 €
Prêt foncier CDC PLS (TLA + 1,11 % sur 50 ans)	185 540 €
Subvention de l'Etat	64 946 €
Subvention du Conseil Départemental	88 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	120 350 €
Subvention Commune de Vannes	105 000 €
Fonds propres (2)	1 176 000 €
Total financement budgété	6 534 387 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 800 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	196 148 €
Montant du loyer annuel	233 611 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	31 décembre 2019
Date d'agrément	20 décembre 2018
Acte d'acquisition foncière	3 juillet 2024
Notification de l'ordre de service	Octobre 2024
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	Avril 2026