

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°4.BU-2024-09-09</b>	<b>Opération n° AV20240037</b> <b>Groupe n°30</b>
	<b>VANNES</b> Square du Morbihan	Acquisition en VEFA de 21logements locatifs intermédiaire en usufruit sur une durée de 17 ans : autorisation d'exécution d'opération

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement sur la commune de VANNES – Square du Morbihan, l'usufruit locatif social pour une durée de 17 ans auprès de BOUYGUES IMMOBILIER de 21 logements collectifs et 19 parkings sous-sol en Usufruit Locatif Intermédiaire sur 17 ans.

Les 21 logements seront répartis dans 5 bâtiments. La nue-propriété serait acquise par TONUS (groupe caisse des dépôts).

Le coût moyen au logement est de 79,8 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 1.9 k€ au logement.

Le prochain comité d'engagement se prononcera 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, 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 BOUYGUES IMMOBILIER,



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° 4.BU-2024-09-09	Groupe n°30	Opération n° AV20240037

L'opération porte sur 21 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T3	T4
LLI	2	7	11	1
<b>Total logements</b>	<b>2</b>	<b>7</b>	<b>11</b>	<b>1</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 (frais de notaire)	28 875 €	28 875 €
Coût achat en Vefa	1 443 736 €	1 588 109 €
Conduite d'opération interne (1)	19 057 €	19 057 €
Aléas (3 %)	36 093 €	39 703 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>1 527 761 €</b>	<b>1 675 744 €</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 LLI (TLA + 1,4 % sur 16 ans)	1 635 744 €
Fonds propres	40 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 675 744 €</b>

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	134 238 €
Montant du loyer annuel	197 963 €

(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	Septembre 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	1 <sup>er</sup> trimestre 2025
Réception de l'opération	3 <sup>ème</sup> trimestre 2027

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>Délibération n° 4.BU-2024-09-09</b>	<b>Groupe n° 30</b>	<b>Opération n°AV20240037</b>

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société BOUYGUES IMMOBILIER, l'ensemble immobilier ci-après désigné :

Le prix d'acquisition en VEFA de l'usufruit, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 1.188,60 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 1.215,00€ par m<sup>2</sup>, locaux accessoires et surfaces des annexes compris.

Etant ici précisé que la société "TONUS TERRITOIRES INTERMEDIAIRE" acquiert la nue-proprété correspondant à 1.188,60 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 2.750,00€ par m<sup>2</sup>, locaux accessoires et surfaces des annexes compris.

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.

		Numéro	Typologie	SHAB	Balcon/Terrasse	Jardins	Totales surfaces
Bât A	RDC	A0001	T2	40,76	5,93		5,93
		A0002	T3	66,14	24,46		24,46
		A0003	T3	63,04	10,73		10,73
		A0004	T2	43,96	26,89		26,89
<b>Total Bât.A</b>				<b>213,90</b>			<b>68,01</b>
Bât B	RDC	B0004	T3	71,09	15,81		15,81
<b>Total Bât.B</b>				<b>71,09</b>			<b>15,81</b>
Bât.C	RDC	C0004	T1	34,09	7,21		7,21
		C0005	T1	38,02	5,46		5,46
		C0006	T3	71,88	11,44	9,65	11,44
<b>Total Bât.C</b>				<b>143,99</b>			<b>24,11</b>
Bât D	RDC	D0001	T2	46,32	9,56	15,39	24,96
		D0002	T2	48,17	8,38	17,36	25,74
		D0003	T3	62,86	12,31	13,16	25,47
		D0004	T3	72,35	12,29	7,53	19,82
	R+1	D0101	T3	61,90	12,57		12,57
		D0102	T2	47,65	11,37		11,37
		D0103	T3	65,41	12,01		12,01
	R+2	D0201	T2	50,45	11,28		11,28
<b>Total Bât D.</b>				<b>455,11</b>			<b>143,22</b>
Bât E	RDC	E0001	T4	77,49	9,37	17,24	26,61
		E0002	T3	62,97	9,28	35,32	44,59
	R+1	E0101	T3	59,83	12,31		12,31
		E0102	T2	41,35	8,91		8,91
	R+2	E0201	T3	62,87	12,21		12,21
	<b>Total Bât E.</b>				<b>304,51</b>		
<b>Total SHAB TONUS</b>				<b>1188,60</b>			<b>355,78</b>

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 AUGU, notaire à VANNES (56000)

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