

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°41.BU-2024-09-09 | Groupe n° 2082 Opération n° 112001400 |
| | SAINT-AVE – Ilots C17 – C19 ZAC de Beausoleil | Construction de 18 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération modificative |

| | |
|--|---|
| Délibération du Bureau du 27 avril 2020 | Autorisation de lancement d'opération |
| Délibération du Bureau du 18 octobre 2021 | Autorisation d'exécution d'opération |
| Délibération du Bureau du 22 novembre 2021 | Autorisation d'exécution d'opération modificative |

Cette délibération actualise le coût de revient et le plan de financement relatifs à la construction de 18 logements locatifs à SAINT-AVE « Ilot C17 – C19 – Zac du Beausoleil ».

L'actualisation prend en compte l'inflation sur les prix des matériaux, les marchés des entreprises du bâtiment et le coût des ouvrages communs. La révision de prix est ainsi évaluée à 93 935 €. L'augmentation du coût de revient de l'opération est répercutée sur les fonds propres. Leur montant moyen au logement est de 38,5 contre 33,3 K€ avant la révision du budget de l'opération.

Cette révision budgétaire est présentée ci-après.

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 :

- de valider les modalités d'exécution de cette opération
- d'autoriser le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que signer les marchés ou avenant aux marchés correspondants à la révision de prix.

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

| | | |
|--|---------------|------------------------|
| ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 9 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT | | |
| CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION | | |
| Délibération n° BU-2024-09-09 | Groupe n°2082 | Opération n° 112001400 |

L'opération porte sur 18 logements collectifs répartis ainsi :

| Répartition | T2 | T3 | T4 | T5 |
|------------------------|----------|----------|----------|----------|
| PLAI | 2 | 3 | 1 | |
| PLUS | 5 | 3 | 2 | 2 |
| Total logements | 7 | 6 | 3 | 2 |

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

| Coût de revient | Délibération du 22 novembre 2021 | Actualisation |
|--------------------------------------|----------------------------------|--------------------|
| Charge foncière | 261 933 € | 324 500 € |
| Construction | 1 896 080 € | 1 927 784 € |
| Honoraires | 186 061 € | 186 040 € |
| Conduite d'opération interne (1) | 64 599 € | 64 061 € |
| Actualisation de prix | 28 441 € | 29 154 € |
| Aléas (3 %) | 58 798 € | 58 308 € |
| Total coût de revient budgété | 2 495 912 € | 2 589 847 € |

(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 | Délibération du 22 novembre 2021 | Actualisation |
|---|----------------------------------|--------------------|
| Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans) | 1 176 954 € | 1 176 954 € |
| Prêt CDC PLAI TLA - 0,20 % sur 40 ans) | 248 142 € | 248 142 € |
| Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans) | 63 633 € | 63 633 € |
| Prêt PHBB 2.3 génération 2020 | 90 000 € | 90 000 € |
| Prêt Booster | 126 000 € | 126 000 € |
| Prêt Action Logement | 68 000 € | 68 000 € |
| Subvention de l'Etat | 30 233 € | 30 233 € |
| Subvention du Conseil Départemental | 30 000 € | 30 000 € |
| Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération | 62 950 € | 62 950 € |
| Fonds propres (2) | 600 000 € | 693 935 € |
| Total financement budgété | 2 495 912 € | 2 589 847 € |

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculé à 300 k€ sur cette opération.

| Equilibres locatifs (3) | Montant évalué |
|-------------------------|----------------|
| Annuités d'emprunt | 62 653 € |
| Montant du loyer annuel | 90 676 € |

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

| | |
|--|------------------|
| Arrêté du permis de construire | 29 mars 2021 |
| Date d'agrément | 18 novembre 2020 |
| Transmission Universelle de Patrimoine (TUP) | 27 janvier 2021 |
| Notification de l'ordre de service | 15 novembre 2021 |
| Durée du chantier | 34 mois |
| Réception de l'opération | Septembre 2024 |

