

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°5.BU-2024-09-09	Groupe n° 2313 Opération n° BRCHC1
	BRANDERION La Chapelle	Construction de 13 logements - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 05/10/2021	Brandérion La Chapelle – Construction de 3 maisons et de 10 logements collectifs - Plan de financement n°1
Délibération du Bureau du 06/09/2022	Brandérion La Chapelle - Proposition d'acquisition foncière et plan de financement n°2

Il est envisagé de construire 13 logements locatifs sociaux situés dans le lotissement « La Chapelle » sur la commune de BRANDERION.



Collectif



Individuel

Cette délibération a pour but d'apporter des modifications dans le plan de financement prévisionnel n°2 pour intégrer les nouveaux paramètres d'équilibre d'opération et le résultat de l'appel d'offres travaux définitifs.

Le coût moyen au logement est de 176,4 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 38,4 K€ au logement.

Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de Lorient Agglomération et d'Action Logement pour un montant de 15,6 K€ au logement.

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 les marchés après obtention des financements escomptés,
- délivrer les ordres de service, et signer l'acte de transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire.

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° 5.BU-2024-09-09	Groupe n°2313	Opération n° BRCHC1

L'opération porte sur 13 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4	T5
PLAI	3	2	1	1
PLUS	2	2	2	
Total logements	5	4	3	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	261 930 €	281 961 €
Construction	1 535 365 €	1 652 419 €
Honoraires	180 780 €	194 562 €
Conduite d'opération interne (1)	59 984 €	59 984 €
Actualisation de prix	38 024 €	40 923 €
Aléas (3%)	58 899 €	63 389 €
Total coût de revient budgété	2 134 982 €	2 293 238 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 55 % du coût réalisé à la réception.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	551 432 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	529 605 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	121 283 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	135 690 €
Prêt Action Logement	52 000 €
Subvention de l'Etat	44 778 €
Subvention du Conseil Départemental	42 000 €
Subvention de Lorient Agglomération	101 450 €
Subvention d'Action Logement	15 000 €
Fonds propres (2)	700 000 €
Total financement budgété	2 293 238 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 200 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	67 183 euros
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	62 873 euros

(2) 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	22/02/2023
Date d'agrément	20/12/2022
Acte d'acquisition foncière	Octobre 2024
Notification de l'ordre de service	4 ^{ème} trimestre 2024
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	2 ^{ème} trimestre 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° 5.BU-2024-09-09	Groupe n° 2313	Opération n° n° BRCHC1

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

Vendeur	Cadastre	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition HT
Commune de BRANDERION	Section ZH numéros 473-480-492 Section ZH numéros 499-504	490 m ² 771 m ²	70 000€	60 720€

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 l'étude de Maître FISCHER, notaire à HENNEBONT.

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