

Mise en ligne du 15-10-2024 jusqu'au 15-12-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 07 OCTOBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **07/10/2024 à 16h30**, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 27/09/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC M. David ROBO (en visio conférence) Mme Marie-Hélène HERRY (en visio conférence) Membre absent ayant donné pouvoir : M Fabrice LOHER (pouvoir à Marc BOUTRUCHE)	DELIBERATION N°2.BU-2024-10-07 LORIENT Bois du Château – IlôtD2-1	Groupe n° 2380 Opération n° BCN2C1 Construction de 40 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Délibération du Conseil d'administration du 07 février 2024	Programmation 2024 – Constructions neuves
-------------------------------------------------------------	-------------------------------------------

Il est envisagé la construction de 40 logements locatifs sociaux situés dans le quartier de Bois du Château à LORIENT.

Cette opération est réalisée dans le cadre de la reconstitution sur site en NPNRU du Bois du Château.

Le coût moyen au logement est de 219,3 K€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 25 750 € au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'ANRU, du Conseil Départemental, de Lorient Agglomération et de la Ville de LORIENT pour un montant de 21 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 24 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 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 valide également les financements d'emprunts proposés dans les tableaux ci-dessous et autorise le Directeur général à signer les contrats de prêts aux conditions financières ci-dessous énoncées.



Mise en ligne du 15-10-2024 jusqu'au 15-12-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 07 OCTOBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 2.BU-2024-10-07	Groupe n° 2380	Opération n° BCN2C1

L'opération porte sur 40 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4	T5	T6
PLAI	3	13	2	1	1
PLUS	3	10	4	1	2
Total logements	6	23	6	2	3

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	1 024 206 €	1 068 983 €
Construction	6 413 304 €	6 766 036 €
Honoraires	351 318 €	370 641 €
Conduite d'opération interne (1)	240 773 €	240 773 €
Actualisation de prix	140 000 €	147 700 €
Aléas (3 %)	170 000 €	179 350 €
Total coût de revient budgété	8 339 601 €	8 773 483 €

(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 une durée de 40 ans)	2 891 157 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	2 754 459 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	482 329 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	484 413 €
Prêt Action logement bonifié NPNRU	292 000 €
Subvention de l'Anru	126 000 €
Subvention du Conseil Départemental	240 000 €
Subvention de l'intercommunalité	369 629 €
Subvention de la Ville	103 496 €
Fonds propres	1 030 000 €
Total financement budgété	8 773 483 €

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	247 166 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	274 092 €

(4) 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	
Date d'agrément	1er trimestre 2025
Acte d'acquisition foncière	4 ^{ème} trimestre 2024
Notification de l'ordre de service	4 ^{ème} trimestre 2024
Durée du chantier	4 ^{ème} trimestre 2024
Réception de l'opération	18 mois à compter de 06/25

Mise en ligne du 15-10-2024 jusqu'au 15-12-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 07 OCTOBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
Délibération n° 2.BU-2024-10-07	Groupe n° 2380	Opération n° BCN2C1

La présente décision autorise le financement de cette opération à travers **1 emprunt**, pour un montant total de **6 612 358 €**, correspondant à **4 lignes de prêts** souscrits auprès de la Caisse des dépôts et **1 emprunt** souscrit auprès d'Action Logement Service, dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

	Prêt locatif aidé d'intégration	Prêt locatif aidé d'intégration foncier	Prêt locatif à usage social	Prêt locatif à usage social foncier
	(PLAI)	(PLAI)	(PLUS)	(PLUS)
Montant	2 754 459 €	484 413 €	2 891 157 €	482 329 €
Enveloppe				
Durée du préfinancement	De 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 18 mois. Paiement en fin de période			
Durée de l'amortissement	40 ans	50 ans	40 ans	50 ans
dont durée du différé d'amortissement ^t	néant			
Périodicité des échéances	annuelle			
Index	livret A			
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 20 points de base		taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat majoré de 60 points de base	
Révision du taux d'intérêt à chaque échéance	(révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)			
Typologie GISSLER	1A			
Profil d'amortissement	échéance prioritaire (intérêts différés)			
Modalité de révision	double révisabilité			
Taux de progressivité des échéances	0%			
Garanties	50% LORIENT AGGLOMERATION, 40% VILLE DE LORIENT, 10% DEPARTEMENT DU MORBIHAN			

- 2 emprunts auprès d'Action Logement Service :

Prêt Action logement bonifié NPNRU -PLAI	
Montant du prêt	158 000€
Frais de dossier	néant
Durée de l'amortissement	50 ans
dont durée du différé d'amortiss ^t	15 ans
Périodicité des échéances	Annuelle ou trimestrielle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 2.10 points de base (plancher 0,25%)
Typologie GISSLER	1A
Garanties	sans

Mise en ligne du 15-10-2024 jusqu'au 15-12-2024

Prêt Action logement bonifié NPNRU -PLUS	
Montant du prêt	134 000€
Frais de dossier	néant
Durée de l'amortissement	40 ans
dont durée du différé d'amortiss ^t	11 ans
Périodicité des échéances	Annuelle ou trimestrielle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 2.10 points de base (plancher 0,25%)
Typologie GISSLER	1A
Garanties	sans