

Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

**DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 - MORBIHAN HABITAT**

Le **04/11/2024 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 Monsieur le Président le 25/10/2024.

<b>Membres présents :</b> M. Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE M. Michel TOULMINET (vote jusqu'au point n°27 inclus) M. David ROBO (vote jusqu'au point n°13 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY (vote à partir du point n°9) M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC	<b>DELIBERATION N°12.BU-2024-11-04</b>  <b>MUZILLAC</b> Zac de la Lande Baule	<b>Groupe n°2173</b> <b>Opération n°2002200100</b>  Construction de 7 logements en accession : autorisation d'exécution d'opération
---	--	--

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Constructions neuves programmation 2024 – Mise à jour n°2
--	--

Il est envisagé de construire 7 logements individuels, à commercialiser en location-accession sur les lots G06-07-08-16-17-18-19 d'une surface habitable totale de 606,90 m<sup>2</sup> situés sur la ZAC Lande Baule à MUZILLAC.

Le comité d'engagement du 10 octobre 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,
- fixation des prix de vente.

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 d'autoriser 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,
- signer les contrats de réservation et les actes de vente des lots commercialisés et toute pièce nécessaire à la concrétisation de ces ventes, conformément à la grille de prix de vente annexée.

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 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 12. BU-2024-11-04	Groupe n°2173	Opération n°202200100

L'opération porte sur 7 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PSLA	7

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

Coût de revient	Coût HT évalué
Charge foncière	185 032 €
Construction	1 174 340 €
Honoraires	178 088 €
Conduite d'opération interne (1)	41 604 €
Révision de prix	18 304 €
Aléas (3 %)	37 868 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>1 635 236 €</b>

(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 et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Prix de vente	Montant évalué
Prix de vente HT	1 659 000 €
<b>MARGE BRUTE</b>	<b>23 764 €</b>
Taux de TVA applicable	5,50 %
Prix de vente TTC	1 750 245 €

Bilan d'exploitation	Montant évalué
Marge brute	23 764 €
Minoration des prix de vente (1% ou 2%)	-22 120€
Marge brute (après minoration des prix de vente)	1 644 €
Produits locatifs	75 963 €
Coûts de commercialisation	-49 007 €
Frais de publicité	-5 000 €
Frais de gestion et aléas	-18 433 €
<b>MARGE NETTE</b>	<b>5 167 €</b>

Valeurs moyennes	€/m <sup>2</sup> de surface habitable
Coût de revient	2 694 €
Prix de vente	2 733 €



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis construire lots G06-07-08	08 juin 2023
Obtention du permis construire lots G16-17-18-19	05 avril 2023
Date d'agrément	Déposé en juillet 2024
Transmission Universelle de Patrimoine	27 janvier 2021
Démarrage de la pré-commercialisation (3 logements sur 7)	4ème Trimestre 2024
Notification de l'ordre de service	Janvier 2025
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	Juin 2026



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>DETERMINATION DES PRIX DE VENTE</b>		
<b>Délibération n°12. BU-2024-11-04</b>	<b>Groupe n° 2173</b>	<b>Opération n° 2002200100</b>

Les prix de vente des 7 logements individuels de cette opération sont détaillés ci-après :

- le taux de pré-commercialisation a été fixé à 3 logement sur 7,
- les contrats de location-accession et de vente seront rédigés par Maître Morteveille, notaire à Questembert,
- les missions de divisions foncières seront confiées au cabinet Géo-Bretagne-Sud, géomètre-expert à VANNES.

L'opération est prioritairement commercialisée en location-accession, mais elle peut également être vendue sous d'autres formes :

- **en accession sociale** : le logement est vendu sans phase locative préalable à des particuliers respectant des plafonds de ressources et moyennant un prix de vente qui ne peut dépasser le barème applicable aux opérations de location-accession, dont les plafonds exprimés en hors taxes sont majorés de la TVA au taux normal de 20 % (cf. article L.421-1-5° du CCH),
- **en investissement locatif** : les dispositifs « Pinel » s'appliquent également (sous réserve, qu'au sein d'un même immeuble neuf comportant au moins cinq logements, au moins 20 % des logements soient acquis sans pouvoir ouvrir droit au bénéfice de la réduction d'impôt), moyennant un prix de vente calculé en tenant compte de l'impact des impôts commerciaux (Décret n°2013-1037 du 18 novembre 2013).

Grilles de prix de vente en location-accession				
N° de logement	Typologie	Surface habitable	Prix de vente HT	Prix de vente TTC (TVA 5,50 %)
G6	T4	88.23 m <sup>2</sup>	234 597 €	247 500 €
G7	T4	88.07 m <sup>2</sup>	233 175 €	246 000 €
G8	T4	83.81 m <sup>2</sup>	234 597 €	247 500 €
G16	T4	86.86 m <sup>2</sup>	236 019 €	249 000 €
G17	T4	89.07 m <sup>2</sup>	240 204 €	253 415 €
G18	T4	89.09 m <sup>2</sup>	240 204 €	253 415 €
G19	T4	86.87 m <sup>2</sup>	240 204 €	253 415 €
<b>TOTAL</b>		<b>612 m<sup>2</sup></b>	<b>1 659 000 €</b>	<b>1 750 245 €</b>

