

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.

| | | |
|---|---|---|
| Membres présents : 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 | DELIBERATION N°3.BU-2024-11-04 SAINT AVE Zac Beausoleil – Ilot D1 | Groupe n° 2308 Opération n° AV20240004 Acquisition en VEFA de 8 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération |
|---|---|---|

| | |
|---|---|
| Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023 | Programmation 2023 – Constructions neuves |
|---|---|

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de « Bati Armor », 8 logements collectifs situés à SAINT-AVE « Zac Beausoleil – Ilot D1 » dans un ensemble immobilier composé de 3 bâtiments collectifs dénommés A, B, C, soumis au statut de la copropriété, qui comprendra à son achèvement 38 logements.

Le coût moyen au logement est de 141.5 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 6.2 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat et Conseil Départemental, de la Commune et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 11.8 K€ au logement.

Le comité d'engagement du 10 octobre 2023 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 vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société BATI ARMOR;



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° 3.BU-2024-11-04 | Groupe n° 2308 | Opération n° AV20240004 |

L'opération porte sur 8 logements répartis ainsi :

| Répartition | T2 | T3 | T4 | T5 |
|-----------------|----|----|----|----|
| PLAI | 1 | 1 | 1 | |
| PLUS | 1 | 3 | | 1 |
| Total logements | 2 | 4 | 1 | 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 (1) | 266 888 € | 289 160 € |
| Construction | 741 355 € | 803 221 € |
| Conduite d'opération interne (2) | 12 852 € | 12 852 € |
| Aléas (3 %) | 24 712 € | 27 183 € |
| Total coût de revient budgété | 1 045 806 € | 1 132 416 € |

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25 % de son coût d'acquisition, soit 267 741 €.

(2) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % à l'ordre de service et 55 % à la réception de l'opération.

| Plan de financement | Montant évalué |
|--|----------------|
| Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans) | 480 475 € |
| Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 40 ans) | 227 858 € |
| Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans) | 164 027 € |
| Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur une durée de 50 ans) | 95 417 € |
| Prêt Action Logement | 20 000 € |
| Subvention de l'Etat | 21 089 € |
| Subvention du Conseil Départemental | 20 000 € |
| Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération | 29 550 € |
| Subvention Commune de Saint-Avé | 24 000 € |
| Fonds propres | 50 000 € |
| Total financement budgété | 1 132 416 € |

| Equilibres locatifs (3) | Montant évalué |
|-------------------------|----------------|
| Annuités d'emprunt | 36 487 € |
| Montant du loyer annuel | 43 097 € |

(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 | 23 novembre 2023 |
| Date d'agrément | 6 décembre 2023 |
| Acte d'acquisition de la VEFA | 4 ^{ème} trimestre 2024 |
| Durée du chantier | 24 mois |
| Réception de l'opération | 31 décembre 2026 |



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

| ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE – MORBIHAN HABITAT | | |
|--|----------------|-------------------------|
| ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES | | |
| Délibération n° 3.BU-2024-11-04 | Groupe n° 2308 | Opération n° AV20240004 |

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société civile immobilière dénommée "ST AVE BEAUSOLEIL", l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 543,31m² de SHAB valorisés à 1.850,00 € HT par m².

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.

| No de lot | Bat | Niveau | Type de lot | Financement | SHAB totale | Surface Utile | Prix acquisition HT | TV A | Prix acquisition TTC |
|-----------|-----|--------|-------------|-------------|---------------|----------------|---------------------|-------|-----------------------|
| C001 | C | RDC | T2 | PLUS | 50,64 | 57,455 | 97 237,03 € | 10 % | 106 960,73 € |
| C002 | C | RDC | T3 | PLUS 33 % | 64,72 | 70,785 | 119 796,76 € | 10 % | 131 776,44 € |
| C003 | C | RDC | T3 | PLUS | 64,88 | 68,985 | 116 750,44 € | 10 % | 128 425,48 € |
| C004 | C | RDC | T3 | PLAI | 64,65 | 68,755 | 116 361,18 € | 5,5 % | 122 761,05 € |
| C011 | C | R+1 | T4 | PLAI | 81,12 | 88,845 | 150 361,57 € | 5,5 % | 158 631,45 € |
| C012 | C | R+1 | T2 | PLAI | 49,22 | 57,205 | 96 813,93 € | 5,5 % | 102 138,69 € |
| C013 | C | R+1 | T5 | PLUS | 94,63 | 101,520 | 171 812,78 € | 10 % | 188 994,05 € |
| C014 | C | R+1 | T3 | PLUS | 64,45 | 70,515 | 119 339,81 € | 10 % | 131 273,80 € |
| | | | | | 534,31 | 584,065 | 988 473,05 € | | 1 070 961,70 € |

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 Maître GUILLEMENOT, notaire à SAINT AVE.



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

