

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°4.BU-2024-11-04</b>  <b>LORIENT</b> KEROMAN 2	<b>Groupe n° 2330</b> <b>Opération n° LOFIC1</b>  Construction de 15 logements - Autorisation d'exécution d'opération
---	--	--

Délibération du Bureau du 14 juin 2022	LORIENT « KEROMAN 2 » Construction d'environ 17 logements - Déconstruction d'une partie de l'école et Plan de financement n°1
--	--

Il est envisagé de construire 15 logements locatifs sociaux situés rue de Finlande à LORIENT. Cette construction nécessite la démolition partielle du groupe scolaire de Kéroman. Ces 15 logements font partie de la reconstitution hors site en NPNRU de Kervénanec nord.

L'acquisition foncière a été réalisée le 28 août 2024 pour un montant de 90 270 €.

Le prochain comité d'engagement du 20 octobre doit se prononcer sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

- Constitution du plan de financement de l'opération.

Le coût moyen au logement est de 174,3 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 22 K€ 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 21,4 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.



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>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
Délibération n° 4.BU-2024-11-04	Groupe n°2330	Opération n° LOFIC1

L'opération porte sur 15 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	5	3	3
PLUS	1	3	
<b>Total logements</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>3</b>

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	321 875 €	339 578 €
Construction	1 748 000 €	1 844 140 €
Honoraires	235 215 €	248 152 €
Conduite d'opération interne (1)	66 834 €	66 834 €
Actualisation de prix	52 440 €	55 324 €
Aléas (3%)	57 000 €	60 135 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>2 481 364 €</b>	<b>2 614 163 €</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.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	427 025 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	1 080 665 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	80 896 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	216 896 €
Prêt Action Logement	157 000 €
Subvention de l'ANRU	85 800 €
Subvention du Conseil Départemental	90 000 €
Subvention de Lorient Agglomération	113 971 €
Subvention de la Ville de Lorient	31 912 €
Fonds propres (2)	329 999 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>2 293 238 €</b>

(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	66 369 euros
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	78 961 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	04/04/2024
Date d'agrément (après signature de l'ajustement mineur n°2 en ANRU)	4 <sup>ème</sup> trim 2024
Acte d'acquisition foncière	26/08/2024
Notification de l'ordre de service	novembre 2024
Durée du chantier	20 mois
Réception de l'opération	3 <sup>ème</sup> trimestre 2026

