

Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT

Le 13/01/2025 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 03/01/2025.

Membres présents : M Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE (ne vote pas les points 29 et 31) Mme Marie-Hélène HERRY M David ROBO (vote jusqu'au point n° 31 inclu) Mme Yolande HANVIC Membre excusé ayant donné pouvoir : M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) Membre excusé : M Pierre GUEGAN	DELIBERATION N°1.BU-2025-01-13	Opération n° 111 702 500 Groupe n° 2029
	BRECH Les Jardins de Perrine – Leaulet	Construction de 10 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Programmation 2023 – Constructions Neuves mise à jour n°3
--	---

Le projet prévoit la construction de 10 logements sur la commune de Brech, dans le lotissement « Les Jardins de Perrine – Rue de Leaulet ». Il s'agit de 10 logements collectifs, comprenant des jardins privatifs pour ceux situés en rez-de-chaussée et des balcons pour les logements en étage. La parcelle n°25 a été acquise auprès de la SARL JADEL.

Le coût moyen au logement est de 151 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 40 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et de Auray Quiberon Terre Atlantique pour un montant total de 13.3 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 17 décembre 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 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 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 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 1.BU-2025-01-13	Groupe n°2029	Opération n° 111 702 500

L'opération porte sur 10 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	3	1	1
PLUS	2	2	1
Total logements	5	3	2

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	186 495 €	201 127 €
Construction	1 015 597 €	1 095 278 €
Honoraires	94 566 €	101 986 €
Conduite d'opération interne (1)	39 828 €	39 828 €
Actualisation de prix	33 614 €	36 252 €
Aléas (3 %)	33 614 €	36 252 €
Total coût de revient budgété	1 403 715 €	1 510 721 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	410 571 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	352 931 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	97 413 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	89 461 €
Prêt Action Logement	30 000 €
Subvention de l'Etat	35 145 €
Subvention du Conseil Départemental	72 000 €
Subvention de Auray Quiberon Terre Atlantique	23 200 €
Fonds propres	400 000 €
Total financement budgété	1 510 721 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 300 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	36 107 €
Montant du loyer annuel	48 331 €

(3) 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	31 octobre 2023
Date d'agrément	10 octobre 2023
Acte d'acquisition foncière	1er trimestre 2025
Notification de l'ordre de service	1 ^{er} trimestre 2025
Durée du chantier	14 mois
Réception de l'opération	2ème trimestre 2026



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 1.BU-2024-01-13	Groupe n° 2172	Opération n° 112201200

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
SARL JADEL	Section ZR numéro 564	842m ²	49 530€	80€ HT/m ² SDP, soit un prix prévisionnel de 46 432€ HT

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 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

