

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 inclus) 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°2.BU-2025-01-13	Groupe n°2364 Opération n°AV20240099
	VANNES Résidence Passion	Acquisition en VEFA de 3 logements locatifs intermédiaires - Autorisation modificative d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 12 février 2024	Délibération d'exécution d'opération
Délibération du Bureau du 2 décembre 2024	Modification d'exécution d'opération

Cette délibération actualise le plan de financement relatif à l'acquisition auprès du promoteur BOUYGUES IMMOBILIER de 3 maisons individuelles en l'état de futur d'achèvement dans un lotissement de 9 maisons « Résidence PASSION » à VANNES.

L'opération doit être actualisée pour prendre en compte l'application d'un minimum de 10% de fonds propres à la demande de la caisse des dépôts pour les opérations comprenant des logements locatifs intermédiaires ;

Le coût moyen au logement est de 367,8 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 36,8 k€.

Le comité d'engagement du 20 février 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 vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société BOUYGUES IMMOBILIER,



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° 2.BU-2025-01-13	Groupe 2364	Opération n°AV20240037

L'opération porte sur 3 logements répartis ainsi :

Répartition	T5
PLI	3
Total logement	3

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

Coût de revient	Délibération du 2 décembre 2024	Actualisation
Charge foncière (1)	331 918 €	331 918 €
Construction	733 712 €	733 712 €
Conduite d'opération interne (2)	11 739 €	11 739 €
Aléas (3 %)	26 204 €	26 204 €
Total coût de revient budgété	1 103 573 €	1 103 573 €

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 30 % de son coût d'acquisition, soit 314 448 €.

(2) 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	Délibération du 2 décembre 2024	Actualisation
Prêt CDC PLI (TLA + 1,40 % sur une durée de 35 ans)	673 501 €	662 143 €
Prêt foncier CDC PLI (TLA +1,40% sur une durée de 50 ans)	331 072 €	331 072 €
Fonds propres	99 000 €	110 358 €
Total financement budgété	1 103 573 €	1 103 573 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	44 388 €
Montant loyer annuel	42 548 €

(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	29 mars 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	19 novembre 2024
Réception de l'opération	1 ^{er} Trimestre 2025

