

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°20.BU-2025-01-13	Groupe n° 2026 Opération n°202300200
	HENNEBONT Avenue de la libération	Acquisition en VEFA de 14 logements en location accession : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 15 mars 2023	Programmation 2023 – Constructions neuves
--	---

Cette délibération actualise le plan de financement relatif à l'acquisition auprès du promoteur PROMOGIM de 14 logements collectifs, à commercialiser en location-accession, situés avenue de la Libération à Hennebont.

L'opération doit être actualisée pour prendre en compte la modification de la répartition de la typologie qui passe de 7 T2 - 4 T3 - 2 T4 - 1 T5 - à 2 T1 - 6 T2 et 6 T3.

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 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 PROMOGIM,
- signer les contrats de réservation et les actes de vente des lots commercialisés et toute pièce nécessaire à la concrétisation de ces ventes.

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° 20.BU-2025-01-13	Groupe n° 2026	Opération n°202300200

L'opération porte sur 14 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T3
PSLA	2	6	6

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

Coût de revient	Coût HT évalué
Charge foncière	474 992 €
Construction	1 272 497 €
Conduite d'opération interne (1)	20 110 €
Frais financiers	90 475 €
Aléas (3 %)	41 896 €
Total coût de revient budgété	1 899 970 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service et 55 % du coût définitif à la réception.

Prix de vente	Montant évalué
Prix de vente HT	2 177 708 €
MARGE BRUTE	277 738 €
Taux de TVA applicable	5,50 %
Prix de vente TTC	2 297 482 €

Bilan d'exploitation	Montant évalué
Marge brute	277 738 €
Minoration des prix de vente (1% ou 2%)	-45 950 €
Marge brute (après minoration des prix de vente)	231 788 €
Produits locatifs	93 264 €
Coûts de commercialisation	-64 330 €
Frais de publicité	-10 000 €
Frais de gestion et aléas	-7 000 €
Service après-vente	-14 000 €
MARGE NETTE	229 722 €

Coût de revient au m2	Surface en m2	Coût au m2 de surface
Surface habitable	720,10	2 638 €
Surface utile	755,10	2 516 €

Prix de vente TTC au m2	Surface en m2	Prix au m2 de surface
Surface habitable	720,10	3 190 €
Surface utile	755,10	3 043 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	1er trimestre 2025
Date d'agrément	1er trimestre 2025
Acte d'acquisition de la VEFA	2 ^{ème} semestre 2025
Démarrage de la pré-commercialisation (5 logements sur 14)	2 ^{ème} trimestre 2025
Durée du chantier	24 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} trimestre 2027



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° 20.BU-2025-01-13	Groupe n° 2026	Opération n° 202300200

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société PROMOGIM, l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 720,10 m² de SHAB valorisés à 2 162€ par m² SHAB, auxquels s'ajoutent 14 places de parking en sous-sol non boxés à 8 500 € par places. 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, soit 474 992 €.

N° de lot	Niveau	Type de lot	Financement	SHAB	Surface Utile	Parking	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
A102	RDC	T2	PSLA	44,6	47,1	1	104 925 €	5,50%	110 696 €
A103	RDC	T2	PSLA	45,44	47,94	1	106 741 €	5,50%	112 612 €
A104	RDC	T2	PSLA	47,84	50,34	1	111 930 €	5,50%	118 086 €
A105	RDC	T3	PSLA	63,12	65,62	1	144 965 €	5,50%	152 939 €
A106	RDC	T3	PSLA	62,85	65,35	1	144 382 €	5,50%	152 323 €
A107	RDC	T3	PSLA	63,88	66,38	1	146 609 €	5,50%	154 672 €
A108	RDC	T3	PSLA	65,68	68,18	1	150 500 €	5,50%	158 778 €
A202	R+2	T1	PSLA	31,46	33,96	1	76 517 €	5,50%	80 725 €
A203	R+2	T1	PSLA	31,46	33,96	1	76 517 €	5,50%	80 725 €
A204	R+2	T2	PSLA	44,6	47,1	1	104 925 €	5,50%	110 696 €
A205	R+2	T2	PSLA	45,37	47,87	1	106 590 €	5,50%	112 452 €
A206	R+2	T2	PSLA	47,83	50,33	1	111 908 €	5,50%	118 063 €
A207	R+2	T3	PSLA	63,12	65,62	1	144 965 €	5,50%	152 939 €
A208	R+2	T3	PSLA	62,85	65,35	1	144 382 €	5,50%	152 323 €
TOTAL				720,1	755,1	14	1 675 856 €		1 768 028€

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.



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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT		
DETERMINATION DES PRIX DE VENTE		
Délibération n° 20.BU-2025-01-13	Groupe n° 2026	Opération n° 202300200

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),

