

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°3.BU-2025-01-13	Opération Démolition N°112303700 – Groupe 81 Opération Construction N° NL20240084 -Groupe n° 2191
	QUIBERON Rue du Levant – Résidence Arméria	Conception-réalisation pour la déconstruction de 32 logements et reconstruction de 40 logements sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'Administration du 18 octobre 2023	Programmation 2023 – Constructions Neuves
---	---

Il est prévu la déconstruction de 32 logements existants et la reconstruction de 40 logements collectifs en locatif social, rue du Levant à QUIBERON. Il s'agit d'un marché de conception-réalisation pour lequel la candidature de l'entreprise générale EIFFAGE CONSTRUCTION a été retenue.

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,

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 18 octobre 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 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° 3.BU-2025-01-13	Groupe n°81	Opération n° 112303700

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

Coût de revient	Coût HT évalué
COUTS DE L'OPERATION	
Valeur nette comptable de l'immobilier déconstruit	71 205 €
Coût de revient de l'opération de déconstruction	866 444 €
Coût annexes à l'opération (coûts sociaux, coûts liés à la vacance locative)	161 852 €
Total	1 099 501 €
PLAN DE FINANCEMENT	
Subvention du Conseil Départemental	160 000 €
Subvention d'Action Logement	256 000 €
Valorisation des ilots fonciers dans les opérations de reconstruction par l'office	224 190 €
Total	640 190 €
Résultat économique (positif = recette d'investissement/négatif = fonds propres)	-459 311 €

La maquette financière détaillée de l'opération est jointe en annexe, avec une ventilation comptable et résultats économique pour chaque ilot foncier libéré par la déconstruction et affecté à un nouveau projet d'aménagement

Commune	QUIBERON		1 →								
Nom du groupe	LA LANDE		2 →								
Stade	Stade budgétaire		3 →	40 logements locatifs sociaux (EIFFAGE)							
N° de groupe	B1 (estla) 156 (Ullis)		4 →								
Déconstruction	01/06/2024		5 →								
Maj par	Cpa/Pma		6 →								
... le	04/12/2024		7 →								
			8 →								
			TOTAL	1 Déconstruction + vente à la promotion	2 Déconstruction + réserve foncière	3 Déconstruction + reconstruction locatif	4 Déconstruction + reconstruction accession	5 Déconstruction + rétrocession à la collectivité	6 Déconstruction + vente à un OFS externe	7 Revente de l'immeuble	8 Maintien de l'immeuble
Impacts comptables des ilots fonciers (montants HT)	VNC du foncier à la date de déconstruction	Surfaces foncières des ilots	4 335,00								
		Valeur nette comptable	3 419 €	0 €	0 €	3 419 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Subventions non amorties	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	VNC de l'immeuble à la date de déconstruction	Surfaces habitables des Immeuble	2 089,00			2 089,00					
		Valeur nette comptable	72 415 €	0 €	0 €	72 415 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Subventions non amorties	1 210 €	0 €	0 €	1 210 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
	Emprunts dus à la date de déconstruction	Capital restant dû des emprunts	18 164 €	0 €	0 €	18 164 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Intérêts compensateurs et courus	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Indemnités de RA	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Coût de déconstruction	863 025 €	0 €	0 €	863 025 €	0 €	0 €	0 €		
	Déconstruction	Coût d'adaptation du bâti maintien	0 €								
		Subventions sur déconstruction	416 000 €	0 €	0 €	416 000 €	0 €	0 €	0 €		
	Aménagement	Surface des ilots aménagés	4 335,00	0,00	0,00	4 335,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
		Coût de l'aménagement		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €
		Total coûts de l'opération en comptabilité		450 444 €	0 €	0 €	450 444 €	0 €	0 €	0 €	0 €
Valorisation des ilots	Surfaces m2					2 491,00					
	Prix m2					90 €					
	Valorisation (vente ou Interne)		224 190 €	0 €	0 €	224 190 €	0 €		0 €		
	Affectation comptable des ilots fonciers	→ RESULTAT	Coûts	642 254 €	0 €	0 €	642 254 €	0 €	0 €		
		Subventions		416 000 €	0 €	0 €	416 000 €	0 €	0 €		
	→ BILAN	Coûts	224 190 €	0 €	0 €	224 190 €	0 €	0 €			
Impacts économiques (montants HT)	Correction de la VNC	Amortissements exceptionnels		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Dépréciations		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Coût social (déménagements)	31 852 €	0 €	0 €	31 852 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Coûts annexes au coût de revient	Pertes locatives (LLS)	130 000 €	0 €	0 €	130 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		PGERC (HS)		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Subventions sur coûts sociaux		0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €		
	Total coûts annexes de l'opération		161 852 €	0 €	0 €	161 852 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
Résultat économique	Dépenses	Valeur nette de l'immobilier	71 205 €	0 €	0 €	71 205 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Surcoûts liés aux emprunts	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Coût de revient de déconstruction	866 444 €	0 €	0 €	866 444 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Coûts annexes à la déconstruction	161 852 €	0 €	0 €	161 852 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
	Recettes	Subventions	416 000 €	0 €	0 €	416 000 €	0 €	0 €	0 €	0 €	
		Valorisation interne d'ilots foncier	224 190 €		0 €	224 190 €	0 €				
		Vente de foncier ou d'immeuble	0 €								
	Résultat économique		-459 311 €	0 €	-459 311 €	0 €	0 €	0 €	0 €		

/\ Les impacts fiscaux sont à prendre en compte pour chacune de ces opération en fonction de l'analyse spécifique liée à l'affectation des fonciers ou des immeubles.



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° 3.BU-2025-13-01	Groupe n°2191	Opération n° NL20240084

Le coût moyen au logement est de 191 k€, et l'équilibre de l'opération de construction est obtenu par un apport en fonds propres de 44 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et d'Auray Terre Atlantique pour un montant total de 26.9 k€ au logement. Une subvention complémentaire sera sollicitée auprès de la commune Quiberon.

L'opération porte sur 40 logements collectifs répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	12	6	2
PLUS	6	6	4
PLS	1	2	1
Total logements	19	14	7

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	734 840 €	793 233 €
Valorisation terrain	224 190 €	224 190 €
Construction	5 147 588 €	5 556 809 €
Honoraires	477 842 €	515 829 €
Conduite d'opération interne (1)	203 130 €	203 362 €
Actualisation de prix	170 841 €	184 423 €
Aléas (3 %)	170 843 €	184 424 €
Total coût de revient budgété	7 129 274 €	7 662 270 €

(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)	1 822 730 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	1 639 639 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	302 942 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	317 551 €
Prêt CDC PLS (TLA + 1,11 % sur 40 ans)	359 378 €
Prêt foncier CDC PLS (TLA + 1,11 % sur 50 ans)	76 488 €
Prêt CDC CPLS (TLA + 1,11 % sur 40 ans)	215 627 €
Prêt Action Logement	90 000 €
Subvention de l'Etat	154 913 €
Subvention du Conseil Départemental	264 000 €
Subvention de l'Etat Sobriété Foncière	15 000 €
Subvention d'Auray Quiberon Terre Atlantique	644 000 €
Fonds propres	1 760 002 €
Total financement budgété	7 662 270 €



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

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	182 998 €
Montant du loyer annuel	217 111 €

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Arrêté préfectoral de démolir	30 mars 2023
Date d'agrément	Décembre 2024
Acte d'acquisition foncière	2 juin 1972
Notification de l'ordre de service	1 ^{er} trimestre 2025
Durée du chantier	24 mois
Réception de l'opération	1 ^{er} trimestre 2027

