

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.

<b>Membres présents :</b> 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 <b>Membre excusé ayant donné pouvoir :</b> M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) <b>Membre excusé :</b> M Pierre GUEGAN	<b>DELIBERATION N°4.BU-2025-01-13</b>	
	<b>GUIDEL</b> Rue Marc Mouello	Acquisition en VEFA de 13 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 11 décembre 2024	Programmation 2024 constructions neuves - mise à jour n°6
--	---

Il est envisagé d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société PROMOGIM, 13 logements sociaux collectifs situés rue Marc Mouello à GUIDEL.

Le coût moyen au logement est de 108 K€ et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 10 692 € au logement.

Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et de Lorient Agglomération pour un montant de 13,5 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 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,

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

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>Délibération n° 4.BU-2025-01-13</b>		

L'opération porte sur 13 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T1 BIS	T2	T3
PLAI	1	1	5	
PLUS		1	4	1
<b>Total logements</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>9</b>	<b>1</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 (1)	325 970 €	351 274 €
Construction	932 413 €	1 004 795 €
Conduite d'opération interne (2)	14 813 €	14 813 €
Aléas (3 %)	30 683 €	33 752 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>1 303 879 €</b>	<b>1 404 634 €</b>

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25 % de son coût d'acquisition, soit 325 970 €.

(2) 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 + 0,40 % sur 40 ans)	408 078 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	292 984 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,40 % sur 50 ans)	185 353 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	183 245 €
Prêt Action Logement	20 000 €
Subvention de l'Etat	48 474 €
Subvention du Conseil Départemental	56 000 €
Subvention de Lorient Agglomération	71 500 €
Fonds propres	139 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 404 634 €</b>

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	39 175 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	50 526 €

(4) 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	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Date d'agrément	4 <sup>ème</sup> trimestre 2024
Acte d'acquisition de la VEFA	4 <sup>ème</sup> trimestre 2025
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	2 <sup>ème</sup> semestre 2027



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

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>Délibération n° 4.BU-2025-01-13</b>		

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 : 554,09 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 2 000 € par m<sup>2</sup> SHAB pour les logements PLUS et 1 997€ pour les logements PLAI, auxquels s'ajoutent 12 places de parking en sous-sol boxés à 12 000 € 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 325 970 €.

N° de lot	Niveau	Type de lot	Financement	SHAB	Surface Utile	Parking	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
S001	RDC	T2	PLAI	44,95	44,95	1	99 765 €	5,50%	105 252 €
S002	RDC	T1	PLAI	26,9	26,9	0	53 719 €	5,50%	56 674 €
S003	RDC	T1 Bis	PLAI	37,77	37,77	1	85 427 €	5,50%	90 125 €
S004	RDC	T2	PLUS	40,32	40,32	1	90 640 €	10,00%	99 704 €
S005	RDC	T2	PLAI	40,95	40,95	1	91 777 €	5,50%	96 825 €
S006	RDC	T2	PLAI	43,7	43,7	1	97 269 €	5,50%	102 619 €
S101	R+1	T2	PLAI	44,94	48,94	1	99 745 €	5,50%	105 231 €
S102	R+1	T3	PLUS	60,08	64,08	1	130 160 €	10,00%	143 176 €
S103	R+1	T2	PLUS	40,82	44,82	1	91 640 €	10,00%	100 804 €
S104	R+1	T2	PLUS	41,49	45,49	1	92 980 €	10,00%	102 278 €
S105	R+1	T1 Bis	PLUS	39,98	43,98	1	89 960 €	10,00%	98 956 €
S106	R+1	T2	PLAI	42,17	46,17	1	94 213 €	5,50%	99 395 €
S107	R+1	T2	PLUS	50,02	54,02	1	110 040 €	10,00%	121 044 €
<b>TOTAL</b>				<b>554,09</b>	<b>582,09</b>	<b>12</b>	<b>1 227 336 €</b>		<b>1 322 083 €</b>

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*

