

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°5.BU-2025- 01-13	Groupe n° 2205 Opération n°112301800
	HENNEBONT Avenue de la libération	Acquisition en VEFA de 14 logements locatifs sociaux - Autorisation modificative 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 13 logements collectifs locatifs sociaux situés avenue de la Libération à HENNEBONT.

L'opération doit être actualisée pour prendre en compte la modification du programme qui passe de 13 logements à 14 logements et le changement du prix d'acquisition qui passe de 1 850 € par m² SHAB à 2 000 € par m² SHAB pour les logements PLUS et à 1 997 € par m² SHAB pour les PLAI.

Le coût moyen au logement est de 122,8 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 17,5 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et de Lorient Agglomération pour un montant de 12,8 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 d'autoriser 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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° 5.BU-2025-01-13

L'opération porte sur 13 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T3	T4
PLAI	1	4	1	1
PLUS	2	4	1	
Total logements	3	8	2	1

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)	399 449 €	429 894 €
Construction	1 143 501€	1 230 654 €
Conduite d'opération interne (2)	17 842 €	17 842 €
Aléas (3 %)	37 006 €	40 707 €
Total coût de revient budgété	1 597 798 €	1 719 097 €

- (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 399 449 €.
(2) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 55 % du coût définitif à la réception.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	438 695 €
Prêt CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	394 181 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	217 796 €
Prêt foncier CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	244 151 €
Subvention de l'Etat	50 274 €
Subvention du Conseil Départemental	52 000 €
Subvention de l'intercommunalité	77 000 €
Fonds propres	245 000 €
Total financement budgété	1 719 097 €

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	46 960 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	58 794 €

(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	1er trimestre 2025
Date d'agrément	1er trimestre 2025
Acte d'acquisition de la VEFA	2 ^{ème} semestre 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° 5.BU-2025-01-13

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 : 670,66 m² de SHAB valorisés à 2 000 € par m² SHAB pour les logements PLUS et 1 997€ pour les logements PLAI, auxquels s'ajoutent 14 places de parking en sous-sol non boxés à 10 000 € 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 399 449 €.

N° de lot	Niveau	Type de lot	Financement	SHAB	Surface Utile	Parking	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
A101	R+1	T2	PLUS	45,1	47,6	1	100 200 €	10,00%	110 220 €
A109	R+1	T2	PLAI	45,73	48,23	1	101 323 €	5,50%	106 896 €
A201	R+2	T2	PLAI	45,1	47,6	1	100 065 €	5,50%	105 568 €
A209	R+2	T2	PLAI	45,73	48,23	1	101 323 €	5,50%	106 896 €
A210	R+2	T3	PLAI	65,2	67,7	1	140 204 €	5,50%	147 916 €
A301	R+3	T1	PLUS	34,88	37,38	1	79 760 €	10,00%	87 736 €
A302	R+3	T1	PLAI	31,46	33,96	1	72 826 €	5,50%	76 831 €
A303	R+3	T1	PLUS	31,46	33,96	1	72 920 €	10,00%	80 212 €
A304	R+3	T2	PLUS	44,6	47,1	1	99 200 €	10,00%	109 120 €
A305	R+3	T2	PLUS	45,37	47,87	1	100 740 €	10,00%	110 814 €
A306	R+3	T2	PLAI	40,39	42,89	1	90 659 €	5,50%	95 645 €
A307	R+3	T2	PLUS	45,73	48,23	1	101 460 €	10,00%	111 606 €
A308	R+3	T3	PLUS	68,06	70,56	1	146 120 €	10,00%	160 732 €
A309	R+3	T4	PLAI	81,85	84,35	1	173 454 €	5,50%	182 994 €
TOTAL				670,66	705,66	14	1 480 254 €		1 593 186 €

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

