

DELIBERATION DU BUREAU DU 23 JANVIER 2023 – MORBIHAN HABITAT

Le 23 janvier 2023 à 16H00, 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 Madame la Présidente le 18 janvier 2023.

Membres présents (5) : <i>Mme Hortense LE PAPE</i> <i>M. David ROBO</i> <i>M. Pierre GUEGAN</i> En visio conférence : <i>M. Marc BOUTRUCHE</i> <i>Mme Yolande HANVIC</i>	DELIBERATION N°1. BU 2023 01 23	Groupe n° 1409 Opération n° 111903100
	SENE Ilot 5 - Cœur du Poulfanc	Construction de 22 logements locatifs sociaux : autorisation modificative d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 16 décembre 2019	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 27 janvier 2020	Acquisition de l'emprise foncière
Délibération du Bureau du 18 octobre 2021	Autorisation d'exécution d'opération

Cette délibération actualise le coût de revient et le plan de financement relatifs à la construction de 22 logements collectifs sur l'ilot 5, « Cœur du Poulfanc » à SENE.

L'actualisation prend en compte l'inflation sur les prix des matériaux et les marchés des entreprises du bâtiment. La révision de prix est ainsi évaluée à + 227 541 €. L'augmentation du coût de revient de l'opération est répercutée sur les fonds propres. Leur montant moyen au logement est de 64 K€ contre 54 k€ avant la révision du budget de l'opération.

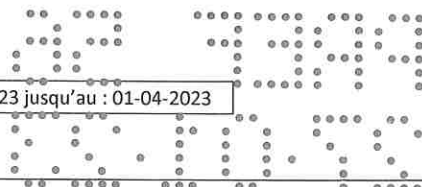
Cette révision budgétaire est présentée ci-après.

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.

Après en avoir délibéré à l'UNANIMITE des membres présents, le BUREAU décide :

- de valider les modalités d'exécution de cette opération,
- d'autoriser le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que signer les marchés ou avenants aux marchés correspondants à la révision des prix.


ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 23 JANVIER 2023 – MORBIHAN HABITAT
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° BU-2023-01-1

Groupe n°1409

Opération n° 111903100

L'opération porte sur 22 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	4	2
PLUS	2	8	5
Total logements	3	12	7

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

Coût de revient	Délibération du 18 octobre 2021	Actualisation
Charge foncière	344 663 €	344 663 €
Construction	3 074 745 €	3 074 745 €
Honoraires	271 376 €	271 376 €
Conduite d'opération interne (1)	104 728 €	104 728 €
Révision de prix	47 661 €	275 203 €
Aléas (3 %)	95 323 €	95 323 €
Total coût de revient budgété	3 938 496 €	4 166 038 €

(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	Délibération du 18 octobre 2021	Actualisation
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	1 518 300 €	1 518 300 €
Prêt CDC PLA1 (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	101 013 €	101 013 €
Prêt foncier CDC PLA1 (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	533 510 €	533 510 €
Prêt Booster	154 000 €	154 000 €
Prêt CDC PHB 2.0	110 000 €	110 000 €
Prêt Action Logement	68 000 €	68 000 €
Subvention de l'Etat	42 323 €	42 323 €
Subvention du Conseil Départemental	132 000 €	132 000 €
Subvention de l'intercommunalité	79 350 €	79 350 €
Fonds propres (2)	1 200 000 €	1 427 542 €
Total financement budgété	3 938 496 €	4 166 038 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 200 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	84 742 €
Montants loyers annuels	123 606 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	29 janvier 2021
Date d'agrément	22 septembre 2020
Transmission Universelle de Patrimoine	27 janvier 2021
Notification de l'ordre de service	6 décembre 2021
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	21 juin 2023