

DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT

Le **03 avril 2023 à 17H00**, 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 23 mars 2023.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC Mme Marie-Hélène HERRY (<i>en visioconférence</i>) à partir du point n°11 Membre excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	DELIBERATION N°1.BU-2023-04-03 DAMGAN Rue de Bellevue	Groupe n° 1521 Opération n°112201900 Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
--	---	---

Délibération du Conseil d'administration du 19 octobre 2022	Programmation 2022 – Construction neuves – Mise à jour n°4
---	--

Morbihan Habitat envisage d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société SCCV LA LITTORALE, 4 logements collectifs et 4 places de parkings aériens. Le projet d'ensemble porte sur 17 logements, dont 10 appartements et 3 maisons en accession, et 4 appartements affectés au locatif social.

L'opération est située 18 rue Bellevue à DAMGAN, sur un foncier de 1 642 m². L'opération est située à DAMGAN « 18 rue Bellevue ».

Le coût moyen au logement est de 156,8 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 d'Action Logement pour un montant de 4 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 5 décembre 2022 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
- 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 SCCV LA LITTORALE.
- prend 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.

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 1. BU-2023-04-03	Groupe n°1521	Opération n° 1122019

L'opération porte sur 4 logements répartis ainsi :

Répartition	T3	T4
PLAI	1	
PLUS	1	2
Total logements	2	2

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)	116 296 €	126 751 €
Construction	438 898 €	478 349 €
Conduite d'opération interne (2)	7 375 €	7 375 €
Aléas (3 %)	13 216 €	14 537 €
Total coût de revient budgété	575 785 €	627 012 €

- (1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 20 % de son coût d'acquisition, soit 115 228 €.
- (2) 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 une durée de 40 ans)	326 868 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	83 824 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	94 717 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	27 456 €
Prêt Action Logement	8 000 €
Subvention de l'Etat	6 397 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention Action Logement	3 750 €
Fonds propres	70 000 €
Total financement budgété	627 012 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	18 708 €
Montant du loyer annuel	22 277 €

(3) 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	10 février 2023
Date d'agrément	25 novembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	30 avril 2023
Durée du chantier	31 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} Trimestre 2025



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIÈRES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 1. BU-2023-04-03	Groupe n°1521	Opération n°112201900

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la SCCV LA LITTORALE (société IMMOGOLFE), l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 302,07 m² de SHAB valorisés à 1 750 € par m², comprenant les 4 places de parking aériens. Conformément aux directives de la Caisse des dépôts, il est proposé de fixer la valeur foncière d'un immeuble acquis en VEFA à 20 % de son coût d'acquisition, soit 115 228 €.

No de lot	Type de lot	Financement	SHAB totale	Surface Utile	Prix achat HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
B01	T4	PLUS	78,14	78,14	132 102,79 €	10,00%	145 313 €
B11	T3	PLUS	67,43	70,96	119 964,35 €	10,00%	131 961 €
B12	T3	PLAI	66,74	70,27	118 797,84 €	5,50%	125 332 €
B21	T4	PLUS	89,76	93,32	157 757,52 €	10,00%	173 533 €
			302,07	312,69	528 622,50 €		576 139 €

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.

L'acte d'acquisition sera rédigé en l'étude de Maître Régis LE PORT, notaire à VANNES.



Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20230403-1BU-2023-04-03-DE
Date de télétransmission : 05/04/2023
Date de réception préfecture : 05/04/2023
Mise en ligne le 12-04-23 jusqu'au 12-06-23