

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°2.BU-2023 04-03 SAINT-JEAN-BREVELAY Rue des Mégalithes	Groupe n° 1474 Opération n° 112101800 Construction de 4 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
--	---	---

Délibération du Bureau du 19 avril 2021	Autorisation de lancement de l'opération
Délibération du Conseil d'administration du 27 avril 2022	Programmation 2022 – Constructions neuves – Mise à jour n°3
Délibération du Bureau du 19 septembre 2022	Autorisation acquisition à titre gratuit du foncier

Il est envisagé de construire 4 maisons individuelles sur 4 lots dans un nouveau lotissement communal situé « Résidence des Mégalithes » à Saint-Jean-Brévelay. Le terrain a été cédé gratuitement par la commune et l'acte de vente a été signé en décembre 2022.

Le coût moyen au logement est de 221,7 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 41,5 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental et d'Action Logement pour un montant total de 8,5 k€ au logement, ainsi que la valorisation de la cession gratuite du terrain par la Commune, pour 104,7 k€.

Le comité d'engagement du 1^{er} mars 2023 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 transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
 - signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
- 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° 2. BU-2023-04-03	Groupe n° 1474	Opération n°112101800

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	189 703 €	197 369 €
Construction	532 372 €	580 267 €
Honoraires	54 835 €	59 768 €
Conduite d'opération interne (1)	21 457 €	21 457 €
Révision de prix	7 559 €	8 239 €
Aléas (3 %)	17 918 €	19 530 €
Total coût de revient budgété	823 844 €	886 630 €

(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)	380 816 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	95 507 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	69 517 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	19 951 €
Prêt Action Logement	16 000 €
Subvention de l'Etat	6 399 €
Subvention du Conseil Départemental	24 000 €
Subvention d'Action Logement	3 750 €
Subvention Commune – Cession gratuite du terrain	104 690 €
Fonds propres	166 000 €
Total financement budgété	886 630 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	20 109 €
Montant du loyer annuel	24 020 €

(2) 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	23 mai 2022
Date d'agrément	22 septembre 2022
Acte d'acquisition foncière	12 décembre 2022
Notification de l'ordre de service	Mai 2023
Durée du chantier	11 mois
Réception de l'opération	Mars 2024