

## **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.

<b>Membres présents :</b> 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 <b>Membre excusé ayant donné pouvoir :</b> M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	<b>DELIBERATION N°3.BU-2023-04-03</b>  <b>SARZEAU</b> Rue des Pélicans – Les Villas de la Pointe	<b>Groupe n° 1520</b> <b>Opération n°112201800</b>  Acquisition en VEFA de 4 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
--	---	---

Délibération du Conseil d'administration du 14 décembre 2022	Programmation 2022 – Construction neuves – Mise à jour n°5
--	--

Morbihan Habitat envisage d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société de promotion immobilière CAIRN, 4 maisons de type 5. Le projet porte sur un lot libre vendu par ATLANTIQUE FONCIER. L'opération est située à SARZEAU « Rue des Pélicans ».

Le coût moyen au logement est de 252,1 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 13,8 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération, de la Commune de Sarzeau et d'Action Logement pour un montant total de 11 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 10 octobre 2022 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 CAIRN,
- 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.



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
Délibération n° 3. BU-2023-04-03	Groupe n°1520	Opération n° 1122018

L'opération porte sur 4 logements répartis ainsi :

Répartition	T5
PLAI	1
PLUS	3
<b>Total logements</b>	<b>4</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)	231 831 €	252 406 €
Construction	643 972 €	701 126 €
Conduite d'opération interne (2)	11 218 €	11 218 €
Aléas (3 %)	39 720 €	43 487 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>926 741 €</b>	<b>1 008 237 €</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 233 709 €.
- (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.

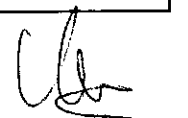
Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 40 ans)	504 431 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	155 635 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	180 774 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	60 248 €
Prêt Action Logement	8 000 €
Subvention de l'Etat	6 399 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	16 000 €
Subvention Commune de Sarzeau	12 000 €
Subvention Action Logement	3 750 €
Fonds propres	55 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 008 237 €</b>

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	31 319 €
Montant du loyer annuel	33 877 €

- (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	2 décembre 2022
Date d'agrément	26 décembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	2 <sup>ème</sup> trimestre 2024



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIÈRES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>Délibération n° 3. BU-2023-04-03</b>	<b>Groupe n°1520</b>	<b>Opération n°112201800</b>

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

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 464,36 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 1 750 € par m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 4 garages à 9 000 € par garage et 4 celliers à 2 500 € l'un. 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 233 709€.

No de logt	Type de lot	Financement	SHAB totale	Surface Utile	Prix acquisition HT	TVA	Prix acquisition TTC
1	T5	PLUS	116,09	119,46	214 684 €	10,00%	236 152,40 €
2	T5	PLUS	116,09	119,43	214 631 €	10,00%	236 094,10 €
4	T5	PLUS	116,09	119,46	214 684 €	10,00%	236 152,40 €
3	T5	PLAI	116,09	119,43	214 631 €	5,50%	226 435,71 €
			<b>464,36</b>	<b>477,78</b>	<b>858 630 €</b>		<b>934 834,61 €</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.

L'acte d'acquisition sera rédigé par Maître Philippe BRETIN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE, Me Marc DUPUY, notaire à SARZEAU interviendra en participation au profit de Morbihan Habitat.



