

## 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°5.BU-2023-04-03</b>	<b>Groupe n° 1503</b> <b>Opération n°112200200</b>
	<b>PLOEMEUR</b> Allée de Kerloudan - Villa Océane	Acquisition en VEFA de 10 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Programmation 2022 – Construction neuves – Mise à jour n°1
--	--

Morbihan Habitat envisage d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la SCCV PLOEMEUR OCEANIS, 10 logements collectifs, 8 places de places de stationnement en sous-sol et 2 places de parkings aériens. L'opération est située à PLOEMEUR « Allée de Kerloudan ».

Le coût moyen au logement est de 107,8 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 2,6 k€ au logement.

Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de Lorient Agglomération, de la Commune de PLOEMEUR et d'Action Logement pour un montant total de 14,6 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 27 juin 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 INITIO,
- 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° 5. BU-2023-04-03	Groupe n°1503	Opération n° 11200200

L'opération porte sur 10 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T3
PLAI	2	2	1
PLUS		3	2
<b>Total logements</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</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)	254 448 €	275 190 €
Construction	706 803 €	764 418 €
Conduite d'opération interne (2)	12 231 €	12 231 €
Aléas (3 %)	23 560 €	25 916 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>997 042 €</b>	<b>1 077 755 €</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 254 806 €.
- (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)	419 899 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 40 ans)	220 916 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur une durée de 50 ans)	137 256 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur une durée de 50 ans)	95 683 €
Prêt Action Logement	32 000 €
Subvention de l'Etat	31 985 €
Subvention du Conseil Départemental	30 000 €
Subvention Lorient Agglomération	56 849 €
Subvention Communale	15 917 €
Subvention Action Logement – PIV	11 250 €
Fonds propres	26 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 077 755 €</b>

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	29 892 €
Montant du loyer annuel	42 599 €

- (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	Fin mars 2023
Date d'agrément	20 décembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	juin 2023
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	4ème 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° 5. BU-2023-04-03</b>	<b>Groupe n°1503</b>	<b>Opération n°112200200</b>

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la SCCV PLOEMEUR OCEANIS, l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à : 454,79 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 1 895,70 € par m<sup>2</sup> (**1 650 € + prise en compte d'un montant de 112 000 € pour travaux de viabilisation**) auxquels s'ajoutent 8 stationnements en sous-sol à 10 000 € par stationnement couvert et 2 places de parking aérien. 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 254 806 €.

No de logt	Niveau	Type de lot	Financement	SHAB totale	Surface Utile	Prix acquisition HT	TVA	Prix acquisition TTC
01	RDC	T3	PLUS	66,10	66,10	133 549,59 €	10,00%	146 904,55 €
02	RDC	T3	PLAI	62,71	62,71	126 700,38 €	5,50%	133 668,90 €
03	RDC	T2	PLAI	37,23	37,23	75 220,14 €	5,50%	79 357,25 €
04	RDC	T2	PLAI	37,66	37,66	76 088,92 €	5,50%	80 273,81 €
05	RDC	T2	PLUS	44,26	44,26	89 423,67 €	10,00%	98 366,04 €
06	RDC	T2	PLUS	51,67	51,67	104 394,97 €	10,00%	114 834,46 €
101	R+1	T1	PLAI	24,60	28,97	58 521,39 €	5,50%	61 740,07 €
102	R+1	T3	PLUS	65,62	70,98	143 409,23 €	10,00%	157 750,15 €
103	R+1	T1	PLAI	25,03	25,03	50 571,05 €	5,50%	53 352,46 €
104	R+1	T2	PLUS	39,91	41,84	84 524,16 €	10,00%	92 976,58 €
				<b>454,79</b>	<b>466,44</b>	<b>942 403,50 €</b>		<b>1 019 224,27 €</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 l'étude de Maître Manuella PENEAU, notaire à PLOEMEUR.

