

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 (en visioconférence) à partir du point n°11 Membre excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	DELIBERATION N°6.BU-2023-04-03 CARNAC Le Runel	Groupe n° 1421 Opération n° 111902800 Construction de 15 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
---	--	--

Délégation du Bureau du 16 décembre 2019	Autorisation de lancement de l'opération
Délégation du Bureau du 2 mars 2020	Autorisation d'acquisition foncière

Il est envisagé de construire 15 logements locatifs intermédiaires en R+1. Cette opération comprend un ensemble immobilier composé de 15 logements locatifs et de 5 maisons en location accession.

L'emprise foncière est constituée, pour partie, d'une propriété de Morbihan Habitat après démolition de 4 logements existants et des garages, et pour partie, d'un foncier acquis auprès de la commune de CARNAC. Le terrain est situé au nord de la Commune, au lieu dit « Le Runel ».

Le coût moyen au logement est de 163 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 50 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'État, du Conseil Départemental, de la Commune et d'Auray Quiberon Terre Atlantique pour un montant total de 27,2 k€ au logement.

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 :

- valider les modalités d'exécution de cette opération et
- autoriser 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,
- prendre 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° 6. BU-2023-04-03	Groupe n° 1421	Opération n°111902800

L'opération porte sur 15 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3
PLAI	3	2
PLUS	4	6
Total logements	7	8

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	518 535 €	562 835 €
Construction	1 462 891 €	1 587 742 €
Honoraires	125 002 €	135 671 €
Conduite d'opération interne (1)	66 969 €	66 969 €
Révision de prix	28 145 €	30 547 €
Aléas (3 %)	56 161 €	60 954 €
Total coût de revient budgété	2 257 703 €	2 444 718 €

(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)	379 000 €
Prêt CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	229 559 €
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 20 ans)	70 000 €
Prêt CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur 20 ans)	35 000 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	317 068 €
Prêt foncier CDC PLAII (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	153 121 €
Prêt CDC PHB 2.0	75 000 €
Prêt Action Logement	28 000 €
Subvention de l'Etat	51 970 €
Subvention du Conseil Départemental	90 000 €
Subvention du Conseil Départemental démolition	20 000 €
Subvention d'Auray Quiberon Terre Atlantique	65 000 €
Subvention Commune	181 000 €
Fonds propres (2)	750 000 €
Total financement budgété	2 444 718 €

(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	41 234 €
Montant du loyer annuel	66 627 €

(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	17 mai 2021
Date d'agrément	Décembre 2020
Acte d'acquisition foncière	2 ^{ème} trimestre 2023
Notification de l'ordre de service	Juin 2023
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	Décembre 2024



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 6. BU-2023-04-03	Groupe n° 1421	Opération n°111902800

L'assiette foncières à acquérir dans le cadre de l'opération est désignée ci-après :

Vendeur	Cadastre	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition HT
Commune de CARNAC	BM n° 170	3 076 m ²	64 575 € HT (soit 4 305 € par logement)	60 000 € HT (soit 4 000 € HT par logement)

Les frais d'acte de transfert de propriété seront à la charge de Morbihan Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par Maître DE TILLY, notaire à CARNAC.