

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°7.BU-2023-04-03	Groupe n°1422 Opération n°201900500
	CARNAC Le Runel	Construction de 5 logements en accession : autorisation d'exécution d'opération

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

Il est envisagé de construire 5 maisons individuelles avec garages, à commercialiser en accession, sur la commune de CARNAC lieudit « Le Runel ».

Cette opération intervient en complément de l'opération de construction de 15 logements locatifs sociaux sur le même site.

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,
- fixation des prix de vente.

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 et d'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,
 - signer les contrats de réservation et les actes de vente des lots commercialisés et toute pièce nécessaire à la concrétisation de ces ventes, conformément à la grille de prix de vente annexée,
- 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° 7. BU-2023-04-03	Groupe n°1422	Opération n°201900500

L'opération porte sur 5 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PSLA	5

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Coût HT évalué
Charge foncière	277 744 €
Construction	726 814 €
Honoraires	128 633 €
Conduite d'opération interne (1)	31 202 €
Révision de prix	13 983 €
Aléas (3 %)	28 400 €
- Subventions	-36 090 €
Total coût de revient budgété	1 170 686 €

(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.

Prix de vente	Montant évalué
Prix de vente HT	1 245 590 €
MARGE BRUTE	74 904 €
Taux de TVA applicable	5,50 %
Prix de vente TTC	1 314 097 €

Bilan d'exploitation	Montant évalué
Marge brute	74 904 €
Minoration des prix de vente (1% ou 2%)	-16 608 €
Marge brute (après minoration des prix de vente)	58 296 €
Produits locatifs	45 858 €
Coûts de commercialisation	-36 795 €
Frais de publicité	-5 000 €
Frais de gestion et aléas	-10 333 €
MARGE NETTE	52 026 €

Coût de revient au m ²	Surface en m ²	Coût au m ² de surface
	401,60 m ²	2 915 €
	431,60 m ²	2 712 €

Prix de vente TTC au m ²	Surface en m ²	Prix au m ² de surface
	401,60 m ²	3 272 €
	431,60 m ²	3 045 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	17 mai 2021
Date d'agrément	2 ^{ème} Trimestre 2023
Acte d'acquisition foncière	2 ^{ème} Trimestre 2023
Démarrage de la pré-commercialisation (2 logements sur 5)	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 FONCIÈRES OU IMMOBILIERES		
Délibération n° 7. BU-2023-04-03	Groupe n°1422	Opération n°201900500

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	21 525 € HT (soit 4 305 € par logement)	20 000 € 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.

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
DETERMINATION DES PRIX DE VENTE		
Délibération n° 7. BU-2023-04-03	Groupe n°1422	Opération n°201900500

Les prix de vente des 5 logements individuels de cette opération sont détaillés ci-après :

- le taux de pré-commercialisation a été fixé à 2 logement sur 5,
- les contrats de location-accession et de vente seront rédigés par Maître DE TILLY, notaire à CARNAC,
- les missions de divisions foncières et d'ASL seront confiées au cabinet GEOSAT, géomètre-expert à QUIMPER.

L'opération est prioritairement commercialisée en **location-accession**, mais elle peut également être vendue sous d'autres formes :

- **en accession sociale** : le logement est vendu sans phase locative préalable à des particuliers respectant des plafonds de ressources et moyennant un prix de vente qui ne peut dépasser le barème applicable aux opérations de location-accession, dont les plafonds exprimés en hors taxes sont majorés de la TVA au taux normal de 20 % (cf. article L.421-1-5° du CCH),

Grilles de prix de vente en location-accession				
N° de logement	Typologie	Surface habitable	Prix de vente HT	Prix de vente TTC (TVA 5,50 %)
1	T4	80 m ²	249 118 €	262 819 €
2	T4	80 m ²	249 118 €	262 819 €
3	T4	80 m ²	249 118 €	262 819 €
4	T4	80 m ²	249 118 €	262 819 €
5	T4	81,60 m ²	249 118 €	262 821 €
TOTAL		401,60 m ²	1 245 590 €	1 314 097 €

Grilles de prix de vente en accession sociale directe				
N° de logement	Typologie	Surface habitable	Prix de vente HT	Prix de vente TTC (TVA 20 %)
1	T4	80 m ²	249 118 €	298 941 €
2	T4	80 m ²	249 118 €	298 941 €
3	T4	80 m ²	249 118 €	298 941 €
4	T4	80 m ²	249 118 €	298 941 €
5	T4	81,60 m ²	249 118 €	298 944 €
TOTAL		401,60 m ²	1 245 590 €	1 494 708 €

Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20230403-7BU-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