

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°9.BU-2023-04-03	Groupe n° 1385 Opération n° 11802900
	SULNIAC Rue Aimé Césaire	Construction de 12 logements locatifs sociaux : autorisation modificative d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 25 octobre 2018	Mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation 2019 – Construction neuve
Délibération du Bureau du 19 novembre 2018	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 15 février 2021	Acquisition de l'emprise foncière
Délibération du Bureau du 22 mars 2021	Autorisation d'exécution d'opération

Cette délibération actualise le coût de revient et le plan de financement relatifs à la construction de 12 logements intermédiaires « Rue Aimé Césaire » à SULNIAC.

Le chantier doit en effet être actualisé pour prendre en compte l'attribution d'un nouveau marché de peinture pour cause d'abandon de chantier pour un surcoût de 56,5 k€.

Par ailleurs, une indemnisation financière de 10 k€ est accordée exceptionnellement aux entreprises COLAS et SEO, en raison de l'augmentation du coût des matériaux.

Ces différents événements entraînent une augmentation significative du coût de revient de l'opération, ce qui impose une révision budgétaire de l'opération, présentée ci-après.

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 les marchés ou avenants aux marchés correspondants à la révision des prix.

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 9. BU-2023 04 03	Groupe n°1385	Opération n° 11802900

L'opération porte sur 12 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	2	1
PLUS	1	5	2
Total logements	2	7	3

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

Coût de revient	Plan de financement du 21 juin 2021	Actualisation
Charge foncière	235 524 €	235 534 €
Construction	1 332 052 €	1 332 117 €
Honoraires	124 310 €	124 317 €
Conduite d'opération interne (1)	49 001 €	51 341 €
Aléas (3 %)	43 992 €	116 137 €
Total coût de revient budgété	1 767 908 €	1 859 446 €

(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	Actualisation
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	656 421 €	656 421 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	238 324 €	238 324 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	69 923 €	69 923 €
Prêt Booster	84 000 €	84 000 €
Prêt CDC PHB 2.0	60 000 €	60 000 €
Prêt Action Logement	32 000 €	32 000 €
Subvention de l'Etat	27 312 €	27 312 €
Subvention du Conseil Départemental	72 000 €	72 000 €
Subvention de l'intercommunalité	43 150 €	43 150 €
Subvention Commune	10 000 €	10 000 €
Subvention Commune Cession gratuite terrain	41 750 €	41 750 €
Fonds propres (2)	450 000 €	524 566 €
Total financement budgété	1 784 880 €	1 859 446 €

(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	43 126 €
Montants loyers annuels	59 978 €

(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	Septembre 2020
Date d'agrément	19 décembre 2019
Acte d'acquisition foncière	21 avril 2021
Notification de l'ordre de service	19 juillet 2021
Durée du chantier	22 mois
Réception de l'opération	2ème trimestre 2024



Accusé de réception en préfecture
056-275600047-20230403-9BU-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