

DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 11 mars 2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 Boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 01 mars 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Fabrice LOHER M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Excusée ayant donné pouvoir : Mme Yolande HANVIC (pouvoir à Mme LE PAPE)	DELIBERATION N°1.BU-2024-03-11	Groupe n°1506 Opération n°112200500
	MONTERBLANC La Promenade de Néa	Construction de 6 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'Administration du 10 décembre 2021	Mesures préparatoires à la mise en œuvre de la programmation mise à jour n°1
Délibération du Bureau du 4 décembre 2023	Autorisation de souscription des contrats de prêts dans le cadre du bouclier financier 2023 de la Banque des Territoires

Il est envisagé la construction de 6 logements locatifs sociaux répartis en 2 maisons individuelles T4 et 4 logements intermédiaires 2 T2 et 2 T3 sur le macro-lot A du lotissement « La Promenade de Néa » aménagé par le lotisseur TERRAVIA à MONTERBLANC.

Le coût moyen au logement est de 183,7 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 51,2 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de la commune de Monterblanc, de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération et d'Action Logement pour un montant total de 15,7 k€ au logement.

Le comité d'engagement du 16 février 2024 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, valide les modalités d'exécution de cette opération et autorise 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,
- Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, 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 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° 1.BU-2024-03-11 Groupe n°1506 Opération n° 112200500

L'opération porte sur 6 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	1	
PLUS	1	1	2
Total logements	2	2	2

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	139 463 €	151 536 €
Construction	726 877 €	789 799 €
Honoraires	71 964 €	78 194 €
Conduite d'opération interne (1)	29 287 €	29 287 €
Actualisation de prix	24 533 €	26 657 €
Aléas (3 %)	24 534 €	26 656 €
Total coût de revient budgété	1 016 658 €	1 102 129 €

(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)	423 841 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 40 ans)	154 149 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	74 838 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,40 % sur 50 ans)	31 855 €
Prêt Action Logement	16 000 €
Subvention de l'Etat	12 796 €
Subvention du Conseil Départemental	36 000 €
Subvention Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	21 650 €
Subvention Commune de Monterblanc	18 000 €
Subvention Action Logement	6 000 €
Fonds propres	307 000 €
Total financement budgété	1 102 129 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	26 039 €
Montant du loyer annuel	32 448 €

(2) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	28 février 2023
Date d'agrément	30 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	Février 2024
Notification de l'ordre de service	2 ^{ème} Trimestre 2024
Durée du chantier	16 mois
Réception de l'opération	3 ^{ème} trimestre 2025

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24