

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

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°2.BU-2023-03-11	Groupe n° 6593C1
	BADEN Le Misainier	Construction de 3 logements et un domicile partagé : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 2 mai 2018	Autorisation de lancement d'opération
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 de construire 3 logements collectifs locatifs et un domicile partagé situés 16 rue de Kergonano à Baden. Cette opération comporte un domicile partagé en RdC (8 chambres) et 3 logements locatifs sociaux en R+1.

Le coût moyen au logement est de 224 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 18 K€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions pour un montant total de 40 K€ au logement.

Il vous est proposé par ailleurs d'affecter au financement de cette opération des titres participatifs à hauteur de 100€, correspondant à l'émission 2024 auprès de Conseil Départemental. Ce calcul correspond aux possibilités de vente, d'ici 15 ans, d'une partie des logements de l'opération, soit 1 logement, au prix plancher moyen de 225 K€. Le produit de la vente des logements contribuera au financement du rachat des titres participatifs, d'une quote-part du capital restant dû des emprunts, ainsi que, le cas échéant, d'une quote-part des fonds propres investis en sus des titres participatifs.

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° 2.BU-2023-03-11	Groupe n° 6593C1	

L'opération porte sur 5 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4	T5	Dont DP
PLAI				2	2
PLUS	1	2			
PLS					
Total logements	1	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	115 137 €	123 651 €
Construction	762 253 €	818 612 €
Honoraires	88 587 €	95 138 €
Conduite d'opération interne (1)	29 507 €	29 507 €
Révisions de prix	25 009 €	26 857 €
Aléas (3 %)	25 009 €	26 858 €
Total coût de revient budgété	1 045 502 €	1 120 623 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % à l'ordre de service et 55 % à la réception de l'opération.

Plan de financement	Montant évalué
Prêt CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 40 ans)	274 501 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	353 601 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	43 596 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	59 996 €
Subvention de l'Etat	12 661 €
Subvention du Conseil Départemental	12 000 €
Subvention de l'intercommunalité	19 350 €
Subvention de la commune	154 918 €
Fonds propres (2)	190 000 €
Total financement budgété	1 120 623 €

(2) Les fonds propres sont pour partie financés par l'émission de titres participatifs, calculés à 100 k€ sur cette opération.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	26 477 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	30 245 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation foncière	
Obtention du permis de construire	20 avril 2022
Date d'agrément	6 décembre 2021
Acte d'acquisition foncière	
Notification de l'ordre de service	2 ^{ème} trimestre 2024
Durée du chantier	18 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} trimestre 2025