

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°3.BU-2023-11-03 MEUCON Les Jardins de Bel Air II	Groupe n° 9085C1 Construction de 2 logements et un domicile partagé : autorisation d'exécution d'opération
---	---	--

Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Programmation 2023 – Constructions neuves
Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Vote du budget pour l'année 2023

Il est envisagé de construire 2 logements sur un terrain vendu par le promoteur IFI situés à MEUCON « Les Jardins de Bel Air II ».

Le coût moyen au logement est de 226,3 k€, et l'équilibre de l'opération est obtenu par un apport en fonds propres de 57,5 k€ au logement. Le plan de financement intègre des subventions de l'Etat, du Conseil Départemental, de la commune de Meucon et de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération pour un montant total de 13,5 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.



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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 3.BU-2023-03-11	Groupe n° 9085C1	

L'opération porte sur 2 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	1
PLS	
Total logements	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	53 625 €	57 815 €
Construction	304 481 €	328 123 €
Honoraires	35 259 €	37 996 €
Conduite d'opération interne (1)	11 964 €	11 964 €
Révisions de prix	10 104 €	10 889 €
Aléas (3 %)	10 105 €	10 889 €
Total coût de revient budgété	425 537 €	457 676 €

(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)	138 302 €
Prêt CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 40 ans)	122 032 €
Prêt foncier CDC PLUS (TLA + 0,60 % sur 50 ans)	22 877 €
Prêt foncier CDC PLAI (TLA - 0,20 % sur 50 ans)	27 518 €
Subvention de l'Etat	6 397 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	8 550 €
Subvention de la commune	6 000 €
Fonds propres	115 000 €
Total financement budgété	452 676 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	11 597 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	12 960 €

(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	21/03/2022
Obtention du permis de construire	26 avril 2023
Date d'agrément	7 décembre 2022
Acte d'acquisition foncière	Avril 2024
Notification de l'ordre de service	Avril 2024
Durée du chantier	14 mois dont 1 mois de préparation
Réception de l'opération	04 /05/2025

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

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2023 – MORBIHAN HABITAT

ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES

Délibération n° 3.BU-202311-03

Groupe n° 9085C1

Les assiettes foncières à acquérir dans le cadre de l'opération sont désignées ci-après :

Vendeur	Cadastre	Superficie cadastrale	Evaluation des Domaines	Prix d'acquisition HT
IFI AMENAGEMENT	AE 208 et 215	392 m ²	15 822 €	8 000 €

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

L'acte d'acquisition sera rédigé par Maître Valérie MICHAUT-LESURTEL, notaire à GRAND-CHAMP.

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