

**DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 03 FEVRIER 2023 – MORBIHAN HABITAT**

Décision n° DE-2023-02		Groupe n° 1454 Opération n° 112003200	SAINT AVE 1,3 et 5 Rue Marie Rose Le Bloch 3 pavillons
------------------------	--	--	--

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est en juin 2023. Il est donc proposé de fixer les valeurs locatives, conformément à la Loi du 22 juin 1982 et la circulaire ministérielle relative à la fixation des loyers maximums au m<sup>2</sup> de surface utile, ainsi qu'en référence aux règles d'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées (article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'opération étant située en zone III, le loyer initial maximum conventionné notifié sur la décision d'agrément en 2021, pour les trois pavillons, est de :

- 5,68 € pour le financement PLUS,
- 5,06 € pour le financement PLAI.

Après actualisation des indices de revalorisation des loyers depuis 2021 (0.42% au 1<sup>er</sup> janvier 2022) et (3.60% au 1<sup>er</sup> janvier 2023) le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2023 de :

- 5,91€ pour le financement PLUS,
- 5,26 € pour le financement PLAI.

A ces loyers, s'ajoutent les loyers des annexes aux logements :

- Le loyer mensuel d'un jardin en collectif pour une surface supérieure à 20 m<sup>2</sup> : 10.35 €,
- Le loyer mensuel d'un garage : 35.57 €.

La surface utile totale des logements est de **302.24 m<sup>2</sup>**, soit un produit de loyers annuels de **22 316,09 €**. Les loyers par logement sont détaillés ci-dessous. L'APL à laquelle chaque locataire pourra prétendre en fonction de ses revenus et de la composition de sa famille viendra en déduction du loyer.

Les charges locatives détaillées ci-après d'ajoutent aux loyers des logements et de leurs annexes :

- La taxe d'ordures ménagères,
- L'entretien de l'antenne TV,
- L'entretien de la chaudière,
- L'entretien de la VMC,
- L'entretien de la robinetterie,
- L'ASL (l'entretien des espaces verts et des haies extérieures) ;
- L'entretien du détecteur de fumée

Terr	Gpe	Imm	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Jardins	garages	TOTAL
40	1454	90	0001	T4	PLAI	98,74	98,96	520,53 €	45,80 €	10,35 €	35,57 €	612,25 €
40	1454	90	0002	T4	PLUS	101,59	101,81	601,70 €	45,80 €	10,35 €	35,57 €	693,42 €
40	1454	90	0003	T4	PLUS	101,25	101,47	599,69 €	45,80 €	10,35 €	35,57 €	691,41 €
						<b>301,58</b>	<b>302,24</b>	<b>1 721,91 €</b>	<b>137,40 €</b>	<b>31,05 €</b>	<b>106,71 €</b>	<b>1 997,07 €</b>

Fait à Vannes, le 3 février 2023



Le Directeur général

Erwan ROBERT