

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 17 AVRIL 2024 – MORBIHAN HABITAT

Décision n° DE-2024-04-17 178.		Groupe n° 1435 Opération n° 112001000	CAUDAN RUE LENN SECH ILOT AI – 3 PAVILLONS ET 6 COLLECTIFS
-----------------------------------	--	--	---

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est en juin 2024. 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 m² 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 2020, pour un ensemble collectif, et des pavillons est de :

- 5,71 € pour le financement PLUS individuel,
- 5.07 € pour le financement PLAI individuel
- 5.51 € pour le financement PLUS collectif,
- 5.03 € pour le financement PLAI collectif.

Après actualisation des indices de revalorisation des loyers depuis 2021 (0.66% en 2021, 0,42% en 2022, 3,60 % en 2023 et 3.5% en 2024), le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1^{er} janvier 2024 de :

- 6.19 € pour le financement PLUS,
- 5.50 € pour le financement PLAI,
- 5.97 € pour le financement PLUS collectif,
- 5.45 € pour le financement PLAI collectif.

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

- le loyer mensuel d'un jardin : 10.35 €

La surface utile totale des logements est de **762.26 m²**, soit un produit de loyers annuels de **53 147.12 €**. 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 :

- Electricité des communes
- Eau des communs (uniquement collectifs)
- TOM
- Espaces verts
- Entretien Robinetterie,
- Entretien VMC,
- Entretien chauffage,
- Ménage (uniquement collectifs)
- Répurgation (uniquement collectifs)
- DAAF

Gpe	Bat	Imm	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Jardins	TOTAL	Etage	Numéro lot	Collectifs/individuels
2035	01	00	0001	T4	PLUS	89,5	92,675	573,66 €	52,25 €	10,35 €	636,26 €	RDC	01	Individuel
2035	02	00	0001	T4	PLUS	89,5	92,675	573,66 €	52,25 €	10,35 €	636,26 €	RDC	02	Individuel
2035	03	00	0001	T4	PLAI	89,5	92,675	509,71 €	52,25 €	10,35 €	572,32 €	RDC	03	Individuel
2035	04	01	0001	T4	PLAI	82,25	84,825	462,30 €	48,54 €	10,35 €	521,19 €	RDC	1	Collectif
2035	04	01	0002	T3	PLAI	69,65	72,115	393,03 €	44,23 €	10,35 €	447,60 €	RDC	2	Collectif
2035	04	01	0003	T4	PLAI	83,3	94,015	512,38 €	48,90 €		561,28 €	R+1	3	Collectif
2035	04	01	0004	T3	PLAI	69,59	77,325	421,42 €	44,21 €		465,63 €	R+1	4	Collectif
2035	04	01	0005	T3	PLUS	69,06	79,67	475,63 €	44,03 €		519,66 €	R+2	5	Collectif
2035	04	01	0006	T3	PLUS	68,65	76,28	455,39 €	43,89 €		499,28 €	R+2	6	Collectif
						711,00	762,26	4 377,18 €	430,55 €	51,75 €	4 859,48 €			

Fait à Vannes, le 17 avril 2024

Le Directeur général

Erwan ROBERT