

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 14 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT

Décision n°DE-2023-04-14 18		Groupe n° 1508 Opération n° 112200700	SILFIAC Centre Bourg Ancienne MAM
--------------------------------	--	--	---

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est en avril 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 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 2022, pour ce logement, est de :

- 4.60 € pour le financement PLAI.

Après actualisation des indices de revalorisation des loyers de 3.60 % au 1^{er} janvier 2023, le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1^{er} janvier 2023 de :

- 4.77 € pour le financement PLAI.

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

- Le loyer mensuel de la terrasse : 10.62 €,
- Le loyer mensuel d'un garage : 36.61 €.

La surface utile totale des logements est **134,00 m²**, soit un produit de loyers annuels de **7 670.16 €**. 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.

Terr	Gpe	Imm	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Terrasse	TOTAL
20	1508	1	1	T5	PLAI	130	134	639,18	101,70	10,62	751,5
						130	134	639,18 €	101,70 €	10,62 €	751,50 €

En 2013, ce local était la propriété de la Commune de SILFIAC, auquel Bretagne Sud Habitat avait assuré la mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage. Ce local présente une configuration inadaptée par sa surface pour correspondre au standard du logement social. En 2022, la Commune fait le constat que ce local n'est pas exploité par la MAM depuis sa mise en service et souhaite céder ce local.

Compte-tenu de la configuration des lieux, qui engage la répartition des coûts de chauffage et la gestion de la copropriété, Morbihan Habitat a souhaité étudier l'opportunité d'un rachat du local sous conditions d'atteinte des équilibres financiers : coût d'investissement en rapport avec la rentabilité locative ; l'investissement comprenant l'acquisition et les travaux d'adaptation du bien au standard locatif.

Un niveau de loyer maximum à hauteur de 550,00 € par mois comprenant le loyer, la terrasse et le garage, hors charges, a été décidé conjointement entre le service Développement et le Territoire pour ne pas dégrader la commercialité du bien et assurer la rentabilité de l'opération. En conséquence, ce loyer de sortie ramené au mètre carré de surface n'est donc pas en adéquation avec le loyer plafond, calculé ci-dessus, bien qu'il couvre l'investissement.

Le loyer mensuel du garage reste à 36.61 €.

En conséquence, il est demandé au Directeur Général de valider la proposition de fixation du loyer à hauteur de 550,00€, suivant le tableau ci-dessous :

Terr	Gpe	Imm	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Terrasse	TOTAL
20	1508	1	1	T5	PLAI	130	134	502,77	101,70	10,62	615,09
						130	134	502,77 €	101,70 €	10,62 €	615,09 €

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,
- La relève et l'entretien des compteurs,
- L'entretien de la chaufferie bois,
- La consommation de pellets,
- L'entretien de la VMC,
- L'entretien BEC,
- L'entretien de la robinetterie,
- L'entretien du détecteur de fumée.

La Commune conservera l'entretien des espaces verts.

Fait à Vannes, le 14 avril 2023

Le Directeur général



Erwan ROBERT