

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 24 AVRIL 2024 – MORBIHAN HABITAT

Décision n° DE-2024-04-24 180.	Délibération du BUREAU n° 18.BU-2022-12-12	Groupe n° 1409 Opération n° 111901900	SENE CŒUR DE POULFANC ILOT 5 22 LLS
-----------------------------------	---	---	--

Dans le cadre de l'aménagement du nouveau quartier du Poulfanc, la commune de SENE avait lancé un appel à projet sur l'ilot 5 pour la construction d'un collectif d'habitat participatif pour lequel ex-Bretagne Sud Habitat a été retenu.

L'habitat participatif se révèle être, bien au-delà d'un simple mode de production de logements, une démarche innovante pour ceux qui aspirent à habiter autrement.

Le projet de l'ilot 5 comprend 22 logements locatifs sociaux avec des espaces de vie partagée de plus de 100 m², à savoir :

- Un atelier,
- Un espace permaculture,
- Une chambre d'amis,
- Une salle de convivialité,
- Un toit terrasse.

Morbihan Habitat se fait accompagner d'une association Nantaise « ECHO-HABITANTS » dans le cadre d'une mission d'assistance à maîtrise d'usage et plus particulièrement pour la création et l'animation d'un futur collectif d'habitants.

Ce collectif d'habitant va créer une association et aura la gestion de ces espaces partagés.

La mise en location étant prévu au 1^{er} trimestre 2024, vous trouverez ci-après le montant des loyers relatifs à l'opération.

Un amortissement des parties communes sur une période de 40 ans permettra une gratuité de ces locaux communs, seuls les contrats liés à la consommation des différents fluides seront à la charge de l'association.

Détermination du montant du loyer global :

1 – Loyers des 22 logements

En application de la loi du 22 Juin 1982, une circulaire ministérielle fixe le prix mensuel maximum de base du loyer au m² de surface utile, ainsi que les règles d'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées (article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

En zone III, le loyer initial maximum conventionné notifié sur la décision d'agrément est de 7,73 € (financement collectif PLUS) et de 7,13 € (financement collectif PLAI) - (valeur 2019).

Après actualisation de 0,66 % au 1^{er} janvier 2021, de 0,42 % au 1^{er} janvier 2022 et de 3.60% au 1^{er} janvier 2023, le loyer maximum notifié sur la convention est à compter de cette date de 5.88 € (financement PLUS) et de 5.06 € (financement PLAI) - valeur janvier 2023.

Les 22 garages conventionnés en sous-sol sont au prix unitaire mensuel de 20,06 €.

La surface utile totale des logements est de 1 752.03 m², ce qui nous donne un produit de loyers annuel 123 542.60 € (logements, garages et jardins).

Les loyers par logement sont détaillés ci-dessous. L'A.P.L. à laquelle chaque locataire pourra prétendre viendra en déduction du loyer.

Sachant qu'il conviendra d'ajouter, au loyer principal, les charges annexes suivantes :

- Electricité ascenseur
- Entretien ascenseur

- Electricité Parties communes
- Eau parties commune
- TOM
- Antenne TV
- Entretien chaudière gaz
- Entretien VMC
- Entretien robinetterie
- DAAF
- Divers

Ter	Gpe	Imm	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges logements	Jardins	TOTAL	Numéro de lot	Etage	Numérotation
40	1409	01	0001	3	PLUS	68,31	71,21	418,71 €	47,05 €	9,79 €	475,55 €	1	RDC	1
40	1409	01	0002	3	PLUS	69,33	72,23	424,71 €	47,05 €	8,12 €	479,88 €	2	RDC	2
40	1409	01	0003	3	PLUS	74,82	77,72	456,99 €	47,05 €	9,79 €	513,83 €	3	RDC	3
40	1409	01	0004	3	PLUS	66,26	70,07	412,01 €	47,05 €	9,79 €	468,85 €	4	rdc	4
40	1409	01	0005	4	PLUS	90,93	99,64	585,88 €	58,05 €		643,93 €	5	R+1	101
40	1409	01	0006	4	PLAI	85,64	95,46	483,03 €	58,05 €		541,08 €	6	R+1	102
40	1409	01	0007	2	PLAI	47,77	57,18	289,33 €	38,05 €		327,38 €	7	R+1	103
40	1409	01	0008	3	PLAI	63,10	72,57	367,20 €	47,05 €		414,25 €	8	R+1	104
40	1409	01	0009	3	PLUS	66,26	75,74	445,35 €	47,05 €		492,40 €	9	R+1	105
40	1409	01	0010	4	PLUS	90,93	99,34	584,12 €	58,05 €		642,17 €	10	R+2	201
40	1409	01	0011	4	PLAI	85,65	100,01	506,05 €	58,05 €		564,10 €	11	R+2	202
40	1409	01	0012	2	PLUS	47,78	55,37	325,58 €	38,05 €		363,63 €	12	R+2	203
40	1409	01	0013	3	PLAI	63,64	71,25	360,53 €	47,05 €		407,58 €	13	R+2	204
40	1409	01	0014	3	PLUS	66,26	74,42	437,59 €	47,05 €		484,64 €	14	R+2	205
40	1409	01	0015	4	PLUS	90,93	101,23	595,23 €	58,05 €		653,28 €	15	R+3	301
40	1409	01	0016	4	PLUS	85,57	98,15	577,12 €	58,05 €		635,17 €	16	R+3	302
40	1409	01	0017	2	PLUS	47,70	57,02	335,28 €	38,05 €		373,33 €	17	R+3	303
40	1409	01	0018	3	PLAI	63,65	73,05	369,63 €	47,05 €		416,68 €	18	R+3	304
40	1409	01	0019	3	PLAI	66,26	76,87	388,96 €	47,05 €		436,01 €	19	R+3	305
40	1409	01	0020	4	PLUS	100,19	104,69	615,58 €	58,05 €		673,63 €	20	R+4	401
40	1409	01	0021	3	PLUS	67,09	74,92	440,53 €	47,05 €		487,58 €	21	R+4	402
40	1409	01	0022	3	PLUS	66,48	73,89	434,47 €	47,05 €		481,52 €	22	R+4	403
						1574,55	1752,03	9 853,90 €	1 085,10 €	37,49 €	10 976,49 €			

2 – Loyers et charges des parties communes

Le loyer des parties communes est consenti à titre gratuit.

Seul les charges seront facturées à l'association des locataires. Il est estimé en 2023 à 231,00 € par mois pour l'association.

Fait à Vannes, le 24 avril 2024

Par délégation du Directeur Général,
Le Secrétaire Général


Sébastien BANON