

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 10/06/2024 à 16h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Morbihan Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 31 mai 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (vote à compter de la délibération N°2) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence, vote à compter de la délibération n°2) Mme Yolande HANVIC Excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER (pouvoir à M. BOUTRUCHE)	DELIBERATION N°6.BU-2024-06-10	Groupe n° 690 / 954 Opération n°912 000 600
	PLOURAY Rostrenen	PRE 4 : Réhabilitation de 5 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Programmation 2024 – Programmes des opérations d'investissement sur 2024
Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation 2024 – Réhabilitations

Il est envisagé de réhabiliter 5 logements locatifs de la résidence Rostrenen à Plouray. Il s'agit d'un ensemble immobilier composé de deux pavillons individuels avec garage et jardin et de 3 appartements en immeuble collectif. Ce bien acquis en 1999 en Acquisition/Amélioration a un classement énergétique défavorable.

Cette réhabilitation rentre dans le programme de rénovation énergétique « PRE 4 » dont l'objectif est d'améliorer de façon significative :

- Les performances thermiques des logements,
- Le confort de l'habitat
- L'image de la résidence

Les enjeux sont également environnementaux avec l'emploi de matériaux recyclés mais également sociaux avec l'accompagnement des locataires en continu par une personne dédiée.

Il est proposé de revaloriser les loyers conformément aux limites réglementaires, soit : 5%

Le comité d'engagement du 27 octobre 2023 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.
- autorisation de financement par l'emprunt

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.

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

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 les marchés après obtention des financements escomptés,
- délivrer les ordres de service,
- procéder aux réévaluations des loyers dans les limites réglementaires.

Le Bureau prend également 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 du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 10 JUIN 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 6.BU-2024-06-10	Groupe n° 690 / 954	Opération n°912 000 600

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	3 458 €	93 651 €	54 985 €	152 094 €
Honoraires	301 €	8 148 €	4 784 €	13 232 €
Conduite d'opération interne (1)	114 €	3 088 €	1 813 €	5 015 €
Autres frais	261 €	7 079 €	4 156 €	11 496 €
Aléas (3 %)	105 €	2 842 €	1 669 €	4 616 €
Total coût de revient budgété	4 239 €	114 807 €	67 406 €	186 453 €

(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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	3 531 €	95 627 €	56 145 €	155 303 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	€	€	€	€
Subvention du Conseil Départemental	284 €	7 697 €	4 519 €	12 500 €
Subvention de l'intercommunalité	€	€	€	€
Fonds propres	424 €	11 483 €	6 742 €	18 650 €
Total financement budgété	4 239 €	114 807 €	67 406 €	186 453 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (ancien et nouveau prêts)	31 169 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	1 237 €

(2) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention du permis de construire	En cours
Notification de l'ordre de service	Septembre 2024
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	Mars 2025

Mise en ligne du 17-06-2024 jusqu'au 17-08-2024

