

Mise en ligne du 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 1^{ER} JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le **01/07/2024 à 16h30**, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 21/06/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Mme Yolande HANVIC M. Fabrice LOHER	DELIBERATION N°12.BU-2024-07-01	Groupe n° 791 / 1062 Opération n°912 000 600
	ERDEVEN L'Orée du Bois	Réhabilitation de 15 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 quinze logements locatifs à Erdevén, « résidence L'Orée du Bois ».

Il s'agit de pavillons individuels avec garage et jardin construits en 2002 avec 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.

Conformément au décret et à l'arrêté du 23 novembre 2009 issus de La loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 dite MOLLE, il est proposé que le locataire contribue mensuellement au partage de l'économie de charges résultant des travaux d'efficacité énergétique. Le montant est fixe, non révisable, calculé sur la base d'une simulation thermique de calcul réglementaire (TH-C-E ex), et appliqué pendant 15 ans. La moyenne mensuelle est de l'ordre de 33€ et varie selon la typologie, l'exposition et le bouquet de travaux énergétiques réalisés pour chaque logement.

Le comité d'engagement du 30 mai 2024 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.

Il est demandé au Bureau après en avoir délibéré à l'UNANIMITE de valider les modalités d'exécution de cette opération et d'autoriser 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.

Il est également demandé au Bureau de prendre 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 08-07-2024 jusqu'au 08-09-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 01 JUILLET 2024 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n°12. BU-2024-07-01

Groupe n° 791 / 1062

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	63 192 €	601 719 €	133 471 €	798 382 €
Honoraires	4 011 €	38 195 €	8 472 €	50 678 €
Conduite d'opération interne (1)	2 078 €	19 784 €	4 388 €	26 250 €
Autres frais	1 133 €	10 792 €	2 394 €	14 319 €
Aléas (3 %)	1 922 €	18 304 €	4 060 €	24 286 €
Total coût de revient budgété	72 336 €	688 793 €	152 785 €	913 915 €

(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	27 269 €	259 658 €	57 596 €	344 524 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	20 223 €	192 563 €	42 714 €	255 500 €
Subvention Région Bretagne	6 332 €	60 294 €	13 374 €	80 000 €
Subvention du Conseil Départemental	2 968 €	28 263 €	6 296 €	37 500 €
Subvention de l'intercommunalité	8 311 €	79 136 €	17 554 €	105 000 €
Fonds propres	7 234 €	68 879 €	15 278 €	91 391 €
Total financement budgété	72 336 €	688 793 €	152 785 €	913 915 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts inhérents à la construction)	57 797 €
Contribution du locataire au partage des économies d'énergie pendant 15 ans	5 896 €

(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	28/05/2024
Notification de l'ordre de service	Juillet 2024
Durée du chantier	8 mois
Réception de l'opération	Février 2025