

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 VANNES, 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°15.BU-2024-07-01	Groupe n° 675 / 998 Opération n°912 000 600
	MERLEVEZ Louise Pélissier	PRE 4 : Réhabilitation de 8 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 huit logements locatifs à Merlevenez, « résidence Louise Pélissier ». Il s'agit de pavillons individuels avec garage et jardin construits en 1998 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.

Il est proposé de revaloriser les loyers conformément aux limites réglementaires, soit : 3.5%

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.

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 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° 15.BU-2024-07-01	Groupe n° 675 / 998	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		270 000 €	33 000 €	303 000 €
Honoraires		32 949 €	4 027 €	36 976 €
Conduite d'opération interne (1)		8 904 €	1 088 €	9 992 €
Autres frais		3 223 €	394 €	3 617 €
Aléas (3 %)		8 234 €	1 006 €	9 240 €
Total coût de revient budgété		323 309 €	39 516 €	362 825 €

(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		148 389 €	18 136 €	166 525 €
Prêt CDC PAM éco-prêt		124 752 €	15 248 €	140 000 €
Subvention du Conseil Départemental		17 822 €	2 178 €	20 000 €
Fonds propres		32 347 €	3 953 €	36 300 €
Total financement budgété	323 309 €	39 516 €	362 825 €	

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts inhérents à la construction)	34 569 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	1 512 €

(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	5 mois
Réception de l'opération	Janvier 2025

Impacts sur le plan de vente de patrimoine :

Les groupes ci-après sont également inclus dans le plan de vente de patrimoine délibéré en Conseil d'administration. Les conditions de financement de cette opération conduisent dès lors à surseoir sur la vente de ces logements (uniquement les logements qui n'ont pas fait l'objet d'un avant contrat de vente) et à privilégier la remise en location à fin d'en amortir au mieux les coûts. Cette délibération sera reprise dans le cadre de la délibération annuelle sur la politique de vente HLM, présentée en Conseil d'administration.

Référence du groupe	Commune et nom de la résidence	Nombre de logements à remettre en location	Nombre de logements en cours de vente
675/998	MERLEVEZ« Louise Pélissier»	8	0