

Mise en ligne du 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 09/09/2024 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 30/08/2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M Marc BOUTRUCHE M David ROBO (jusqu'au point n° 38) Mme Marie-Hélène HERRY (à partir du point n°3 jusqu'au point n°33) M Pierre GUEGAN M Fabrice LOHER (en visio conférence jusqu'au point n°31 inclus) Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°12.BU-2024-09-09	Groupe n° 351 / 502 Opération n° 912 000 600
	LANESTER Jules Guesde	Réhabilitation de 6 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 6 logements locatifs de la résidence Jules Guesde à Lanester.

Il s'agit d'un immeuble collectif ancien acquis par Morbihan Habitat en 1988 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 : 2.5%

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.

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 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 20-09-2024 jusqu'au 20-11-2024

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 09 SEPTEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 12.BU-2024-09-09	Groupe n° 351 / 502	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'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	147 514 €	56 103 €	203 617 €
Honoraires	9 982 €	3 796 €	13 778 €
Conduite d'opération interne (1)	4 864 €	1 850 €	6 714 €
Autres frais	8 228 €	3 129 €	11 357 €
Aléas (3 %)	4 485 €	1 706 €	6 191 €
Total coût de revient budgété	175 073 €	66 584 €	241 657 €

(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'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	77 149 €	29 342 €	106 491 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	58 682 €	22 318 €	81 000 €
Subvention du Conseil Départemental	10 867 €	4 133 €	15 000 €
Subvention de l'intercommunalité	10 867 €	4 133 €	15 000 €
Fonds propres	17 507 €	6 659 €	24 166 €
Total financement budgété	175 073 €	66 584 €	241 657 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts en cours)	22 993 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	531 €

(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	Juin 2024
Notification de l'ordre de service	Aout 2024
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	Février 2025

NB : pour information, afin de ne pas engager les travaux pendant la période d'hiver et permettre à l'entreprise SOGEA de travailler en continu, un Ordre de Service a exceptionnellement été donné au mois d'août préalablement au passage en Bureau. Les modifications éventuelles demandées seraient bien sûr prises en compte si toutefois des observations étaient portées.

