

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°14.BU-2024-09-09	Groupe n° 817 / 1167 Opération n°912 000 600
	SAINTE-HELENE La Marine	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 à Sainte-Hélène, « résidence La Marine ». Il s'agit de pavillons individuels avec garage et jardin construits en 2005 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 20€ et varie selon la typologie.

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.

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° 14.BU-2024-09-09	Groupe n° 817 / 1167	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		178 295 €	32 705 €	211 000 €
Honoraires		22 674 €	4 159 €	26 833 €
Conduite d'opération interne (1)		5 885 €	1 079 €	6 964 €
Autres frais		930 €	170 €	1 100 €
Aléas (3 %)		5 577 €	1 023 €	6 600 €
Total coût de revient budgété		213 360 €	39 137 €	252 497 €

(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		90 837 €	16 662 €	107 499 €
Prêt CDC PAM éco-prêt		88 725 €	16 275 €	105 000 €
Subvention du Conseil Départemental		12 675 €	2 325 €	15 000 €
Fonds propres		21 123 €	3 875 €	24 998 €
Total financement budgété		213 360€	39 137 €	252 497 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts inhérents à la construction)	25 968€
Contribution du locataire au partage des économies d'énergie pendant 15 ans	1 445€

(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