

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.

<b>Membres présents :</b> 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	<b>DELIBERATION N°16.BU-2024-09-09</b>	<b>Groupes n° 0085</b> <b>Opérations n° BRL4R1</b>
	<b>LORIENT</b> 4 Fauré	Réhabilitation de 90 logements locatifs sociaux - Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 07/02/2024	Programmation 2024 des travaux sur le patrimoine locatif
Délibération du Conseil d'administration du 07/02/2024	Vote du budget pour l'année 2024

Dans le cadre du NPNRU de Bois du Château, il est envisagé de réhabiliter 90 logements locatifs de la résidence située au 4 rue Fauré à LORIENT, comprenant notamment :

- résidentialisation,
- reconfiguration du hall,
- rénovation énergétique de l'enveloppe,
- obtention du label BBC rénovation,
- mise aux normes et amélioration des équipements techniques,
- embellissement des communs et des logements,
- 107/02/2024 installation de panneaux photovoltaïques.

Il est proposé de revaloriser les loyers conformément aux limites réglementaires, soit 5 % d'augmentation sur le taux de loyer.

Le comité d'engagement du 20 février 2024 a émis un avis favorable sur l'exécution de cette opération aux conditions de réalisation détaillées ci-après en annexe :

---

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° 16.BU-2024-09-09	Groupes n° 0085	Opérations n° BRL4R1

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

Coût de revient	TOTAL TTC
Charge foncière	392 458 €
Travaux	4 746 698 €
Honoraires	516 367 €
Conduite d'opération interne (1)	171 438 €
Révision de prix	238 766 €
Aléas (3 %)	143 942 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>6 209 669 €</b>

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	TOTAL
Prêt Action Logement	1 639 104 €
Prêt CDC PAM (2)	1 543 843 €
Subvention ANRU	598 340 €
Subvention Région	500 000 €
Subvention du Conseil Départemental	647 416 €
Subvention de Lorient Agglomération	660 000 €
Fonds propres	620 966 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>6 209 669 €</b>

(2) Le financement par prêt réhabilitation, au taux du livret A + 0.60%, pourra être remplacé par un prêt bancaire en fonction des conditions des offres.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	177 148 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	383 143 €

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

Le calendrier prévisionnel de l'opération est planifié ainsi :

Dépôt du permis de construire	Décembre 2024
Obtention du permis de construire	Février 2025
Notification de l'ordre de service travaux	4 <sup>ème</sup> trimestre 2024
Durée du chantier	15 mois
Réception de l'opération	2 <sup>ème</sup> semestre 2026