

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 1^{er} OCTOBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Décision n° DE-2024-10-01 239.		Groupe N°2221	LORIENT OREE DU BOIS 42 LLS
-----------------------------------	--	---------------	-----------------------------------

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est LE 20 janvier 2025 L'opération contient 42 logements et 29 stationnements. Il est donc proposé de fixer les valeurs locatives, conformément à la Loi du 22 juin 1982 et la circulaire ministérielle relative à la fixation des loyers maximums au m² de surface utile, ainsi qu'en référence aux règles d'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées (article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'opération étant située en zone II, le loyer initial maximum conventionné notifié sur la décision d'agrément en 2022, pour le BAT B (12 LLS)

- 6.47 € pour le financement PLUS,
- 5.77 € pour le financement PLAI

Pour les BAT C et D (30 LLS)

- 6.80 € pour le financement PLUS,
- 6.03 € pour le financement PLAI

Après actualisation des indices de revalorisation des loyers depuis 2022 et plafonnement par la DDTMM (service du renouvellement Urbain) le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1^{er} janvier 2024 de :

Pour le BAT B (12 LLS)

- 6.44 € pour le financement PLUS,
- 5.76 € pour le financement PLAI,

Pour les BAT C et D (30 LLS)

- 6.97 € pour le financement PLUS,
- 6.28 € pour le financement PLAI,

A ces loyers, s'ajoutent les loyers des annexes aux logements valorisés :

- le loyer mensuel d'un jardin : 8.93 €
- le loyer du stationnement le cas échéant : 39.26 €

La surface utile totale des logements est de **2 769.27 m²**, soit un produit de loyers annuels de **214 631.93 €** (228 294.41 € en tenant compte des loyers stationnements). Les loyers par logement sont détaillés ci-dessous. L'APL à laquelle chaque locataire pourra prétendre en fonction de ses revenus et de la composition de sa famille viendra en déduction du loyer.

Les charges locatives détaillées ci-après s'ajoutent aux loyers des logements et de leurs annexes :

- Chauffage,
- Ménage,
- Entretien Robinetterie,
- Entretien ballon thermodynamique pour les logements T3 et T5,
- Contrat d'entretien des ascenseurs,
- Electricité des communs (ascenseurs et minuteriers),
- Entretien de la porte basculante,
- Eau des communs,
- VMC,
- TEOM,
- DAAF,



- Gardien,
- Charges Copropriété qui ne seraient pas déjà citées plus haut.

LORIENT - 11 et 19 rue du bois du château 56100

Gpe	Bat	Entrée	Local		Type	financ	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Jardins	TOTAL		Numero d'appartement	Collectifs/ Individuels
2221	01	01	0001	2221-01-01-0001	T3	PLUSCO	64,10	75,71	487,60 €	145,15 €		632,75 €	R+1	B11	COLLECTIF
2221	01	01	0002	2221-01-01-0002	T3	PLAI	61,30	72,69	418,70 €	140,68 €		559,38 €	R+1	B12	COLLECTIF
2221	01	01	0003	2221-01-01-0003	T2	PLUSCO	46,10	58,50	376,75 €	104,94 €		481,69 €	R+1	B13	COLLECTIF
2221	01	01	0004	2221-01-01-0004	T5	PLAI	105,70	103,53	596,32 €	211,50 €		807,82 €	R+1	B14	COLLECTIF
2221	01	01	0005	2221-01-01-0005	T3	PLUSCO	64,10	75,59	486,82 €	145,15 €		631,97 €	R+2	B21	COLLECTIF
2221	01	01	0006	2221-01-01-0006	T3	PLAI	61,30	72,65	418,49 €	140,68 €		559,18 €	R+2	B22	COLLECTIF
2221	01	01	0007	2221-01-01-0007	T2	PLAI	46,10	58,30	335,82 €	104,94 €		440,76 €	R+2	B23	COLLECTIF
2221	01	01	0008	2221-01-01-0008	T5	PLUSCO	105,70	103,91	669,16 €	211,50 €		880,66 €	R+2	B24	COLLECTIF
2221	01	01	0009	2221-01-01-0009	T3	PLAI	64,10	75,34	433,94 €	145,15 €		579,09 €	R+3	B31	COLLECTIF
2221	01	01	0010	2221-01-01-0010	T3	PLUSCO	60,30	70,72	455,43 €	139,09 €		594,52 €	R+3	B32	COLLECTIF
2221	01	01	0011	2221-01-01-0011	T3	PLUSCO	64,10	75,83	488,37 €	145,15 €		633,52 €	R+4	B41	COLLECTIF
2221	01	01	0012	2221-01-01-0012	T3	PLAI	60,30	70,48	405,95 €	139,09 €		545,04 €	R+4	B42	COLLECTIF
2221	02	01	0001	2221-02-01-0001	T2	PLUSCO	45,08	52,55	366,31 €	103,76 €	8,93 €	479,00 €	RDC	C01	COLLECTIF
2221	02	01	0002	2221-02-01-0002	T2	PLAI	52,40	58,15	365,16 €	115,44 €	8,93 €	489,53 €	RDC	C02	COLLECTIF
2221	02	01	0003	2221-02-01-0003	T3	PLUSCO	64,00	65,41	455,89 €	145,44 €		601,33 €	R+1	C11	COLLECTIF
2221	02	01	0004	2221-02-01-0004	T2	PLUSCO	45,18	51,95	362,10 €	103,92 €		466,02 €	R+1	C12	COLLECTIF
2221	02	01	0005	2221-02-01-0005	T2	PLAI	45,18	53,78	337,73 €	103,92 €		441,65 €	R+1	C13	COLLECTIF
2221	02	01	0006	2221-02-01-0006	T3	PLAI	64,20	65,67	412,39 €	145,76 €		558,15 €	R+1	C14	COLLECTIF
2221	02	01	0007	2221-02-01-0007	T3	PLAI	64,00	65,47	411,18 €	145,44 €		556,62 €	R+2	C21	COLLECTIF
2221	02	01	0008	2221-02-01-0008	T2	PLAI	45,18	52,00	326,59 €	103,92 €		430,51 €	R+2	C22	COLLECTIF
2221	02	01	0009	2221-02-01-0009	T2	PLUSCO	45,28	53,80	375,00 €	104,08 €		479,08 €	R+2	C23	COLLECTIF
2221	02	01	0010	2221-02-01-0010	T3	PLUSCO	64,20	65,61	457,28 €	145,76 €		603,04 €	R+2	C24	COLLECTIF
2221	02	01	0011	2221-02-01-0011	T3	PLUSCO	64,00	65,41	455,89 €	145,44 €		601,33 €	R+3	C31	COLLECTIF
2221	02	01	0012	2221-02-01-0012	T2	PLUSCO	45,18	51,95	362,10 €	103,92 €		466,02 €	R+3	C32	COLLECTIF
2221	02	01	0013	2221-02-01-0013	T2	PLAI	45,28	53,86	338,23 €	104,08 €		442,31 €	R+3	C33	COLLECTIF
2221	02	01	0014	2221-02-01-0014	T3	PLAI	64,20	65,67	412,39 €	145,76 €		558,15 €	R+3	C34	COLLECTIF
2221	02	01	0015	2221-02-01-0015	T3	PLUSCO	60,28	66,61	464,24 €	139,51 €		603,74 €	R+4	C41	COLLECTIF
2221	02	01	0016	2221-02-01-0016	T3	PLAI	64,20	65,67	412,39 €	145,76 €		558,15 €	R+4	C42	COLLECTIF
2221	02	01	0017	2221-02-01-0017	T3	PLUSCO	60,28	66,61	464,24 €	139,51 €		603,74 €	R+5	C51	COLLECTIF
2221	02	01	0018	2221-02-01-0018	T3	PLAI	64,20	65,67	412,39 €	145,76 €		558,15 €	R+5	C52	COLLECTIF
2221	02	02	0001	2221-02-02-0001	T3	PLUSCO	66,20	68,09	474,62 €	148,95 €		623,57 €	R+1	D11	COLLECTIF
2221	02	02	0002	2221-02-02-0002	T2	PLUSCO	45,78	54,29	378,42 €	104,88 €		483,30 €	R+1	D12	COLLECTIF
2221	02	02	0003	2221-02-02-0003	T2	PLAI	46,58	53,29	334,67 €	106,16 €		440,83 €	R+1	D13	COLLECTIF
2221	02	02	0004	2221-02-02-0004	T3	PLAI	63,90	72,55	455,60 €	145,28 €		600,88 €	R+1	D14	COLLECTIF
2221	02	02	0005	2221-02-02-0005	T3	PLAI	66,20	68,16	428,03 €	148,95 €		576,98 €	R+2	D21	COLLECTIF
2221	02	02	0006	2221-02-02-0006	T2	PLAI	45,78	54,34	341,28 €	104,88 €		446,16 €	R+2	D22	COLLECTIF
2221	02	02	0007	2221-02-02-0007	T2	PLUSCO	46,58	53,24	371,06 €	106,16 €		477,21 €	R+2	D23	COLLECTIF
2221	02	02	0008	2221-02-02-0008	T3	PLUSCO	63,90	72,48	505,18 €	145,28 €		650,46 €	R+2	D24	COLLECTIF
2221	02	02	0009	2221-02-02-0009	T3	PLAI	66,20	68,16	428,03 €	148,95 €		576,98 €	R+3	D31	COLLECTIF
2221	02	02	0010	2221-02-02-0010	T3	PLUSCO	63,20	69,04	481,19 €	144,16 €		625,35 €	R+3	D32	COLLECTIF
2221	02	02	0011	2221-02-02-0011	T3	PLAI	65,30	67,48	423,80 €	147,80 €		571,31 €	R+4	D41	COLLECTIF
2221	02	02	0012	2221-02-02-0012	T3	PLUSCO	63,20	69,07	481,42 €	144,16 €		625,59 €	R+4	D42	COLLECTIF
							2 508,34	2 769,27	17 868,13	5 655,52	17,86	23 541,52			

BAT B 12 LLS	nbr de logts	valeur 01/2022	actu 01/2023	valeur 01/2023	actu 01/2024	valeur 01/2024	VALEUR FIXEE PAR ANRU	SU	LOYERS MENSUELS	LOYERS ANNUELS
PLUS	6		3,60%	- €	3,50%	- €	6,44 €	460,27	2 964,14 €	35 569,70 €
PLAI	6		3,60%	- €	3,50%	- €	5,76 €	452,99	2 609,23 €	31 310,77 €
								913,26	5 573,37 €	66 880,47 €

BAT C et D 30 LLS	nbr de logts	valeur 01/2022	actu 01/2023	valeur 01/2023	actu 01/2024	valeur 01/2024	VALEUR FIXEE PAR ANRU	SU	LOYERS MENSUELS	LOYERS ANNUELS
PLUS	15		3,60%	- €	3,50%	- €	6,97 €	926,10	6 454,92 €	77 459,01 €
PLAI	15		3,60%	- €	3,50%	- €	6,28 €	929,91	5 839,85 €	70 078,14 €
								1856,01	12 294,76 €	147 537,15 €

nbre Jardins	VALEUR 01/2022	actu 01/2023	valeur 01/2023	actu 01/2024	valeur 01/2024	SOIT	VALEUR FIXEE PAR ANRU	LOYERS MENSUELS	LOYERS ANNUELS
2		3,60%	- €	3,50%	- €		8,93 €	17,86 €	214,32 €
						ANNUEL	214417,61	loyers + annexes	214 631,93 €

nbre Garages	VALEUR 01/2022	actu 01/2023	valeur 01/2023	actu 01/2024	valeur 01/2024	SOIT	VALEUR FIXEE PAR ANRU	LOYERS MENSUELS	LOYERS ANNUELS
29		3,60%	- €	3,50%	- €		39,26 €	1 138,54 €	13 662,48 €
						ANNUEL	214631,93	loyers + annexes + garages	228 294,41 €

Fait à Vannes, le 01 octobre 2024



Le Directeur général

Erwan ROBERT