

**DECISION DU DIRECTEUR GENERAL DU 09 OCTOBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT**

Décision n° DE-2024-10-09 241.		Groupe N°2159	SARZEAU ZAC FRANCHEVILLE
-----------------------------------	--	---------------	-----------------------------

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est en DECEMBRE 2024. L'opération contient 31 logements et 28 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 m<sup>2</sup> 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 III, le loyer initial maximum conventionné notifié sur la décision d'agrément en 2022, pour 31 appartements :

- 6.04 € pour le financement PLUS,
- 5.43 € pour le financement PLAI.

Après actualisation des indices de revalorisation des loyers depuis 2022 (3.60% en 2023 et 3.5% en 2024), le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2024 de :

- 6.48 € pour le financement PLUS,
- 5.82 € pour le financement PLAI.

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

- le loyer mensuel des jardins / terrasses : 11.39 € (8.93 € pour un des jardins plus petit)
- le loyer mensuel des stationnements : 22.08 €

La surface utile totale des logements est de **1 961.44 m<sup>2</sup>**, soit un produit de loyers annuels de **147 596.45 €**. Les loyers par logements 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 d'ajoutent aux loyers des logements et de leurs annexes :

- Charges copro et ASL,
- Electricité Commun,
- Eau des communs,
- Electricité ascenseurs,
- Entretien Ballon thermodynamique (pompe à chaleur pour 4 logements),
- Ménage,
- Porte Motorisées,
- Entretien VMC,
- TOM,
- DAAF,
- Espaces Verts

Fait à Vannes, le 9 octobre 2024



Le Directeur général

Erwan ROBERT

Gpe	Bat	Entrée	Local	Type	financt	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Charges	Jardins	TOTAL
2159	01	01	0001	T4	PLUS	84,39	89,56	580,35 €	84,57 €	11,39 €	676,31 €
2159	01	01	0002	T3	PLUS	63,44	65,83	426,55 €	78,80 €	11,39 €	516,73 €
2159	01	01	0003	T3	PLUS	62,04	63,81	413,46 €	77,57 €	11,39 €	502,41 €
2159	01	01	0004	T3	PLUS	63,43	65,05	421,49 €	78,79 €	11,39 €	511,67 €
2159	01	01	0005	T2	PLUS	43,55	44,91	290,98 €	61,18 €	11,39 €	363,56 €
2159	01	01	0006	T3	PLAI	67,00	68,36	397,83 €	81,93 €	11,39 €	491,15 €
2159	01	01	0007	T2	PLAI	43,24	44,60	259,54 €	47,86 €	8,93 €	316,33 €
2159	01	01	0008	T2	PLAI	42,64	47,30	275,26 €	47,36 €		322,62 €
2159	01	01	0009	T2	PLUS	42,64	47,30	306,47 €	47,36 €		353,83 €
2159	01	01	0010	T4	PLAI	80,20	86,17	501,48 €	81,52 €		583,00 €
2159	01	01	0011	T3	PLAI	63,44	68,06	396,08 €	69,28 €		465,36 €
2159	01	01	0012	T3	PLUS	62,04	66,79	432,77 €	68,26 €		501,03 €
2159	01	01	0013	T3	PLUS	63,43	69,67	451,43 €	69,27 €		520,70 €
2159	01	01	0014	T2	PLUS	43,55	47,83	309,94 €	48,12 €		358,05 €
2159	01	01	0015	T3	PLAI	67,00	72,80	423,70 €	71,88 €		495,58 €
2159	01	01	0016	T2	PLAI	43,24	47,58	276,89 €	47,86 €		324,75 €
2159	01	01	0017	T2	PLUS	42,64	47,30	306,47 €	47,36 €		353,83 €
2159	01	01	0018	T3	PLUS	64,44	74,03	479,71 €	70,01 €	11,39 €	561,12 €
2159	01	01	0019	T3	PLUS	63,02	72,26	468,24 €	68,97 €	11,39 €	548,61 €
2159	01	01	0020	T3	PLAI	62,04	66,60	387,58 €	68,26 €		455,84 €
2159	01	01	0021	T3	PLUS	63,43	69,59	450,94 €	69,27 €		520,22 €
2159	01	01	0022	T2	PLUS	43,55	47,83	309,94 €	48,12 €		358,05 €
2159	01	01	0023	T3	PLAI	67,00	72,83	423,84 €	71,88 €		495,72 €
2159	01	01	0024	T2	PLAI	43,24	47,55	276,74 €	47,86 €		324,60 €
2159	01	01	0025	T3	PLUS Maj	75,76	81,83	530,23 €	78,27 €	11,39 €	619,89 €
2159	01	01	0026	T3	PLUS Maj	74,73	79,53	515,35 €	77,52 €		592,88 €
2159	01	01	0027	T3	PLUS	62,04	67,18	435,33 €	68,26 €		503,59 €
2159	01	01	0028	T3	PLUS	63,43	70,20	454,86 €	69,27 €		524,14 €
2159	01	01	0029	T2	PLUS	43,55	48,16	312,04 €	48,12 €		360,16 €
2159	01	01	0030	T3	PLUS	67,00	73,19	474,24 €	71,88 €		546,12 €
2159	01	01	0031	T2	PLUS	43,24	47,84	309,97 €	47,86 €		357,83 €
						1 814,38	1 961,44	12 299,70 €	2 014,53 €	111,44 €	14 425,67 €

