

Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 04/11/2024 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 Monsieur le Président le 25/10/2024.

Membres présents : M. Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE M. Michel TOULMINET (vote jusqu'au point n°27 inclus) M. David ROBO (vote jusqu'au point n°13 inclus) Mme Marie-Hélène HERRY (vote à partir du point n°9) M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC	DELIBERATION N°23.BU-2024-11-04	Groupe n°445
	GUER Résidence Autonomie Rue du Manoir	Réhabilitation de 19 logements : autorisation d'exécution d'opération

Délégation du Conseil d'administration du 07 février 2024	Actualisation de la programmation de construction et de réhabilitation de l'habitat spécifique
---	--

La Résidence Autonomie, sise 03 rue du Manoir à Guer, réceptionnée en 1986, gérée par le CCAS de Guer, est constituée de 19 logements de type T1 bis (31 m²).

Depuis sa construction, la résidence a bénéficié de plusieurs programmes de travaux principalement axés sur le système de sécurité incendie :

- En 2009 : la détection incendie, étendue à tous les logements, est raccordée au Centralisateur de Mise en Sécurité Incendie (CMSI) de l'EHPAD contigu,
- En 2016 : remplacement de la centrale SSI et transformation en locaux collectifs des deux chambres, précédemment créées en 2006 dans l'ancienne chapelle,
- En 2020 : réalisation de travaux électriques et complément SSI comprenant les luminaires des escaliers et des circulations, mise en place de protection 30mA dans les chambres, l'asservissement des portes des escaliers et la mise à jour du dossier SSI,
- 2021 : mise aux normes d'accessibilité (Agenda d'accessibilité programmée).

Le programme de travaux envisagé porte sur :

- L'amélioration de la fonctionnalité des locaux
 - mise aux normes d'accessibilité des salles privatives (remplacement des receveurs de douche surélevés par des receveurs extra-plat et des équipements sanitaires),
 - motorisation des volets roulants,
 - remplacement des kitchenettes.
- L'amélioration des performances énergétiques du bâtiment (DPE/classement E) : intervention sur l'enveloppe de l'établissement.
 - renforcement de l'isolant de 12 cm, présent sous la toiture terrasse, et ce faisant reprise de l'étanchéité,
 - renforcement de l'isolation extérieure sous le bardage ardoise, qui est actuellement constitué de 6 cm de laine de roche et remplacement du bardage.
- Des améliorations techniques :
 - travaux de chauffage : neutralisation du plancher chauffant et installation dans les logements des radiateurs radiant à inertie, plus économes et performants,
 - remplacement des revêtements de sols souples dans les circulations communes pour l'ensemble des niveaux concernés (rez-de-chaussée, 1er étage et 2ème étage).



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

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, et délivrer les ordres de service,
- signer les engagements relatifs à la mission de suivi d'opération que la SA Les Ajoncs facturera à Morbihan Habitat,
- signer les engagements contractuels entre Morbihan Habitat et le gestionnaire, relatifs aux conditions de location du nouvel établissement.

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.

Cette délibération relève des « conventions réglementées » visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, et L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dès lors, les administrateurs de la SA Les Ajoncs, désignés par le Conseil d'administration de Morbihan Habitat, ne prennent pas part au vote. Mme Hortense LE PAPE, Monsieur Michel TOULMINET, administrateurs de la Société Les Ajoncs, ne prennent pas part au vote.

La convention réglementée relative à la mission confiée par Morbihan Habitat à la SA Les Ajoncs fera l'objet d'une présentation annuelle au Conseil d'administration.



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° 23.BU-2024-11-04 Groupe n° 445

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	206 280 €	613 464 €	155 668 €	975 412 €
Honoraires	29 972 €	89 134 €	22 618 €	141 724 €
Conduite d'opération LES AJONCS (1)	6 682 €	19 873 €	5 043 €	31 598 €
Conduite d'opération interne (1)	3 341 €	9 937 €	2 521 €	15 070 €
Autres frais (2)	4 781 €	14 217 €	3 608 €	22 605 €
Actualisation de prix	9 632 €	28 646 €	7 269 €	45 547 €
Révisions de prix	€	€	€	€
Aléas (3 %)	6 188 €	18 404 €	4 670 €	29 262 €
Total coût de revient budgété	266 847 €	793 588 €	201 375 €	1 261 810 €

- (1) La conduite d'opération est réalisée par la SA Les Ajoncs, au taux de 3%, et est exonérée de TVA par application de la note n° 9 du Ministre du budget en date du 20 juin 1980.
- (2) Conformément à l'instruction comptable, l'assurance dommages-ouvrage n'est pas intégrée au coût de revient et au plan de financement de l'opération. Son montant est récupéré sur le solde extra-comptable de la participation aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants, par étalement sur les 10 premières années de quittancement.

Plan de financement	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	85 096 €	253 070 €	106 577 €	444 743 €
Subvention du Conseil Départemental	56 132 €	166 935 €	0 €	223 067 €
Subvention Caisse de retraite AGIRC-ARRCO	6 344 €	18 868 €	4 788 €	30 000 €
Subvention CNAV	119 274 €	354 716 €	90 010 €	564 000 €
Total financement budgété	266 847 €	793 588 €	201 375 €	1 261 810 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	31 460 €
Revalorisation de la redevance en lien avec l'opération	42 916 €

(3) 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/Déclaration de travaux	20/12/2023
Notification de l'ordre de service	1T2025
Durée du chantier	14 mois
Réception de l'opération	1T2026



Mise en ligne du 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

