

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°5.BU-2024-11-04	Groupe n° 287/ 418 Opération n° 912 000 600
	NEUILLAC Kérentrée	Réhabilitation de 10 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 10 logements locatifs de la résidence Kérentrée à Neuillac. Il s'agit de pavillons individuels avec garage et jardin construits en 1986 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.

Il est proposé de revaloriser les loyers conformément aux limites réglementaires, soit : 5%

Le comité d'engagement du 24 février 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.
- autorisation de financement par l'emprunt

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 acte 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 12-11-2024 jusqu'au 12-01-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 5.BU-2024-11-04	Groupe n° 287/418	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	0 €	487 620€	181 500€	669 120€
Honoraires	0 €	19 880€	7 400€	27 280€
Conduite d'opération interne (1)	0 €	16 078€	5 985€	22 063€
Autres frais	0 €	19 519€	7 265€	26 784€
Aléas (3 %)	0 €	14 826€	5 519€	20 345€
Total coût de revient budgété	0 €	557 924€	207 668€	765 592€

(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	€	285 329€	106 204€	391 533€
Prêt CDC PAM éco-prêt	€	184 009€	68 491€	252 500€
Subvention du Conseil Départemental	€	18 219€	6 781€	25 000€
Subvention Pontivy Communauté		14 515€	5 425€	20 000€
Fonds propres	€	55 792€	20 767€	76 559€
Total financement budgété		557 924€	207 668€	765 592€

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts en cours)	46 540€
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	2 417€

(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	Janvier 2025
Durée du chantier	5 mois
Réception de l'opération	Mai 2025

