

**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.

|   |                                       |  |
|---|---------------------------------------|--|
| <b>Membres présents :</b><br>M. Marc BOUTRUCHE<br>Mme Hortense LE PAPE<br>M. Michel TOULMINET (vote jusqu'au point n°27 inclus)<br>M. David ROBO (vote jusqu'au point n°13 inclus)<br>Mme Marie-Hélène HERRY (vote à partir du point n°9)<br>M. Pierre GUEGAN<br>Mme Yolande HANVIC | <b>DELIBERATION N°7.BU-2024-07-01</b> | <b>Groupe n° 690 / 954</b><br><b>Opération n°912 000 600</b> |
|   | <b>PLOURAY</b><br>Rostrenen           | Modification du plan de financement de l'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  |
| Délibération du Bureau du 1 <sup>er</sup> juillet 2024       | Réhabilitation de 5 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération |

En sa séance du 1<sup>er</sup> juillet 2024, le Bureau de Morbihan Habitat a validé par délibération l'engagement des travaux de réhabilitation à la résidence Rostrenen à Plouray.

Les conditions financières de l'opération se trouvent modifiées.

A la demande du Directeur de Territoire de minorer la revalorisation des loyers après travaux. Le comité d'engagement du 24 mai 2024 a émis un avis favorable sur cette requête tenant compte :

- des difficultés de relocation,
- de l'occupation sociale de la résidence,
- de l'équilibre financier.

Après mise à jour en moins-value des devis des entreprises.

Il est donc proposé de revaloriser les loyers en deçà des limites réglementaires, soit : 3%

Les conditions de réalisation modifiées sont 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 d'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.



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

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

|  |                     |                         |
|--|---------------------|-------------------------|
| <b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 04 NOVEMBRE 2024 – MORBIHAN HABITAT</b> |                     |                         |
| <b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>                        |                     |                         |
| Délibération n° 7.BU-2024-06-10  | Groupe n° 690 / 954 | 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                              | 3 520€                                    | 85 320€                      | 59 290€        | 148 130€        |
| Honoraires                           | 278€                                      | 6 741€                       | 4 684€         | 11 703€         |
| Conduite d'opération interne (1)     | 116€                                      | 2 810€                       | 1 953€         | 4 879€          |
| Autres frais                         | 311 €                                     | 7 527€                       | 5 231€         | 13 068€         |
| Aléas (3 %)                          | 107 €                                     | 2 587€                       | 1 798€         | 4 491€          |
| <b>Total coût de revient budgété</b> | <b>4 331€</b>                             | <b>104 985€</b>              | <b>72 955€</b> | <b>182 271€</b> |

(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                        | 2 449€                                    | 59 351€                      | 41 244€        | 103 044€        |
| Prêt CDC PAM éco-prêt               | 1 153€                                    | 27 935€                      | 19 412€        | 48 500€         |
| Subvention du Conseil Départemental | 297€                                      | 7 200€                       | 5 003€         | 12 500€         |
| Fonds propres                       | 433€                                      | 10 498                       | 7 295€         | 18 227€         |
| <b>Total financement budgété</b>    | <b>4 331€</b>                             | <b>104 985€</b>              | <b>72 955€</b> | <b>182 271€</b> |

| Equilibres locatifs (2)                            | Montant évalué |
|--|----------------|
| Annuités d'emprunt (ancien et nouveau prêts)       | 20 218€        |
| Revalorisation des loyers en lien avec l'opération | 737 €          |

(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  | 26/06/2024 |
| Notification de l'ordre de service | 18/09/2024 |
| Durée du chantier                  | 6 mois     |
| Réception de l'opération           | Mars 2025  |



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

