

Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT

Le 13/01/2025 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 03/01/2025.

Membres présents : M Marc BOUTRUCHE Mme Hortense LE PAPE (ne vote pas les points 29 et 31) Mme Marie-Hélène HERRY M David ROBO (vote jusqu'au point n° 31 inclus) Mme Yolande HANVIC Membre excusé ayant donné pouvoir : M TOULMINET (pouvoir à M BOUTRUCHE – ne vote pas les points 29 et 31) Membre excusé : M Pierre GUEGAN	DELIBERATION N°10.BU-2025-01-13	Groupe n° 287 / 418 Opération n° 912 000 600
	NEULLIAC Kérentrec'h	PRE 4 – Réhabilitation de 10 logements locatifs sociaux : modification financière N°1 de l'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
Délibération du Bureau du 4 novembre 2024	PRE 4 - Réhabilitation de 10 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Le bureau, lors de la séance du 4 novembre 2024 a autorisé l'engagement du programme de réhabilitation de 10 logements à NEULLIAC, résidence Kérentrec'h.

En raison du nouveau mode de calcul des droits à l'éco-prêt (passage des études thermiques TH-C-E ex à l'audit énergétique 3CL), le montant de l'éco-prêt est supprimé.

Compte-tenu de ce qui précède, le programme de travaux a été revu avec des performances énergétiques moindres.

Il convient donc de modifier le coût de revient et le plan de financement initial de l'opération.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 10 janvier 2024, 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 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 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 13 JANVIER 2025 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 10.BU-2025-01-13	Groupe n° 287 / 418	Opération n°912 000 600

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative ont été initialement évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	487 620 €	181 500 €	669 120 €
Honoraires	19 880 €	7 400 €	27 280 €
Conduite d'opération interne (1)	16 078 €	5 985 €	22 063 €
Autres frais	19 519 €	7 265 €	26 784 €
Aléas (3 %)	14 826 €	5 519 €	20 345 €
Total coût de revient budgété	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 avant modification :

Plan de financement	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 de l'intercommunalité	14 515 €	5 425 €	20 000 €
Fonds propres	55 792 €	20 767 €	76 559 €
Total financement budgété	557 924 €	207 668 €	765 592 €

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont modifiés comme suit :

Coût de revient	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	412 560 €	188 100 €	600 660 €
Honoraires	18 737 €	8 543 €	27 280 €
Conduite d'opération interne (1)	13 603 €	6 202 €	19 805 €
Autres frais	18 397 €	8 388 €	26 784 €
Aléas (3 %)	12 534 €	5 715 €	18 249 €
Total coût de revient budgété	475 831 €	216 948 €	692 779 €

(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 après modification :

Plan de financement	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	397 340 €	181 161 €	578 501 €
Subvention du Conseil Départemental	17 171 €	7 829 €	25 000 €
Subvention de l'intercommunalité	13 737 €	6 263 €	20 000 €
Fonds propres	47 583 €	21 695 €	69 278 €
Total financement budgété	475 831 €	216 948 €	692 779 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts inhérents à la construction)	43 575 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	2 417 €

(2) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

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



Mise en ligne du 21-01-2025 jusqu'au 21-03-2025

