

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°12.BU-2024-01-13	Groupe n° 369/526 Opération n° 912 000 600
	PLESCOP Les Lys	PRE 4 - Réhabilitation de 22 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 22 logements locatifs de la résidence Les Lys à Plescop. Il s'agit de pavillons individuels avec garage et jardin construits en 1988 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 : 3%

Le comité d'engagement du 10 décembre 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.



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

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 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° 12.BU-2025-01	Groupe n° n° 369/526	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	€ 1 201 281 €	1 201 281 €	179 563 €	1 380 844 €
Honoraires	€ 74 963 €	74 963 €	11 205 €	86 168 €
Conduite d'opération interne (1)	€ 39 613 €	39 613 €	5 921 €	45 534 €
Autres frais	€ 4 599 €	4 599 €	688 €	5 287 €
Aléas (3 %)	€ 36 620 €	36 620 €	5 474 €	42 094 €
Total coût de revient budgété	€ 1 357 076 €	1 357 076 €	202 851 €	1 559 927 €

(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	€ 1 153 569 €	1 153 569 €	172 431 €	1 326 000 €
Subvention du Conseil Départemental	€ 47 848 €	47 848 €	7 152 €	55 000 €
Subvention de l'intercommunalité	€ 19 139 €	19 139 €	2 861 €	22 000 €
Fonds propres	€ 136 520 €	136 520 €	20 407 €	156 927 €
Total financement budgété	€ 1 357 076 €	1 357 076 €	202 851 €	1 559 927 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts inhérents à la construction)	137 201 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	3 773 €

(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	09/01/2024
Notification de l'ordre de service	Février 2025
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Février 2026



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

