

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°7.BU-2025-01-13 | Groupe n° 296 / 427 Opération n° 912 300 300 |
| | CARO Saint Denis | Réhabilitation de 8 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 9 septembre 2024 | Réhabilitation de 8 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération |

Le Bureau, lors de la séance du 9 septembre 2024 a autorisé l'engagement du programme de réhabilitation de 8 logements de la résidence Saint Denis à CARO.

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 augmenté.

Par ailleurs, l'Etat a gelé les financements dédiés à la réhabilitation énergétique sur le territoire de délégation de la DDTM. La subvention escomptée est donc supprimée.

Il convient donc de modifier le plan de financement initial de l'opération ainsi que le montant des emprunts.

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 d'autoriser 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° 7.BU-2025-01-13

Groupe n° 296 / 427

Opération n°912 300 300

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

| Coût de revient | Travaux d'économie d'énergie | Autres travaux | TOTAL TTC |
|--------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Travaux | 438 372 € | 336 270 € | 774 642 € |
| Honoraires | 37 811 € | 29 004 € | 66 815 € |
| Conduite d'opération interne (1) | 14 883 € | 11 417 € | 26 300 € |
| Autres frais | 14 194 € | 10 888 € | 25 082 € |
| Actualisation (...%) | 13 289 € | 10 194 € | 23 483 € |
| Aléas (3 %) | 13 289 € | 10 194 € | 23 483 € |
| Total coût de revient budgété | 513 838 € | 407 967 € | 939 805 € |

(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 | 349 844 € | 268 361 € | 618 205 € |
| Prêt CDC PAM éco-prêt | 74 699 € | 57 301 € | 132 000 € |
| Subvention Etat | 43 009 € | 32 991 € | 76 000 € |
| Subvention du Conseil Départemental | 11 318 € | 8 682 € | 20 000 € |
| Fonds propres | 52 968 € | 40 632 € | 93 600 € |
| Total financement budgété | 513 838 € | 407 967 € | 939 805 € |

Plan de financement après modification :

| Plan de financement | Travaux d'économie d'énergie | Autres travaux | TOTAL |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------|------------------|
| Prêt CDC PAM | 375 873 € | 288 237 € | 664 200 € |
| Prêt CDC PAM éco-prêt | 91 676 € | 70 324 € | 162 000 € |
| Subvention du Conseil Départemental | 11 318 € | 8 682 € | 20 000 € |
| Fonds propres | 52 971 € | 40 634 € | 91 605 € |
| Total financement budgété | 513 838 € | 407 967 € | 913 805 € |

| Equilibres locatifs (2) | Montant évalué |
|--|----------------|
| Annuités d'emprunt | 52 743 € |
| Revalorisation des loyers en lien avec l'opération | 1 805 € |

(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 | 02/05/2023 |
| Notification de l'ordre de service | 06/11/2024 |
| Durée du chantier | 8 mois |
| Réception de l'opération | Juillet 2025 |

