

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°8.BU-2025-01-13	Groupe n° 146 / 239 Opération n° 912 000 600
	LANESTER Le Toulhouët 3	PRE 4 - Réhabilitation de 30 logements locatifs sociaux : modification n°1 du plan de financement

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

Le Bureau, lors de la séance du 2 décembre 2024, a autorisé l'exécution du programme de réhabilitation de 30 logements locatifs à la résidence Le Toulhouët 3 à Lanester.

Depuis cette date, le bureau d'études thermique a transmis l'audit énergétique DPE 3 CL.

Au vu des résultats, il s'avère que :

- ✓ l'opération est éligible à l'éco-prêt,
- ✓ la subvention de l'Etat n'est effective que pour 22 logements.

Par ailleurs :

- ✓ le devis initial a été réajusté.

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

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 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° 8.BU-2025-01-13	Groupe n° 146 / 239	Opération n° 912 000 600

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

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	€ 791 087 €	791 087 €	541 608 €	1 332 695 €
Honoraires	€ 50 750 €	50 750 €	34 746 €	85 496 €
Conduite d'opération interne (1)	€ 24 807 €	24 807 €	16 984 €	41 791 €
Autres frais	€ 2 612 €	2 612 €	1 788 €	4 400 €
Aléas (3 %)	€ 24 334 €	24 334 €	16 660 €	40 994 €
Total coût de revient budgété	€ 893 590 €	893 590 €	611 786 €	1 505 376 €

(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	€ 546 016 €	546 016 €	373 823 €	919 839 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	€ 0 €	0 €	0 €	0 €
Subvention de l'Etat	€ 169 176 €	169 176 €	115 824 €	285 000 €
Subvention du Conseil Départemental	€ 44 520 €	44 520 €	30 480 €	75 000 €
Subvention de l'intercommunalité	€ 44 520 €	44 520 €	30 480 €	75 000 €
Fonds propres	€ 89 359 €	89 359 €	61 178 €	150 537 €
Total financement budgété	€ 893 590 €	893 590 €	611 786 €	1 505 376 €

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

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	€ 1 124 312 €	1 124 312 €	221 307 €	1 345 619 €
Honoraires	€ 73 456 €	73 456 €	14 459 €	87 915 €
Conduite d'opération interne (1)	€ 37 074 €	37 074 €	7 298 €	44 372 €
Autres frais	€ 3 676 €	3 676 €	724 €	4 400 €
Aléas (3 %)	€ 34 252 €	34 252 €	6 742 €	40 994 €
Total coût de revient budgété	€ 1 272 771 €	1 272 771 €	250 529 €	1 523 300 €

(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	€ 507 980 €	507 980 €	99 990 €	607 970 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	€ 337 556 €	337 556 €	66 444 €	404 000 €
Subvention de l'Etat	€ 174 627 €	174 627 €	34 373 €	209 000 €
Subvention du Conseil Départemental	€ 62 665 €	62 665 €	12 335 €	75 000 €
Subvention de l'intercommunalité	€ 62 665 €	62 665 €	12 335 €	75 000 €
Fonds propres	€ 127 277 €	127 277 €	25 053 €	152 330 €
Total financement budgété	€ 1 272 771 €	1 272 771 €	250 529 €	1 523 300 €



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

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (y compris prêts en cours)	122 477 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	2 873 €

(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	10 mois
Réception de l'opération	Novembre 2025



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

