

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT

Le 11 mars 2024 à 16H30, les membres du Bureau se sont réunis dans les locaux de Morbihan Habitat, 4 Boulevard Leclerc à LORIENT, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 01 mars 2024.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Fabrice LOHER M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) Excusée ayant donné pouvoir : Mme Yolande HANVIC (pouvoir à Mme LE PAPE)	DELIBERATION N°11.BU-2024-03-11	
	CARNAC Résidence Autonomie Anne Le Rouzic	Réhabilitation de 59 logements de type T1 bis – Autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Programmation 2023 – Habitat spécifique
Délibération du Conseil d'administration du 10 janvier 2023	Vote du budget pour l'année 2023

La Résidence Autonomie « Anne Le ROUZIC » de CARNAC est constituée de deux bâtiments liaisonnés entre eux, construits à deux époque différentes, 1974 pour l'un et 1986 pour l'autre. Elle abrite 59 logements de type T1bis pour une capacité d'accueil de 61 places dont 2 temporaires.

Depuis sa construction, la Résidence Anne le ROUZIC a bénéficié de plusieurs programmes de travaux successifs, qui ont notamment permis au bâtiment, construit en 1974, de traverser le temps, dans de bonnes conditions.

Il est à noter que la dernière opération de modernisation, réalisée en milieu occupé en 2015-2016 sur ce bâtiment, a permis :

- le réaménagement de logements, et mise en accessibilité de salles de bain privatives,
- l'aménagement de local et espace beauté,
- la réfection complète de l'installation électrique et mise en place d'un système de climatisation dans le salon et la salle de restaurant...

Le programme travaux concerne principalement le bâtiment de 1986 qui abrite 14 logements ainsi qu'une salle commune, située au rez-de-chaussée. Celle-ci est ouverte aux personnes et associations extérieurs à l'établissement.

Schématiquement le programme travaux à engager sur l'établissement est le suivant :

1 - Les travaux d'améliorations techniques :

- ❖ Réfection des verrières du bâtiment de 1986 et des liaisons entre les deux bâtiments,
- ❖ Dans les circulations du bâtiment de 1986 recouvrement des revêtements de sols (amiantés),
- ❖ Réfection de la couverture ardoises des deux bâtiments.

2- travaux d'amélioration des performances énergétique du bâtiment :

- ❖ Remplacement du mode de production de chauffage et extension du réseau ECS pour alimenter le bâtiment de 1986 et ainsi supprimer des ballons d'ECS, situés dans les logements.

3 - Les travaux d'améliorations de la fonctionnalité des locaux :

- ❖ Restructuration complète des salles d'eau privatives du bâtiment 1989 pour les mettre en conformité accessibilité,
- ❖ Remplacement des équipements sanitaires,
- ❖ Remplacement des kitchenettes induit par la restructuration des SDE,
- ❖ Remise en état des logements suite aux travaux de restructuration des salles d'eau,
- ❖ Remplacement et mise aux normes accessibilité de l'éclairage des circulations communes du bâtiment 1989.

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

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.

Cette délibération relève des « conventions réglementées » visées aux articles L 225-38 et suivants du Code de Commerce, et L 423-10 du Code de la Construction et de l'Habitation. Dès lors, les administrateurs de la SA Les Ajoncs, désignés par le Conseil d'administration de Morbihan Habitat, ne prennent pas part au vote. Madame LE PAPE administratrice de la société Les Ajoncs ne prend pas part au vote.

La convention réglementée relative à la mission confiée par Morbihan Habitat à la SA Les Ajoncs fera l'objet d'une présentation annuelle au Conseil d'administration.

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, et délivrer les ordres de service,
- signer les engagements relatifs à la mission de suivi d'opération que la SA Les Ajoncs facturera à Morbihan Habitat,
- signer les engagements contractuels entre Morbihan Habitat et le gestionnaire, relatifs aux conditions de location du nouvel établissement.

Le Bureau, après en avoir délibéré à l'UNANIMITE, prend 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 le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2023 – MORBIHAN HABITAT

CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION

Délibération n° 11.BU-2024-03-11

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	401 200 €	0 €	703 700 €	1 104 900 €
Honoraires	35 364 €	0 €	61 989 €	97 353 €
Conduite d'opération LES AJONCS (1)	12 036 €	0 €	21 111 €	33 147 €
Actualisation - Révision	13 700 €	0 €	24 100 €	37 800 €
Total coût de revient budgété	462 300 €	0 €	810 900 €	1 273 200 €

(1) La conduite d'opération est réalisée par la SA Les Ajoncs, au taux de 3%.

(2) Conformément à l'instruction comptable, l'assurance dommages-ouvrage n'est pas intégrée au coût de revient et au plan de financement de l'opération. Son montant est récupéré sur le solde extra-comptable de la participation aux dépenses de gros entretien et renouvellements de composants, par étalement sur les 10 premières années de quittance.

Plan de financement	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	139 600 €	0 €	200 600 €	340 200 €
Subvention du Conseil Départemental	92 500 €	0 €	28 700 €	121 200 €
Subvention de l'intercommunalité	18 200 €	0 €	31 800 €	50 000 €
Subvention CNAV	212 000 €	0 €	372 100 €	584 100 €
Affectation de PCRCGE	0 €	0 €	177 700 €	177 700 €
Total financement budgété	462 300 €	0 €	810 900 €	1 273 200 €

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	24 110 €
Revalorisation de la redevance en lien avec l'opération	33 676 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention de l'autorisation de travaux	30 mai 2023
Notification de l'ordre de service	Avril 2024
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Avril 2025

Mise en ligne le 18-03-24 jusqu'au 18-05-24

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 11 MARS 2024 – MORBIHAN HABITAT		
MANDAT DE SUIVI D'OPERATION		
Délibération n° 11.BU-2024-03-11		

Conformément à l'avenant au mandat de gestion, délibéré le 11 février 2021 et signé le 2 septembre 2013, la SA Les Ajoncs percevra au titre de sa mission de suivi d'opération, des honoraires calculés au taux de 3 % du montant TTC des travaux et représentant 33 147 €, dont le montant est compris dans le poste intitulé « conduite d'opération interne » ci-dessus.

La mission de suivi d'opération comprend, pour partie :

- la définition technique de l'opération (constitution de l'ensemble du dossier technique de consultation),
- l'analyse des offres des entreprises conjointement avec la maîtrise d'œuvre, lorsqu'elle est désignée sur une opération,
- la remise d'un rapport d'analyse des offres au service marchés de Morbihan Habitat,
- la programmation des réunions de suivi de chantiers,
- le suivi budgétaire de l'opération impliquant notamment la présentation au maître d'ouvrage des éventuels projets d'avenants,
- la validation des demandes d'acomptes présentées par les entreprises,
- les opérations préalables à la réception, ainsi que la réception des ouvrages,
- le suivi de la bonne réalisation des travaux de reprise et des travaux qu'il est nécessaire de réaliser pendant la garantie de parfait achèvement,
- la transmission au maître d'ouvrage d'un rapport lui permettant de lever les réserves.

Morbihan Habitat assure, en sa qualité de maître d'ouvrage, toutes les autres missions non décrites ci-dessus.

La facturation des honoraires, par la Société Les Ajoncs, sera établie ainsi :

- 30 % à la consultation,
- 30 % à l'ordre de service
- 30 % à la réception de l'opération,
- 10 % à l'échéance de la garantie de parfait achèvement.

Le calcul des rémunérations de la SA Les Ajoncs sera actualisé lors de la clôture de l'opération, en fonction du coût de revient définitif.