

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.

<b>Membres présents :</b> Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO (visio conférence) M. Fabrice LOHER M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Marie-Hélène HERRY (visio conférence) <b>Excusée ayant donné pouvoir :</b> Mme Yolande HANVIC (pouvoir à Mme LE PAPE)	<b>DELIBERATION N°4.BU-2024- 02-11</b>  <b>MERLEVENEZ</b> Per Jakez Hélias	<b>Groupe n° 604</b> <b>Opération n°912 000 600</b>  PRE 4 : Réhabilitation de 12 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Délibération du Conseil d'administration du 13 décembre 2023	Programmation 2024 – Programmations des opérations d'investissement sur 2024
Délibération du Conseil d'administration du 7 février 2024	Programmation 2024 – Réhabilitations

Il est envisagé de réhabiliter 12 logements locatifs de la résidence Per Jakez Hélias à Merlevenez. Il s'agit de pavillons individuels avec garages et jardins construits en 1997 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 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 2%.

Le comité d'engagement du 27 octobre 2023 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,

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

- délivrer les ordres de service,
- procéder aux réévaluations des loyers dans les limites réglementaires.

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 2024 – MORBIHAN HABITAT**

**CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION**

Délibération n° 4.BU-2024-03-11

Groupe n° 604

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	€	408 802 €	64 738 €	473 540 €
Honoraires	€	42 315 €	6 701 €	49 016 €
Conduite d'opération interne (1)	€	13 476 €	2 134 €	15 610 €
Autres frais	€	4 748 €	752 €	5 500 €
Aléas (3 %)	€	12 298 €	1 947 €	14 245 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>€</b>	<b>481 639 €</b>	<b>76 272 €</b>	<b>557 911 €</b>

(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	€	226 105 €	35 806 €	261 911 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	€	181 290 €	28 709 €	210 000 €
Subvention du Conseil Départemental	€	25 899 €	4 101 €	30 000 €
Fonds propres	€	48 344 €	7 656 €	56 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>€</b>	<b>481 639 €</b>	<b>76 272 €</b>	<b>557 911 €</b>

Pour information, les montants estimés au titre du dégrèvement de la TFPB et de rachat des Certificats d'Economies d'Energie sont respectivement de 87 130€ et 16 500€.

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt (ancien prêt + réhabilitation)	57 456 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	1 128 €

(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 attente
Notification de l'ordre de service	01/04/2024
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	31/10/2024

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