

DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT

Le 03 avril 2023 à 17H00, 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 Madame la Présidente le 23 mars 2023.

Membres présents : Mme Hortense LE PAPE M. David ROBO M. Marc BOUTRUCHE M. Pierre GUEGAN Mme Yolande HANVIC Mme Marie-Hélène HERRY (<i>en visioconférence</i>) à partir du point n°11 Membre excusé ayant donné pouvoir : M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	DELIBERATION N°14.BU-2023-04-03 ARZON Résidence Poul En Dal	Groupe n° 150 Opération n° 912000500 PRE4 - Réhabilitation énergétique de 18 logements locatifs : autorisation d'exécution d'opération
--	---	--

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

En raison d'un classement énergétique défavorable, il est envisagé de réhabiliter 18 logements locatifs sociaux de la résidence Poul En Dal à ARZON. Ces logements sont répartis sur 2 bâtiments collectifs construits en 1978.

Cette réhabilitation rentre dans le cadre du programme de rénovation énergétique « PRE4 » 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 en continu des locataires par une personne dédiée.

Le coût de revient, le plan de financement de l'opération locative, ainsi que les augmentations de loyers exposés lors de la concertation locative sont présentés en annexe à cette délibération.

Le comité d'engagement du 5 décembre 2022 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 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,
- 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,
- 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.

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
Délibération n° 14. BU-2023-04-03	Groupe n° 150	Opération n° 912000500

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	0 €	393 413 €	243 611 €	637 024 €
Honoraires	0 €	48 630 €	30 113 €	78 743 €
Conduite d'opération interne (1)	0 €	13 031 €	8 069 €	21 100 €
Aléas (3 %)	0 €	11 937 €	7 392 €	19 329 €
Total coût de revient budgété	0 €	467 011 €	289 185 €	756 196 €

(1) La conduite d'opération interne est comptabilisée à hauteur de 45 % du budget à l'ordre de service, 45 % du coût réalisé à la réception et 10 % du coût définitif à la fin de la garantie de parfait achèvement.

Plan de financement	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM	0 €	213 421 €	132 156 €	345 577 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	0 €	167 982 €	104 018 €	272 000 €
Subvention du Conseil Départemental	0 €	27 791 €	17 209 €	45 000 €
Subvention de l'intercommunalité	0 €	11 116 €	6 884 €	18 000 €
Fonds propres	0 €	46 701 €	28 918 €	75 619 €
Total financement budgété	0 €	467 011 €	289 185 €	756 196 €

2) Le financement par prêt réhabilitation, au taux du livret A + 0.60 %, pourra être remplacé par un prêt bancaire en fonction des conditions des offres.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	39 568 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	248 €

(3) 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	Dépôt en cours
Notification de l'ordre de service	Juin 2023
Durée du chantier	5 mois
Réception de l'opération	Octobre 2023