

## 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.

<b>Membres présents :</b> 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 <b>Membre excusé ayant donné pouvoir :</b> M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	<b>DELIBERATION N°16.BU-2023-04-03</b>  <b>PLOUGOUMELLEN</b> Résidence Jean Moulin	<b>Groupe n° 746</b> <b>Opération n° 912000500</b>  PRE4 - Réhabilitation énergétique de 4 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

Morbihan Habitat est propriétaire de 4 logements locatifs résidence Jean Moulin à PLOUGOUMELLEN. Il est envisagé de réhabiliter ces logements. Il s'agit de 4 pavillons avec jardins et garages construits en 2001 ayant un classement énergétique défavorable.

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 ont été exposés aux représentants de locataire lors d'une réunion de concertation locative. Ces éléments sont présentés en annexe de cette délibération.

Le comité d'engagement du 2 mars 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 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.

<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 03 AVRIL 2023 – MORBIHAN HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>Délibération n° 16. BU-2023-04-03</b>	<b>Groupe n° 746</b>	<b>Opération n° 912000500</b>

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	1 650 €	125 280 €	36 850 €	163 780 €
Honoraires	156 €	11 833 €	3 480 €	15 469 €
Conduite d'opération interne (1)	53 €	4 060 €	1 195 €	5 308 €
Autres frais	43 €	3 278 €	965 €	4 286 €
Aléas (3 %)	50 €	3 812 €	1 121 €	4 983 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>1 952 €</b>	<b>148 263 €</b>	<b>43 611 €</b>	<b>193 826 €</b>

(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 (2)	1 102 €	83 703 €	24 621 €	109 426 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	514 €	39 011 €	11 475 €	51 000 €
Subvention du Conseil Départemental	101 €	7 649 €	2 250 €	10 000 €
Subvention de l'intercommunalité	40 €	3 060 €	900 €	4 000 €
Fonds propres	195 €	14 840 €	4 365 €	19 400 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>1 952 €</b>	<b>148 263 €</b>	<b>43 611 €</b>	<b>193 826 €</b>

(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	9 905 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	268 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention de la déclaration de travaux	En cours
Notification de l'ordre de service	2 <sup>ème</sup> trimestre 2023
Durée du chantier	4 mois
Réception de l'opération	3 <sup>ème</sup> trimestre 2024

Impacts sur le plan de vente de patrimoine :

Le groupe ci-après est également inclus dans le plan de vente de patrimoine délibéré en Conseil d'administration. Les conditions de financement de cette opération conduisent dès lors à surseoir sur la vente de ces logements (uniquement les logements qui n'ont pas fait l'objet d'un avant contrat de vente) et à privilégier la remise en location à fin d'en amortir au mieux les coûts. Cette délibération sera reprise dans le cadre de la délibération annuelle sur la politique de vente HLM, présentée en Conseil d'administration.

Référence du groupe	Commune et nom de la résidence	Nombre de logements à remettre en location	Nombre de logements en cours de vente
746	PLOUGOUMELLEN Résidence Jean Moulin	4	0

