



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 19-12-2022 jusqu'au : 19-02-2023

DELIBERATION DU BUREAU DU 12 DECEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT

Le 12 décembre 2022 à 17h30, les membres du Bureau se sont réunis au siège de Bretagne Sud Habitat, 6 avenue Edgar Degas à Vannes, suivant la convocation qui leur a été adressée par Madame la Présidente le 7 décembre 2022.

Membres présents (4) : Soizic PERRAULT David ROBO Marie-Jo LE BRETON Olivier HOUSSAY Excusé ayant donné pouvoir (1) : Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Soizic PERRAULT Excusés (2) : Marie-Hélène HERRY Jérôme PINSARD	DELIBERATION N°	6.BU-2022 12 12	Groupe n° 1322 et 1441 Opérations n° 112001500 et n° 112011500
	Politique de fixation des loyers	GRAND-CHAMP Les Garennes	12 semi-collectifs 6 individuels 1 bureau

L'opération porte sur un ensemble constitué de 6 logements en accession directe, 6 logements individuels, 12 logements collectifs intermédiaires dont 6 logements situés au rez-de-chaussée, loués à l'EPSMS du LOCH pour des résidents porteurs d'un handicap mental.

En plus de l'immeuble, un bureau rattaché aux 6 logements sera également loué à l'EPSMS. Il se composera de pièces de type bureaux et pièces communes pour les six locataires, transformable en logement si l'EPSMS venait à libérer les appartements. Ce type d'habitat est un Domicile Groupé Accompagné (DGA).

En concertation avec GMVA et la DDTM, il a été décidé de financer l'opération en PLUS, PLAI et en prêt bancaire pour le Bureau.

Une convention reprendra le rôle de chacun, Bretagne Sud Habitat assurant le quittancement des loyers près de l'EPSMS sous la forme d'un loyer regroupant les six logements et le bureau.

Cette convention comportera une clause de rendez-vous permettant de faire le point sur son fonctionnement à chaque période quinquennale.

La convention de location passée avec l'EPSMS répondra aux attentes de la Loi Molle de 2009 et permettra de sécuriser le paiement des loyers tout en garantissant un accompagnement social de qualité des locataires accueillis dans la résidence.

La mise en location étant prévu en mars vous trouverez ci-après le montant des loyers relatifs à l'opération ainsi que les loyers des logements individuels et collectifs.

1. Loyer des logements

La date prévisionnelle de mise en location de l'opération est en mars 2023. Il est donc proposé de fixer les valeurs locatives, conformément à la Loi du 22 juin 1982 et la circulaire ministérielle relative à la fixation des loyers maximums au m² de surface utile, ainsi qu'en référence aux règles d'actualisation des loyers plafonds des conventions déjà signées (article L 351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation).

L'opération étant située en zone III, le loyer initial maximum conventionné notifié sur la décision d'agrément en 2018, pour un ensemble collectif, est de :

- 5.81 € pour le financement PLUS collectif,
- 5.58 € pour le financement PLAI collectif,
- 5.60 € pour le financement PLAI individuel.



Après actualisation des indices de revalorisation des loyers depuis 2019 (1,25 % au 1^{er} janvier 2019, 1,53 % au 1^{er} janvier 2020, 0,66 % au 1^{er} janvier 2021 et 0,42 % au 1^{er} janvier 2022), le loyer maximum notifié sur la convention est à compter du 1^{er} janvier 2022 de :

- 6,04 € pour le financement PLUS collectif,
- 5,80 € pour le financement PLAI collectif,
- 5.82 € au titre du financement en PLAI individuel.

A ces loyers, s'ajoutent les loyers des annexes aux logements :

- le loyer mensuel d'un jardin en collectif : 10.27 €,
- le loyer mensuel d'un jardin en individuel : 16.04 €.

La surface utile totale des logements est de **1 118,10 m²**, soit un produit de loyers annuels de **80 559,89 €**. Les loyers par logement sont détaillés ci-dessous. L'A.P.L. à laquelle chaque locataire pourra prétendre en fonction de ses revenus et de la composition de sa famille viendra en déduction du loyer.

Ter	Gpe	Imm	Local	Type	financ	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Collectif / Individuel	Charges	Jardins	TOTAL	Etage	Réservation
40	1322	1	0001	T4	PLUS	78,60	82,60	480,73 €	Individuel	29,19	16,04	525,96 €	RDC	
40	1322	1	0002	T3	PLUS	66,50	70,50	410,31 €	Individuel	26,63	16,04	453,01 €	RDC	
40	1322	1	0003	T4	PLUS	78,60	82,60	480,73 €	Individuel	29,19	16,04	525,96 €	RDC	
40	1322	1	0004	T4	PLUS	78,60	82,60	480,73 €	Individuel	29,19	16,04	525,96 €	RDC	
40	1322	1	0005	T3	PLUS	66,50	70,50	410,31 €	Individuel	26,63	16,04	453,01 €	RDC	
40	1322	1	0005	T4	PLUS	78,60	82,60	480,73 €	Individuel	29,19	16,04	525,96 €	RDC	
40	1322	2	0001	T2	PLAI	45,90	45,90	266,22 €	Collectif	32,85	10,27	309,34 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0002	T2	PLAI	46,00	46,00	266,80 €	Collectif	36,17	10,27	313,24 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0003	T2	PLAI	46,00	46,00	266,80 €	Collectif	36,13	10,27	313,25 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0004	T3	PLAI	61,50	61,50	356,70 €	Collectif	42,97	10,27	409,94 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0005	T2	PLAI	46,00	46,00	266,80 €	Collectif	37,29	10,27	314,36 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0005	T2	PLAI	45,90	45,90	266,22 €	Collectif	36,14	10,27	312,63 €	RDC	EPSMS
40	1322	2	0007	I2	PLAI	45,30	50,20	291,16 €	Collectif	35,87		327,03 €	R+1	
40	1322	2	0003	T3	PLUS	68,20	72,70	439,11 €	Collectif	45,85		484,96 €	R+1	
40	1322	3	0001	T3	PLUS	60,50	67,00	404,68 €	Collectif	44,12		448,80 €	R+1	
40	1322	3	0002	T2	PLAI	45,90	50,80	294,64 €	Collectif	37,17		331,81 €	R+1	
40	1322	3	0003	T2	PLUS	45,00	50,80	306,83 €	Collectif	36,13		342,06 €	R+1	
40	1322	3	0004	T3	PLUS	59,40	63,90	385,96 €	Collectif	42,04		428,00 €	R+2	
						1063,90	1118,10	6 555,46 €		632,86 €	157,83 €	7 346,18 €		

2. Loyer du bureau

Compte tenu de l'équilibre financier de l'opération et des échanges auprès de l'EPSMS, il est proposé de fixer un loyer forfaitaire d'un montant mensuel de 883,87 €, soit 10,50 €/m² pour le bureau avec jardin. Ce loyer forfaitaire suivra l'évolution annuelle des loyers votée par le Conseil d'Administration.

Ter	Gpe	Imm	Local	Type	financ	Surface Habitable	Surface Utile	Loyers maxi conventionnés	Collectif / Individuel	Charges	Jardins	TOTAL	Etage	numéro de lot	Réservation
40	1441	1	T4	LIBRE (bureau)		83,2	83,20	873,60 €	Individuel	49,18 €	10,27 €	933,05 €	RDC	13	EPSMS

Les charges locatives détaillées ci-après d'ajoutent aux loyers des logements, au bureau et à leurs annexes :

- l'électricité des communs,
- l'eau des communs,
- la taxe d'ordure ménagère,
- l'antenne TV,
- l'entretien du chauffage,
- l'entretien de la VMC,
- l'entretien de la robinetterie,
- l'entretien des espaces verts,
- le ménage des coursives.

Après en avoir délibéré, le Bureau, à la majorité des membres présents ou représentés :

- valide la proposition de fixation des loyers maximums, tenant compte de l'agrément et des règles d'actualisation à la date de livraison,
- valide les conditions de location pour les 6 logements et le bureau, sous forme de convention de location au profit de l'EPSMS,
- autorise le Directeur Général à signer la convention.