

**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 (en visioconférence) à partir du point n°11 <b>Membre excusé ayant donné pouvoir :</b> M. Fabrice LOHER à M. Marc BOUTRUCHE	<b>DELIBERATION N°8.BU-2023 04-03</b>	
	<b>QUISTINIC</b> 1 rue de l'église	Acquisition / amélioration d'un collectif de 7 logements : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 04/03/2020	Acquisition foncière - Plan de financement n°1
Délibération du Bureau du 10/11/2020	Plan de financement n°2
Délibération du Bureau du 01/06/2021	Prix de vente d'un commerce à la Mairie

Cette délibération fait suite au résultat de l'appel d'offres sur les travaux, et actualise le plan de financement prévisionnel n°3.

Par bordereau en date du 4 mars 2020, le Bureau de Lorient Habitat approuvait :

- l'acquisition foncière du bâtiment pour un montant de 140 000 euros TTC,
- le programme des travaux d'amélioration et le plan de financement prévisionnel n°1.

Par bordereau en date du 10 novembre 2020, le Bureau de Lorient Habitat approuvait :

- le plan de financement prévisionnel n°2.

Par bordereau en date du 1er juin 2021, le Bureau de Lorient Habitat approuvait :

- la proposition de vente d'un logement (T2) après travaux pour la création d'un commerce pour un montant de 65 000 euros HT.

Ce bordereau a pour but d'apporter des modifications dans le plan de financement prévisionnel n°3 pour intégrer les nouveaux paramètres d'équilibre d'opération et le résultat de l'appel d'offres travaux définitifs.

**A- RAPPELS GENERALITES**

La Mairie de QUISTINIC a sollicité Lorient Habitat pour l'acquisition et la réhabilitation d'un bâtiment de 7 logements.

L'acquisition foncière du bâtiment a été réalisée pour un montant de 140 000 euros TTC auprès du propriétaire.

Afin d'obtenir le label HPE rénovation énergétique, des travaux d'amélioration et d'économie d'énergie sont prévus sur les 7 logements.

A la demande de la Mairie de QUISTINIC, pour la création d'un commerce, il a été proposé à la vente après travaux le logement n°7 (T2) situé au RDC de la façade EST pour un montant de 65 000 euros HT.

Dans le plan de financement, les autres logements sont répartis en 3 PLAI (1 T1, 2 T3) et 3 PLUS (1T2, 1 T3, 1 T4).



VUE A

Emplacement commerce



VUE B

Emplacement commerce



Façade Est avec entrée du logement n°7



**B- RESULTAT APPEL D'OFFRES**

La date de remise des offres concernant la dernière consultation était fixée au 13 janvier 2023, suite à l'avis d'appel à la concurrence du 18 novembre 2022.

Après appels d'offres, les marchés de travaux sont attribués aux entreprises suivantes :

LOTS	DESIGNATION	Proposition d'attribution	MONTANT TOTAL
			HT
1	DESAMIANTAGE - DEMOLITION -GROS ŒUVRE	SOTRABAT	63 386,54
2	COUVERTURE ARDOISES	JEGO	13 370,74
3	MENUISERIES EXTERIEURES BOIS -METALLERIE	GOUEDARD	55 324,74
4	CLOISONS SECHES - ISOLATION - PLAFONDS	LE MOUILLEC	23 086,35
5	MENUISERIE BOIS	GOUEDARD	17 752,05
6	REVÊTEMENTS DE SOLS - FAÏENCES	DUPUY	27 611,83
7	PEINTURE - NETTOYAGE GENERAL	PRS	53 174,63
8	PLOMBERIE SANITAIRES - VENTILATION	ARCHIMEDE	64 245,05
9	ELECTRICITE - CHAUFFAGE	EGDB	47 735,00
10	AMENAGEMENTS PAYSAGERS	Pas d'offre	0,00
	Coût des offres les mieux disantes		<b>365 686,93</b>
	Coût prévisionnel d'équilibre d'opération / Estimation Maîtrise d'œuvre février 2023 :		343 100,00
	Pourcentage des travaux par rapport au coût prévisionnel d'opération selon MOE sur les lots attribués		6,58 %

C- PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL N°3 :

**PRIX DE REVIENT & PLAN DE FINANCEMENT**

	Collectif	Individuel	FINANCEMENT	
<b>PRIX DE REVIENT</b>	TVA REDUITE		PLUS	253 514 42%
<b>FONCIER</b>	179 350		PLUS FONCIER	60 977 10%
<i>Dont Acquisition</i>	126 801		PLAI	142 420 24%
<b>BÂTIMENT</b>	335 025		PLAI FONCIER	42 507 7%
<b>HONORAIRES</b>	69 614		LIBRE Rev.	
			Collecteur in fine	
Actualisation / Révision	18 961		Autre3	
<b>P.R PLUS - PLAI TTC</b>	<b>602 949</b>		Autre4	
<i>Intérêts préfi. ech.</i>			Collecteur amort	
<i>Variation P.R.</i>			Autre6	
<b>P.R PLUS - PLAI TOTAL</b>	<b>602 949</b>		Autre7	
			<b>sous-total prêts</b>	<b>499 418 83%</b>
P.R total TTC / Lgt	100 491,54		Etat régl./forf.	18 996 3%
P.R total TTC / m² Shab	1 552,87		Surcharge Foncière	
P.R total HT / m² Shab	1 482,91		Région :	
			Département PLUS :	
Acq. / m² de Shab HT	319,36		Département PLAI :	18 000 3%
Const. HT / m² Shab	817,86		Lorient Agglo PLUS :	28 599 5%
Const. 20% / m² Shab	981,43		Lorient Agglo PLAI :	19 936 3%
Honoraire (% PR TTC)	11,55%		Ville :	
			Département adaptation hand	
Fonds propres / Lgt	3 000,00		Opérations complexes :	
Subvention / Lgt	14 255,17		Complément Département Dom Part	
			Démolition LLS (11104€/lgt)	
Loyer/P.R TTC	4,53%		<b>sous-total subventions</b>	<b>85 531 14%</b>
Loyer/P.R TTC net Subv	5,28%		<b>FONDS PROPRES</b>	<b>18 000 3%</b>
Taux de rentabilité 35 ans	22,44%		<b>TOTAL FINANCEMENT</b>	<b>602 949</b>

**DETAILS DES PRETS**

PRÊT (hors préfi)	Échéance	Taux	Durée	Diff. Amort.	Diff.Total	Prog.
PLUS	15/07/2024	2,10%	40 ans			
PLUS FONCIER	15/07/2024	2,10%	50 ans			
PLAI	15/07/2024	1,30%	40 ans			
PLAI FONCIER	15/07/2024	1,30%	50 ans			

**Loyers et surfaces utiles**

Les loyers mensuels prévisionnels des logements hors jardins sont les suivants, en valeur 2023 :

**SURFACES & LOYERS PAR TYPE**

Collectif	PLUS & PLUS 33%			PLAI		
	LOTS	SU	LOYER HAB	LOTS	SU	LOYER HAB
Studio						
T1				1	29,18	167,84
T1 Bis						
T2	1	46,36	275,67			
T3	1	87,49	520,24	2	65,16	374,77
T4	1	94,94	564,54			
T5						
T6						
T7						
<b>TOTAL</b>	<b>3</b>	<b>228,79</b>	<b>1 360,45</b>	<b>3</b>	<b>159,49</b>	<b>917,37</b>
			5,95 €/m²			5,75 €/m²
			<b>TOTAL LOYER HAB</b>			
			<b>MENSUEL COLLECTIF</b>	<b>2 277,82</b>	€, soit	<b>5,87 €/m²</b>

## D- CALENDRIER PREVISIONNEL

Préparation des travaux : fin mars 2023

Démarrage des travaux : mai 2023

Livraison : 1er trimestre 2024

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 :

- valider les modalités d'exécution de cette opération,
- autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :
  - signer l'acte de transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
  - signer les marchés après obtention des financements escomptés, et 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.



