



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 01-12-2022 jusqu'au : 01-02-2023

DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT

Le 21 novembre 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 14 novembre 2022.

Membres présents (3) : Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT David ROBO Excusés ayant donné pouvoir (3) : Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Mme PERRAULT Olivier HOUSSAY – pouvoir à Mme HERRY Jérôme PINSARD – pouvoir à M. ROBO Excusée (1) : Marie-Jo LE BRETON	DELIBERATION N°	8. BU-2022 11 21	Groupe n° 248 Opération n° 911900600
	Opérations sur le patrimoine locatif social	ARZAL Résidence Les Tilleuls – 14 logements	Programmation de rénovation énergétique 3 : autorisation modificative d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 25 février 2019	Autorisation d'engagement des études
Délibération du Bureau du 16 décembre 2019	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 22 novembre 2021	Autorisation d'exécution d'opération

Cette délibération actualise le coût de revient et le plan de financement de la délibération du bureau du 22 novembre 2021 relative aux travaux de rénovation énergétique des 14 logements de la résidence les Tilleuls à ARZAL.

Les travaux de rénovation énergétique de cet ensemble immobilier composé de deux immeubles collectifs et d'un logement individuel ont connu de nombreux aléas depuis l'ordre de service notifié le 29/11/2021 pour une durée de chantier de 5 mois, à savoir :

- résiliation du lot menuiseries suite à défaillance de l'entreprise titulaire et difficultés pour trouver une nouvelle entreprise,
- lancement de l'ordre de service, en période post Covid, avec pour conséquence un allongement des délais de livraison de certains matériaux (+ 9 mois pour la livraison de l'isolant biosourcé),
- arrêté préfectoral d'interruption de chantier, en date du 24/02/2022, du fait de la présence de nids d'espèces protégées ; ajournement du chantier et nouvel ordre de service en date du 24/09/2022 pour un délai de 5 mois hors période de nidification des hirondelles,
- décalage de la réception du chantier au 01/03/2023.

Ces différents événements conjugués à la conjoncture économique entraînent une augmentation de 6,7 % du coût de revient de l'opération, ce qui impose une révision budgétaire de l'opération, présentée ci-après.

Vu la délibération du Conseil d'administration en date du 26 août 2021, 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 5 M€ par opération.

Après en avoir délibéré, le Bureau, à la majorité des membres présents ou représentés, valide les modalités de modification de l'autorisation 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, et délivrer les ordres de service.

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



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
8.BU-2022 11 21	Groupe n° 248	Opération n° 911900600

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Délibération du 22 novembre 2021	Actualisation
Bâtiment – Travaux d'économie d'énergie (aléas inclus)	411 962 €	437 302 €
Honoraires	33 416 €	34 866 €
Conduite d'opération interne (1)	11 800 €	13 994 €
Autres frais	11 818 €	14 259 €
Total coût de revient budgété	468 996 €	500 421 €

(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	Délibération du 22 novembre 2021	Actualisation
Prêt CDC PAM	260 096 €	260 096 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	68 000 €	68 000 €
Subvention du Conseil Départemental	35 000 €	35 000 €
Fonds propres (2)	105 000 €	137 325 €
Total financement budgété	468 996 €	500 421 €

(2) Les fonds propres incluent un montant de 59 000€ de subvention FEDER, dont le débouclage reste aléatoire à ce stade.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	19 324 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	1 263 €

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

Le calendrier de l'opération modifié comme suit :

Notification de l'ordre de service n°1	29/11/2021 pour 5 mois
Notification de l'ordre de service N°2	24/09/2022 pour 5 mois
Durée du chantier	15 mois
Réception de l'opération	01/03/2023