

**DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT**

Le 17 octobre 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 octobre 2022.

<b>Membres présents (6) :</b> Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT Marie-Jo LE BRETON David ROBO Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD <b>Excusé (1) :</b> Marc BOUTRUCHE	<b>DELIBERATION N°</b>	<b>1.BU-2022 10 17</b>	<b>Groupe n° 1468</b> <b>Opération n°112101200</b>
	<b>Acquisition de logements sociaux en VEFA</b>	<b>CARNAC</b> Avenue du Roer	7 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 15 février 2021	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 26 juillet 2021	Autorisation d'acquisition en VEFA

BSH envisage d'acquérir en VEFA, auprès de la société BOUYGUES, 7 logements collectifs avec jardin privatif et balcon dans un bâtiment indépendant R+1. La typologie respecte la demande du territoire, c'est-à-dire 1T2, 4T3, 2T4. Les logements sociaux se trouve dans un lotissement aménagé par le promoteur BOUYGUES, qui prévoit la construction de 16 maisons individuelles, un bâtiment social (R+1) et un bâtiment en accession privé (R+2). Le nom de résidence se nomme « Passage Césarine » et se situe à 400m du centre-ville et des commerces.

Le comité d'engagement du 27 juin 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,
- acquisition des assiettes immobilières,
- autorisation de financement par emprunts.

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 d'exécution de cette opération et autorise le Directeur général à réaliser tous les actes de gestion utiles, tels que :

- signer l'acte de vente en l'état futur d'achèvement auprès de la société BOUYGUES.

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.

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>1.BU-2022 10 17</b>	<b>Groupe n° 1468</b>	<b>Opération n° 112101200</b>

L'opération porte sur 7 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	1	1	
PLUS		3	2
<b>Total logements</b>	<b>1</b>	<b>4</b>	<b>2</b>

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

Coût de revient	Coût HT évalué	Coût TTC évalué
Charge foncière (1)	215 043 €	234 214 €
Construction	597 345 €	650 595 €
Conduite d'opération interne (2)	10 410 €	10 410 €
Aléas	19 912 €	21 687 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>842 710 €</b>	<b>916 906 €</b>

- (1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 25% de son coût d'acquisition, soit 216 865 €.
- (2) 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	Montant évalué
Prêt CDC PLUS	355 820 €
Prêt CDC PLAI	91 050 €
Prêt foncier CDC PLUS	164 369 €
Prêt foncier CDC PLAI	52 254 €
Prêt Action Logement	28 000 €
Subvention de l'Etat	12 663 €
Subvention du Conseil Départemental	12 000 €
Subvention de Auray Quiberon Terre Atlantique	19 000 €
Subvention Action Logement	6 750 €
Fonds propres de BSH, soit 25 000 € au logement	175 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>916 906 €</b>

Coût de revient au m <sup>2</sup>	Surface en m <sup>2</sup>	Coût au m <sup>2</sup> de surface
Surface habitable	455,12 m <sup>2</sup>	2 015 €
Surface utile	473,51 m <sup>2</sup>	1 936 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	20 septembre 2022
Date d'agrément	14 septembre 2021
Acte d'acquisition de la VEFA	22 novembre 2022
Réception de l'opération	4 <sup>ème</sup> Trimestre 2025



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>1.BU-2022 10 17</b>	<b>Groupe n°1468</b>	<b>Opération n°112101200</b>

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société BOUYGUES l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé ci-après pour chaque lot, correspond à 455,12 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 1 750,00 € par m<sup>2</sup> (7 places de stationnement incluses). Conformément aux directives de la Caisse des dépôts, il est proposé de fixer la valeur foncière d'un immeuble acquis en VEFA à 25% de son coût d'acquisition, soit 216 865 €.

No de lot	Type de lot	SHAB totale	Surface Utile	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
001	T4	80,35	80,35	135 152,87 €	10%	148 668,16 €
002	T4	80,63	80,63	135 623,85 €	10%	149 186,23 €
003	T3	68,26	68,26	114 816,86 €	5,5%	121 131,79 €
101	T2	41,57	45,96	77 307,11 €	5,5%	81 559,00 €
102	T3	60,25	64,91	109 173,58 €	10%	120 090,94 €
103	T3	64,76	69,59	117 053,99 €	10%	128 759,39 €
104	T3	59,30	63,81	107 331,74 €	10%	118 064,92 €
		<b>455,12</b>	<b>473,51</b>	<b>796 460,00 €</b>		<b>867 460,43 €</b>

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la surface d'assiette, le prix d'acquisition peut varier de 5%.

Les frais d'acte de transfert de propriété seront à la charge de Bretagne Sud Habitat.

L'acte d'acquisition sera rédigé par l'Etude ALLIANCE Notaires de la Baie, notaires associés à CARNAC.



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS</b>		
<b>1.BU-2022 10 17</b>	<b>Groupe n°1468</b>	<b>Opération n°112101200</b>

Le financement de cette opération comporte 4 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de 663 493 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

- un emprunt de type « **prêt locatif aidé d'intégration** » :

<b>Montant du prêt</b>	91 050 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 24 mois
<b>Durée de l'amortissement</b>	40 ans
<b>dont durée du différé d'amortiss<sup>t</sup></b>	néant
<b>Périodicité des échéances</b>	annuelle
<b>Index</b>	livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 20 points de base (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
<b>Typologie GISSLER</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision</b>	double révisabilité
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A)
<b>Date d'effet du contrat de prêt</b>	Décembre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Janvier 2026
<b>Garanties</b>	50 % AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE 50 % CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN

- un emprunt de type « **prêt locatif aidé d'intégration destiné à l'acquisition du terrain** » :

<b>Montant du prêt</b>	52 254 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 24 mois
<b>Durée de l'amortissement</b>	50 ans
<b>dont durée du différé d'amortiss<sup>t</sup></b>	néant
<b>Périodicité des échéances</b>	annuelle
<b>Index</b>	livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 20 points de base (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
<b>Typologie GISSLER</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision</b>	double révisabilité
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A)
<b>Date d'effet du contrat de prêt</b>	Décembre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Janvier 2026
<b>Garanties</b>	50 % AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE 50 % CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN



un emprunt de type « prêt locatif à usage social » :

<b>Montant du prêt</b>	355 820 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 24 mois
<b>Durée de l'amortissement</b>	40 ans
<b>dont durée du différé d'amortiss<sup>t</sup></b>	néant
<b>Périodicité des échéances</b>	annuelle
<b>Index</b>	livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat majoré de 60 points de base (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
<b>Typologie GISSLER</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision</b>	double révisabilité
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A)
<b>Date d'effet du contrat de prêt</b>	Décembre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Janvier 2026
<b>Garanties</b>	50 % AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE 50 % CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN

- un emprunt de type « prêt locatif à usage social destiné à l'acquisition du terrain » :

<b>Montant du prêt</b>	164 369 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 24 mois
<b>Durée de l'amortissement</b>	50 ans
<b>dont durée du différé d'amortiss<sup>t</sup></b>	néant
<b>Périodicité des échéances</b>	annuelle
<b>Index</b>	livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat majoré de 60 points de base (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux d'intérêt puisse être inférieur à 0%)
<b>Typologie GISSLER</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	échéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision</b>	double révisabilité
<b>Taux de progressivité des échéances</b>	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A)
<b>Date d'effet du contrat de prêt</b>	Décembre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Janvier 2026
<b>Garanties</b>	50 % AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE 50 % CONSEIL DEPARTEMENTAL DU MORBIHAN



BRETAGNE SUD HABITAT

En complément du financement principal souscrit auprès de la Caisse des dépôts, le financement de cette opération comporte un emprunt bancaire d'un montant total de 28 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

- un emprunt auprès de **Action Logement** :

<b>Montant du prêt</b>	28 000 €
<b>Durée de l'amortissement</b>	40 ans
<b>Durée du différé</b>	12 mois
<b>Modalité du différé</b>	capital et intérêts
<b>Périodicité des échéances</b>	trimestrielle
<b>Index</b>	Livret A
<b>Taux d'intérêt actuariel annuel</b>	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 225 points de base (révision du taux d'intérêt à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans le taux du Livret A puisse être inférieur à 0,25%)
<b>Typologie GISSLER</b>	1A
<b>Profil d'amortissement</b>	Echéance prioritaire (intérêts différés) : si le montant des intérêts calculés est supérieur au montant de l'échéance, la différence est stockée sous forme d'intérêts différés
<b>Modalité de révision</b>	Double révisabilité limitée
<b>Date d'effet du contrat de prêt</b>	26 avril 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	avril 2023

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY