

**DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT**

**Le 19 septembre 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 2 septembre 2022.

<b>Membres présents (5) :</b> Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT David ROBO Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD <b>Excusé ayant donné pouvoir (1) :</b> Marie-Jo LE BRETON – pouvoir à Mme HERRY <b>Excusé (1) :</b> Marc BOUTRUCHE	<b>DELIBERATION N°</b>	<b>1.BU- 2022 09 19</b>	<b>Groupe n° 1500 Opération n°112104500</b>
	<b>Construction de logements locatifs sociaux</b>	<b>SARZEAU Zac de Francheville – Ilot D</b>	31 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Programmation 2022 – Constructions neuves – Mise à jour n°1
--	---

Le promoteur BOUYGUES IMMOBILIER propose à BSH d'acquérir en l'état futur d'achèvement, 31 logements sur l'îlot D de la ZAC de Francheville à SARZEAU.

Le comité d'engagement du 14 février 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 foncières ou 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 IMMOBILIER,
- signer les contrats de prêts réglant les conditions d'emprunt et les demandes de réalisation des fonds.

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION</b>		
<b>1.BU-2022 09 19</b>	<b>Groupe n°1500</b>	<b>Opération n° 112104500</b>

L'opération porte sur 31 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4
PLAI	4	5	1
PLUS	7	13	1
<b>Total logements</b>	<b>11</b>	<b>18</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)	947 063 €	1 028 259 €
Construction	2 630 728 €	2 856 278 €
Conduite d'opération interne (2)	45 700 €	45 700 €
Aléas (3%)	87 691 €	96 460 €
<b>Total coût de revient budgété</b>	<b>3 711 182 €</b>	<b>4 026 697 €</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 952 092 €.

(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	1 664 308 €
Prêt CDC PLAI	626 279 €
Prêt foncier CDC PLUS	632 161 €
Prêt foncier CDC PLAI	293 368 €
Subvention de l'Etat	63 981 €
Subvention du Conseil Départemental	60 000 €
Subvention de GOLFE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION	107 600 €
Subvention Commune	93 000 €
Fonds propres de BSH, soit 15 677 € au logement	486 000 €
<b>Total financement budgété</b>	<b>4 026 697 €</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	1814,65 m <sup>2</sup>	2 219 €
Surface utile	1 961,71 m <sup>2</sup>	2 053 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	11 août 2022
Date d'agrément	Septembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	Octobre 2022
Réception de l'opération	2 <sup>ème</sup> trimestre 2025

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES</b>		
<b>1.BU-2022 09 19</b>	<b>Groupe n°1500</b>	<b>Opération n°112104500</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 : 1 814,65 m<sup>2</sup> de SHAB valorisés à 1 750,00 € HT par m<sup>2</sup>, auxquels s'ajoutent 28 places de stationnement en sous-sol à 9 000,00 € la place et 31 caves et 1 local annexe à 2 500,00 € l'unité. 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 952 092 €.

No de lot	Type de lot	Financement	SHAB totale	Surface Utile	Prix acquisition HT	TVA	Prix acquisition TTC
01	T4	PLUS	84,39	89,56	160 138,25 €	10%	176 152,08 €
02	T3	PLUS	63,44	65,83	117 698,76 €	10%	129 468,63 €
03	T3	PLUS	62,04	63,81	114 086,88 €	10%	125 495,57 €
04	T3	PLUS	63,43	65,05	116 304,07 €	10%	127 934,48 €
05	T2	PLUS	43,55	44,91	80 292,63 €	10%	88 321,90 €
06	T3	PLAI	67,00	68,36	122 222,54 €	5,50%	128 944,78 €
07	T2	PLAI	43,24	44,60	79 738,34 €	5,50%	84 123,95 €
08	T2	PLAI	42,64	47,30	84 566,09 €	5,50%	89 217,22 €
09	T2	PLUS	42,64	47,30	84 566,09 €	10%	93 022,70 €
10	T4	PLAI	80,20	86,17	154 067,81 €	5,50%	162 541,54 €
11	T3	PLAI	63,44	68,06	121 686,12 €	5,50%	128 378,86 €
12	T3	PLUS	62,04	66,79	119 415,29 €	10%	131 356,82 €
13	T3	PLUS	63,43	69,67	124 564,89 €	10%	137 021,38 €
14	T2	PLUS	43,55	47,83	85 522,70 €	10%	94 074,97 €
15	T3	PLAI	67,00	72,80	130 170,44 €	5,50%	137 329,82 €
16	T2	PLAI	43,24	47,58	85 066,74 €	5,50%	89 745,41 €
17	T2	PLUS	42,64	47,30	84 566,09 €	10%	93 022,70 €
18	T3	PLUS	64,48	74,07	132 441,27 €	10%	145 685,40 €
19	T3	PLUS	63,02	72,26	129 204,89 €	10%	142 125,38 €
20	T3	PLAI	62,04	66,60	119 075,56 €	5,50%	125 624,71 €
21	T3	PLUS	63,43	69,59	124 430,79 €	10%	136 873,86 €
22	T2	PLUS	43,55	47,83	85 522,70 €	10%	94 074,97 €
23	T3	PLAI	67,00	72,83	130 215,14 €	5,50%	137 376,98 €
24	T2	PLAI	43,24	47,55	85 022,04 €	5,50%	89 698,25 €
25	T3	PLUS	75,68	81,75	146 164,60 €	10%	160 781,06 €
26	T3	PLUS	75,04	79,84	142 758,35 €	10%	157 034,19 €
27	T3	PLUS	62,04	67,18	120 121,57 €	10%	132 133,73 €
28	T3	PLUS	63,43	70,20	125 512,56 €	10%	138 063,81 €
29	T2	PLUS	43,55	48,16	86 103,81 €	10%	94 714,20 €
30	T3	PLUS	67,00	73,19	130 858,84 €	10%	143 944,73 €
31	T2	PLUS	43,24	47,84	85 531,64 €	10%	94 084,80 €
			<b>1 814,65</b>	<b>1 961,71</b>	<b>3 507 637,50 €</b>		<b>3 808 368,86 €</b>





BRETAGNE SUD HABITAT

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'étude de Maître Marc DUPUY (SELARL), notaire à SARZEAU.

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY



<b>ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT</b>		
<b>AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS</b>		
<b>1.BU-2022 09 19</b>	<b>Groupe n° 1500</b>	<b>Opération n°112104500</b>

Le financement de cette opération comporte 4 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de 3 216 116 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

<b>Montant du prêt</b>	626 279 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 22 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>	Octobre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Septembre 2025
<b>Garanties</b>	50 % Commune de SARZEAU 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

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

<b>Montant du prêt</b>	293 368 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 22 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>	Octobre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Septembre 2025
<b>Garanties</b>	50 % Commune de SARZEAU 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération



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

<b>Montant du prêt</b>	1 664 308 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 22 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>	Octobre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Septembre 2025
<b>Garanties</b>	50 % Commune de SARZEAU 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

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

<b>Montant du prêt</b>	632 161 €
<b>Durée du préfinancement</b>	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 22 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>	Octobre 2022
<b>Date de 1<sup>ère</sup> échéance</b>	Septembre 2025
<b>Garanties</b>	50 % Commune de SARZEAU 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Pour extrait certifié conforme  
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY