

**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.

Membres présents (4) : Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD Excusé ayant donné pouvoir (1) : Marie-Jo LE BRETON – pouvoir à Mme HERRY Excusés (2) : Marc BOUTRUCHE David ROBO	DELIBERATION N°	10.BU-2022 09 19	Groupe n° 126 Opération n°0091220020
	Opérations sur le patrimoine locatif social	CRAC'H Résidence La Mare – Cité du Dolmen	Réhabilitation : autorisation modificative d'exécution d'opération

Délibération du bureau du 22 mars 2021	Autorisation de lancement des études
Délibération du bureau du 25 avril 2022	Autorisation d'exécution
Délibération du bureau du 18 juillet 2022	Lancement d'une consultation bancaire

Cette délibération actualise les conditions de financement de la délibération du bureau du 25 avril 2022 relative aux travaux de réhabilitation de 8 logements locatifs de la résidence La Mare à CRAC'H.

Pour rappel les travaux portent notamment sur :

- des travaux d'amélioration énergétiques,
- des travaux d'amélioration du confort y compris d'isolation phonique.

Les diagnostics énergétiques font état de la présence d'amiante que dans 3 logements sur 8 prévu initialement. Le financement par « éco-prêt » est donc revu à la baisse, à hauteur de 3 000 € par logement non ciblé par l'amiante, soit 15 000 €. L'éco-prêt est ainsi ramené de 144 000 € à 129 000 €. Le prêt complémentaire « PAM » (distribué par la Caisse des dépôts) est corrélativement réévalué de 15 000 €, soit de 331 816 € à 346 816 €.

Enfin, il est proposé au Bureau d'autoriser le lancement d'un appel d'offre bancaire sur le financement complémentaire (PAM) pour comparer les conditions de financement à celles proposées par la Caisse des dépôts sur ce type de financement, à savoir Livret A + 0,60%.

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 modificatives 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,
- signer les contrats de prêts réglant les conditions d'emprunt et les demandes de réalisation des fonds,
- d'autoriser le Directeur général à lancer une consultation bancaire sur le financement complémentaire de l'opération (346 816 €).

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 19 SEPTEMBRE 2022 - BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
10.BU-2022 09 19	Groupe n° 126	Opération n° 0091220020

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

Coût de revient	Délégation du 25 avril 2022			Actualisation		
	Travaux éco-énergie	Autres travaux	Total	Travaux éco-énergie	Autres travaux	Total
Travaux	402 651 €	166 286 €	568 937 €	402 651 €	166 286 €	568 937 €
Honoraires	28 173 €	10 956 €	39 129 €	28 173 €	10 956 €	39 129 €
Conduite d'opération interne (1)	13 503 €	5 251 €	18 754 €	13 503 €	5 251 €	18 754 €
Autres frais	12 313 €	4 789 €	17 102 €	12 313 €	4 789 €	17 102 €
Aléas (3%)	12 333 €	4 797 €	17 130 €	12 333 €	4 797 €	17 130 €
Total coût de revient budgété	468 973 €	192 079 €	661 052 €	468 973 €	192 079 €	661 052 €

Plan de financement	Délégation du 25 avril 2022			Actualisation		
	Travaux éco-énergie	Autres travaux	Total	Travaux éco-énergie	Autres travaux	Total
Prêt CDC PAM	235 402 €	96 414 €	331 816 €	246 043 €	100 773 €	346 816 €
Prêt CDC PAM éco-prêt	102 159 €	41 841 €	144 000 €	91 517 €	37 483 €	129 000 €
Subvention Etat – France Relance	62 430 €	25 570 €	88 000 €	62 430 €	25 570 €	88 000 €
Subvention du Conseil Départemental	14 189 €	5 811 €	20 000 €	14 189 €	5 811 €	20 000 €
Subvention AQTA	8 513 €	3 487 €	12 000 €	8 513 €	3 487 €	12 000 €
Fonds propres	46 281 €	18 955 €	65 236 €	46 281 €	18 955 €	65 236 €
Total financement budgété	468 974 €	192 078 €	661 052 €	468 973 €	192 079 €	661 052 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	29 515 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	600 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention des déclarations préalables	1 ^{er} avril 2022
Notification de l'ordre de service	Septembre 2022
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	Mars 2023



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
10.BU-2022 09 19	Groupes n° 126	Opération n° 0091220020

Le financement de cette opération comporte deux emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de **475 816 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

- un emprunt de type «**éco-prêt**» :

Montant du prêt	129 000 €
Durée du préfinancement	sans
Durée de l'amortissement	20 ans
dont durée du différé d'amortiss^t	néant
Périodicité des échéances	annuelle
Index	livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat minoré de 45 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%)
Typologie GISSLER	1A
Profil d'amortissement	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
Modalité de révision	double révisabilité
Taux de progressivité des échéances	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A .
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Octobre 2023
Garanties	100 % Conseil Départemental

- un emprunt de type «**prêt à réhabilitation (PAM)**» :

Montant du prêt	346 816 €
Durée du préfinancement	Sans
Durée de l'amortissement	20 ans
dont durée du différé d'amortiss^t	Sans
Périodicité des échéances	Annuelle
Index	Livret A
Taux d'intérêt actuariel annuel	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%)
Typologie GISSLER	1A
Profil d'amortissement	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
Modalité de révision	double révisabilité
Taux de progressivité des échéances	- 0,50% (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Octobre 2023
Garanties	100 % Conseil Départemental

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY