



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°	11. BU-2022 11 21	Groupe n° 571 Opération n° 91200040004
	Opérations sur le patrimoine locatif social	MALESTROIT Sainte Anne	Programmation de rénovation énergétique 4 : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Programmation 2022 – Réhabilitations
Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Vote du budget pour l'année 2022

BSH envisage de réhabiliter 7 logements locatifs de la résidence Sainte Anne à MALESTROIT. Il s'agit de 2 bâtiments collectifs construits avant 1956 ayant un classement énergétique défavorable.

Cette réhabilitation rentre dans le cadre du programme de rénovation énergétique « PRE 4 » dont l'objectif est d'améliorer de façon significative :

- les performances thermiques des logements,
- le confort de l'habitat,
- l'image de la résidence.

Les enjeux sont également environnementaux avec l'emploi de matériaux recyclés et sociaux avec l'accompagnement en continu des locataires par une personne dédiée.

Le programme des travaux, les performances visées, ainsi que les augmentations de loyers exposés lors de la concertation locative sont présentés en annexe à cette délibération.

Le comité d'engagement du 10 octobre 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,
- 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 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.

Il est également demandé au Bureau de prendre 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		
11.BU-2022 11 21	Groupe n° 571	Opération n° 91200040004

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

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux	/	76 419 €	26 792 €	103 211 €
Honoraires	/	13 498 €	4 732 €	18 230 €
Conduite d'opération interne (1)	/	2 521 €	884 €	3 405 €
Autres frais	/	16 996 €	5 959 €	22 955 €
Aléas (3%)	/	2 337 €	819 €	3 156 €
Total coût de revient budgété	/	111 771 €	39 186 €	150 957 €

(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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC PAM (2)	/	87 636 €	30 725 €	118 361 €
Subvention du Conseil Départemental	/	12 958 €	4 542 €	17 500 €
Fonds propres	/	11 177 €	3 919 €	15 096 €
Total financement budgété	/	111 771 €	39 186 €	150 957 €

(2) Le gain énergétique de l'opération ne permet pas d'obtenir l'éco-prêt de la CDC. Le financement par prêt réhabilitation, au taux du Livret A + 0,60 %, pourra donc être remplacé par un prêt bancaire en fonction des conditions des offres.

Equilibres locatifs (3)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	7 100€
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	306 €

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

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention de la déclaration préalable	NC
Notification de l'ordre de service	28/11/2022
Durée du chantier	6 mois
Réception de l'opération	28/05/2023



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
11.BU-2022 11 21	Groupe n° 571	Opération n° 91200040004

Le financement de cette opération comporte un emprunt de la Caisse des dépôts, d'un montant total de 118 361 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes, ce financement pouvant être remplacé par un prêt bancaire en fonction des conditions des offres :

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

Montant du prêt	118 361 €
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 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 % (révision du taux de progressivité à chaque échéance en fonction de la variation du taux du Livret A sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%)
Date d'effet du contrat de prêt	1 ^{er} trimestre 2023
Date de 1^{ère} échéance	1 ^{er} trimestre 2024
Garanties	100 % Conseil Départemental