



BRETAGNE SUD HABITAT

DELIBERATION DU BUREAU DU 18 JUILLET 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT

Le 18 juillet 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 30 juin 2022.

Membres présents (5) : Marie-Hélène HERRY Marie-Jo LE BRETON David ROBO Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD Excusé ayant donné pouvoir (1) : Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Mme HERRY Excusé (1) : Soizic PERRAULT	DELIBERATION N°	2.BU-2022 07 18	Groupe n° 1479 Opération n°112102400
	Construction de logements locatifs sociaux	LE TOUR DU PARC Domaine de l'Océan	3 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 5 juillet 2021	Autorisation de lancement d'opération
--	---------------------------------------

Le promoteur CAIRN PROMOTION propose à BSH d'acquérir en l'état futur d'achèvement 3 maisons individuelles et 3 garages. Le projet se situe dans le lotissement « Domaine de l'Océan » composé de 16 lots à LE TOUR DU PARC.

Le comité d'engagement du 25 avril 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 CAIRN PROMOTION.

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
Le Directeur Général,



Erwan ROBERT



BRETAGNE SUD HABITAT

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 18 JUILLET 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
2.BU-2022 07 18	Groupe n°1479	Opération n°112102400

L'opération porte sur 3 logements répartis ainsi :

Répartition	T4
PLAI	1
PLUS	2
Total logements	3

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)	118 188 €	128 231 €
Construction	429 777 €	466 296 €
Conduite d'opération interne (2)	7 461 €	7 461 €
Aléas	29 431 €	32 133 €
Total coût de revient budgété	584 857 €	634 121 €

(1) L'opération étant acquise en VEFA, il est proposé de fixer la valeur foncière de cette opération à 20% de son coût d'acquisition, soit 116 574 €.

(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	273 927 €
Prêt CDC PLAI	122 235 €
Prêt foncier CDC PLUS	79 658 €
Prêt foncier CDC PLAI	39 940 €
Subvention de l'Etat	6 331 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention de Golfe du Morbihan Vannes Agglomération	11 800 €
Subvention Commune de Le Tour du Parc	9 000 €
Subvention Action Logement	3 000 €
Fonds propres de BSH, soit 27 410 € € au logement (3)	82 230 €
Total financement budgété	634 121 €

Coût de revient au m ²	Surface en m ²	Coût au m ² de surface
Surface habitable	300,13 m ²	2 113 €
Surface utile	303,04 m ²	2 093 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	25 avril 2022
Date d'agrément	6 décembre 2021
Acte d'acquisition de la VEFA	Octobre 2021
Réception de l'opération	Juin 2024



BRETAGNE SUD HABITAT

ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 18 JUILLET 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
2.BU-2022 07 18	Groupe n°1479	Opération n°112102400

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société CAIRN PROMOTION (SCCV LE TOUR DU PARC), l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA correspond à : 300,13 m² de SHAB valorisés à 1 700 € par m², auxquels s'ajoutent 3 garages à 9 000 € par garages. 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 134 305 €.

Numero de lot	Niveau	Type de lot	Financement	Collectif Individuel	Garage	SHAB totale	Surface Utile	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
1	RDC	T4	PLAI	Individuel	1	100,03	100,78	179 050 €	5,5%	188 898 €
2	RDC	T4	PLUS	Individuel	1	100,25	101,00	179 441 €	10%	197 385 €
3	RDC	T4	PLUS	Individuel	1	99,85	100,60	178 730 €	10%	196 603 €
						300,13	302,38	537 221 €		582 886 €

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la SHAB, 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 Maître Philippe BRETIN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE. Maître Damien AUGU, notaire à VANNES, interviendra en participation au profit de Bretagne Sud Habitat.



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 18 JUILLET 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
2.BU-2022 07 18	Groupe n° 1479	Opération n° 112102400

Le financement de cette opération comporte 4 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de 515 760 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	122 235 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 10 mois
Durée de l'amortissement	40 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 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%)
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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%)
Date d'effet du contrat de prêt	15 octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	1 septembre 2024
Garanties	50 % Commune LE TOUR DU PARC 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

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

Montant du prêt	39 940 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 10 mois
Durée de l'amortissement	50 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 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%)
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 sans que le taux de progressivité puisse être inférieur à 0%)
Date d'effet du contrat de prêt	15 octobre 2022



BRETAGNE SUD HABITAT

Date de 1^{ère} échéance	1 septembre 2024
Garanties	50 % Commune LE TOUR DU PARC 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

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

Montant du prêt	273 927 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 10 mois
Durée de l'amortissement	40 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	- 0,50% (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	15 octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	1 septembre 2024
Garanties	50 % Commune LE TOUR DU PARC 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

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

Montant du prêt	79 658 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 10 mois
Durée de l'amortissement	50 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	- 0,50% (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%)



BRETAGNE SUD HABITAT

Date d'effet du contrat de prêt	15 octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	1 septembre 2024
Garanties	50 % Commune LE TOUR DU PARC 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération