



BRETAGNE SUD HABITAT

056-275600047-20220923-17-DE

Réception par le Préfet : 23-09-2022

Publication le : 23-09-2022

Mise en ligne le : 29-09-2022 jusqu'au : 29-11-2022

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 (5) : Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT David ROBO Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD Excusé ayant donné pouvoir (1) : Marie-Jo LE BRETON – pouvoir à Mme HERRY Excusé (1) : Marc BOUTRUCHE	DELIBERATION N°	2.BU-2022 09 19	Groupe n° 1486 Opération n°112103200
	Construction de logements locatifs sociaux	PLUNERET Rue de Kersalé	20 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 20 septembre 2021	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 18 octobre 2021	Autorisation d'acquisition en VEFA
Délibération du Bureau du 13 décembre 2021	Autorisation modificative d'acquisition en VEFA

Le promoteur NEXITY propose à BSH d'acquérir en l'état futur d'achèvement un bâtiment de 20 logements collectifs, rue de Kersalé à l'emplacement du camping des Pommiers à PLUNERET.

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 NEXITY.

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



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
2.BU-2022 09 19	Groupe n° 1486	Opération n°112103200

L'opération porte sur 20 logements répartis ainsi :

Répartition	T2	T3	T4	T5
PLAI	3	1	1	1
PLUS	6	4	3	1
Total logements	9	5	4	2

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)	564 421 €	613 191 €
Construction	1 611 341 €	1 750 575 €
Conduite d'opération interne (2)	26 926 €	26 926 €
Aléas (3%)	51 633 €	56 797 €
Total coût de revient budgété	2 254 321 €	2 447 489 €

(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 568 327 €.

(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	985 209 €
Prêt CDC PLAI	350 792 €
Prêt foncier CDC PLUS	402 030 €
Prêt foncier CDC PLAI	173 970 €
Prêt Action Logement	56 000 €
Subvention de l'Etat	37 988 €
Subvention du Conseil Départemental	36 000 €
Subvention de AURAY QUIBERON TERRE ATLANTIQUE	50 000 €
Subvention Action Logement	19 500 €
Fonds propres de BSH, soit 16 800 € au logement	336 000 €
Total financement budgété	2 447 489 €

Coût de revient au m ²	Surface en m ²	Coût au m ² de surface
Surface habitable	1 251,73 m ²	1 955 €
Surface utile	1 327,08 m ²	1 844 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	15 décembre 2021
Date d'agrément	4 novembre 2021
Acte d'acquisition de la VEFA	Novembre 2022
Durée du chantier	24 mois
Réception de l'opération	4 ^{ème} Trimestre 2024

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
2.BU-2022 09 19	Groupe n° 1486	Opération n°112103200

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

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé pour chaque lot ci-après, correspond à : 1 251,73m² de SHAB valorisés à 1 650,00 € par m² HT (y compris les 20 places de stationnement aérien) auxquels s'ajoutent 13 celliers d'une surface de 27,10 m² à 1000,00 € / m² HT. 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 568 327 €.

N° de lot	Type de lot	Surface habitable	Surface utile	Prix d'acquisition HT	Taux de TVA	Prix d'acquisition TTC
1	T2	44,94	46,44	73 223,61	5,5%	77 250,91 €
2	T4	85,05	86,55	136 466,48	10,0%	150 113,13 €
3	T5	91,06	92,56	145 942,66	10,0%	160 536,93 €
4	T2	45,14	46,64	73 538,96	10,0%	80 892,85 €
5	T2	45,14	46,64	73 538,96	10,0%	80 892,85 €
6	T4	81,00	82,50	130 080,70	10,0%	143 088,77 €
7	T3	67,99	69,49	109 567,37	10,0%	120 524,11 €
11	T2	44,94	49,89	78 663,35	5,5%	82 989,83 €
12	T4	85,05	89,80	141 590,87	5,5%	149 378,37 €
13	T5	91,06	95,81	151 067,05	5,5%	159 375,74 €
14	T2	45,14	49,89	78 663,35	10,0%	86 529,68 €
15	T2	45,14	49,89	78 663,35	10,0%	86 529,68 €
16	T4	81,00	85,75	135 205,09	10,0%	148 725,60 €
17	T3	67,99	72,74	114 691,76	5,5%	120 999,81 €
21	T2	41,89	46,14	72 750,59	5,5%	76 751,87 €
22	T3	67,46	72,61	114 486,78	10,0%	125 935,46 €
23	T2	52,42	57,92	91 324,54	10,0%	100 456,99 €
24	T2	43,38	48,88	77 070,84	10,0%	84 777,93 €
25	T3	64,87	70,37	110 954,90	10,0%	122 050,39 €
26	T3	61,07	66,57	104 963,30	10,0%	115 459,63 €
		1 251,73	1327,08	2 092 454,50		2 273 260,52 €

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 ACTAVIE, notaires associés à AURAY.

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
2.BU-2022 09 19	Groupe n° 1486	Opération n°112103200

Le financement de cette opération comporte 4 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de 1 912 001 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	350 792 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 20 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)
Date d'effet du contrat de prêt	Novembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Août 2025
Garanties	50 % Auray Quiberon Terre Atlantique 50 % Conseil Départemental

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

Montant du prêt	173 970 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 20 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)
Date d'effet du contrat de prêt	Novembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Août 2025
Garanties	50 % Auray Quiberon Terre Atlantique 50 % Conseil Départemental



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

Montant du prêt	985 209 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 20 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)
Date d'effet du contrat de prêt	Novembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Août 2025
Garanties	50 % Auray Quiberon Terre Atlantique 50 % Conseil Départemental

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

Montant du prêt	402 030 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 20 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)
Date d'effet du contrat de prêt	Novembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Août 2025
Garanties	50 % Auray Quiberon Terre Atlantique 50 % Conseil Départemental

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY



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 56 000 € et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	56 000 €
Durée du préfinancement	Sans
Durée de l'amortissement	40 ans
Durée du différé	12 mois
Modalité du différé	Capital et intérêts
Périodicité des échéances	Trimestrielle
Index	Livre A
Taux d'intérêt actuariel annuel	Taux du Livret A en vigueur à la date d'effet du contrat et 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 que le taux du livret A puisse être inférieur à 0,25%)
Taux d'intérêt plancher	0.25 %
Typologie GISSLER	1A
Profil d'amortissement	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
Modalité de révision	Double révisabilité limitée
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	25 avril 2022
Date de 1^{ère} échéance	01/10/2022
Garanties	Sans

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY