



BRETAGNE SUD HABITAT

056-275600047-20220923-16-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°	3.BU-2022 09 19	Groupe n° 1507 Opération n°112200600
	Construction de logements locatifs sociaux	LE TOUR DU PARC Rue de Toulcaden	2 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Conseil d'administration du 23 février 2022	Programmation 2022 – Constructions neuves – Mise à jour n°2
---	---

Le promoteur CAIRN PROMOTION (SCCV Le Tour de Parc Toulcaden) propose à BSH d'acquérir en l'état futur d'achèvement 2 maisons individuelles, rue de Toulcaden sur un lot libre vendu par Atlantique Foncier à LE TOUR DU PARC.

L'exécution de cette opération est réalisée aux conditions 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
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		
3.BU-2022 09 19	Groupe n° 1507	Opération n°112200600

L'opération porte sur 2 logements répartis ainsi :

Répartition	T5
PLAI	1
PLUS	1
Total logements	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)	88 862 €	95 731 €
Construction	319 002 €	343 660 €
Conduite d'opération interne (2)	5 464 €	5 464 €
Aléas (3%)	9 906 €	10 897 €
Total coût de revient budgété	423 234 €	455 752 €

(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 -85 376 €.

(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	138 693 €
Prêt CDC PLAI	155 991 €
Prêt foncier CDC PLUS	42 449 €
Prêt foncier CDC PLAI	43 222 €
Subvention de l'Etat	6 397 €
Subvention du Conseil Départemental	6 000 €
Subvention de GOFLE DU MORBIHAN VANNES AGGLOMERATION	9 000 €
Subvention Commune	6 000 €
Fonds propres de BSH, soit 24 000 € au logement	48 000 €
Total financement budgété	455 752 €

Coût de revient au m ²	Surface en m ²	Coût au m ² de surface
Surface habitable	219,56 m ²	2 076 €
Surface utile	224,06 m ²	2 034 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	8 juin 2022
Date d'agrément	Septembre 2022
Acte d'acquisition de la VEFA	Octobre 2022
Durée du chantier	21 mois
Réception de l'opération	15 juin 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		
3.BU-2022 09 19	Groupe n° 1507	Opération n° 112200600

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

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé pour chaque lot, correspond à : 219,56 m² de SHAB valorisés à 1 700,00 € par m², auxquels s'ajoutent 2 garages à 9 000,00 € par garage et 2 abris de jardin à 2 500,00 € par abri. Conformément aux directives de la Caisse des dépôts, il est proposé de fixer la valeur foncière d'un immeuble acquis en VEFA à 20% de son coût d'acquisition, soit 85 376 €.

N° de lot	Type de lot	Surface habitable	Surface utile	Prix d'acquisition HT	Taux de TVA	Prix d'acquisition TTC
1	T5	110,79	113,04	199 912 €	5,50%	210 907 €
2	T5	108,77	111,02	196 340 €	10,00%	215 974 €
		219,56	224,06	396 252 €		426 881 €

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 Philippe BRETIN, notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44). L'étude de Me Damien AUGU, notaire à VANNES, interviendra en participation au profit de Bretagne Sud Habitat.

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
3.BU-2022 09 19	Groupe n° 1507	Opération n°112200600

Le financement de cette opération comporte 4 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de **380 355 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	155 991 €
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)
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Septembre 2024
Garanties	50 % 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	43 222 €
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)
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Septembre 2024
Garanties	50 % Le Tour du Parc 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération



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

Montant du prêt	138 693 €
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)
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Septembre 2024
Garanties	50 % 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	42 449 €
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)
Date d'effet du contrat de prêt	Octobre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Septembre 2024
Garanties	50 % Le Tour du Parc 50 % Golfe du Morbihan Vannes Agglomération

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY