



BRETAGNE SUD HABITAT

056-275600047-20220923-15-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°	4.BU-2022 09 19	Groupe n° 1466 Opération n°11210100
	Construction de logements locatifs sociaux	LORIENT Rue Jules Guesde	6 logements locatifs sociaux : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 15 février 2021	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du Bureau du 20 septembre 2021	Autorisation d'acquisition en VEFA

Les promoteur ICADE propose à BSH d'acquérir en l'état futur d'achèvement, 6 logements au rez-de-chaussée d'un bâtiment collectif en R+6 composés de 29 logements à LORIENT « Rue Jules GUESDE ».

Le comité d'engagement du 7 juin 2021 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 ICADE – SCCV Lorient Guesde.

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,



MHH

Marie-Hélène HERRY



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
4.BU-2022 09 19	Groupe n° 1466	Opération n°112101000

L'opération porte sur 6 logements répartis ainsi :

Répartition	T1	T2	T4
PLAI	1	2	
PLUS		2	1
Total logements	1	4	1

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)	143 948 €	155 730 €
Construction	399 855 €	432 581 €
Conduite d'opération interne (2)	6 921 €	6 921 €
Aléas (3%)	13 329 €	14 661 €
Total coût de revient budgété	564 053 €	609 893 €

(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 144 194 €.

(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	158 313 €
Prêt CDC PLAII	69 918 €
Prêt Action Logement Cœur de Ville	277 450 €
Subvention de l'Etat	18 990 €
Subvention du Conseil Départemental	18 000 €
Subvention de LORIENT AGGLOMERATION	35 525 €
Subvention Commune	9 947 €
Subvention Action Logement Cœur de Ville	6 750 €
Fonds propres de BSH, soit 2 500 € au logement	15 000 €
Total financement budgété	609 893 €

Coût de revient au m ²	Surface en m ²	Coût au m ² de surface
Surface habitable	284,20 m ²	2 146 €
Surface utile	308,23 m ²	1 977 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation de la VEFA	30 juin 2022
Date d'agrément	4 août 2021
Acte d'acquisition de la VEFA	Décembre 2022
Réception de l'opération	Mars 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		
4.BU-2022 09 19	Groupe n°1466	Opération n° 112101000

L'opération nécessite d'acquérir en l'état futur d'achèvement auprès de la société ICADE (SCCV LORIENT GUESDE) l'ensemble immobilier ci-après désigné.

Le prix d'acquisition en VEFA, détaillé pour chaque lot ci-après, correspond à : 284,20 m² de SHAB valorisés à 1 700,00 € par m², auxquels s'ajoutent 5 places de stationnement en sous-sol à 10 000 € la place. 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 144 194 €.

No de lot	Type de lot	Surface habitable	Surface Utile	Prix d'acquisition HT	TVA	Prix d'acquisition TTC
1	T4	83,90	88,95	153 858 €	10,00%	169 244 €
2	T2	48,20	53,25	92 107 €	10,00%	101 318 €
4	T2	36,70	41,68	72 086 €	10,00%	79 294 €
3	T2	42,30	47,25	81 729 €	5,50%	86 224 €
5	T1	26,50	28,70	49 643 €	5,50%	52 373 €
6	T2	46,60	48,40	83 718 €	5,50%	88 322 €
		284,20	308,23	533 140 €		576 775 €

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 Mathilde TERSIGUEL, notaire à LORIENT.

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		
4.BU-2022 09 19	Groupe n° 1466	Opération n°112101000

Le financement de cette opération comporte 2 emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de **228 231 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	69 918 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 6 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	Décembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Juillet 2024
Garanties	50 % Ville de LORIENT 50 % LORIENT AGGLOMERATION

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

Montant du prêt	158 313 €
Durée du préfinancement	de 3 à 24 mois, la durée envisagée étant de 6 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)
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	Décembre 2022
Date de 1^{ère} échéance	Juillet 2024
Garanties	50 % Ville de LORIENT 50 % LORIENT AGGLOMERATION



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 **277 450 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

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

Montant du prêt	277 450 €
Durée du préfinancement	Sans
Durée de l'amortissement	40 ans
Durée du différé	5 ans
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	27 juin 2022
Date de 1^{ère} échéance	1 ^{er} janvier 2023
Garanties	Sans

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



MHH

Marie-Hélène HERRY