



BRETAGNE SUD HABITAT

056-275600047-20220705-27-DE

Réception par le Préfet : 05-07-2022

Publication le : 05-07-2022

| Nombre de conseillers | | DELIBERATION DU CONSEIL D'ADMINISTRATION DU 22 JUIN 2022 | |
|---|----|---|--|
| En exercice | 23 | Date de la convocation | 10 06 2022 |
| Quorum | 16 | | |
| Présents | 18 | N° de la délibération | 9 - CA 22 06 2022 |
| Représentés | 4 | Objet | Accession à la propriété : Prise de participation de Bretagne Sud Habitat dans trois SCCV initiées par KEREDES |
| Votants | 22 | | |
| Le 22 juin 2022 à 14h00, les membres du Conseil d'administration 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. | | | |
| Délibération du Conseil d'administration du 22 avril 2021 | | Création d'un Organisme Foncier Solidaire | |
| Délibération du Conseil d'administration du 13 octobre 2021 | | Etudes préalables à la création d'un outil d'accession sociale à la propriété | |
| Délibération du Conseil d'administration du 27 avril 2022 | | Création d'une structure dédiée à l'accession à la propriété en Morbihan | |

ANNULE ET REMPLACE LA DELIBERATION N°9 DU CA DU 22 06 2022 - ERREUR MATERIELLE SUITE ANNEXE TRONQUEE

Participants (18) : Mme Marie-Hélène HERRY, Mme Marie-Jo LE BRETON, M. Nicolas JAGOUDET, M. Pierre GUEGAN, Mme Myrienne COCHE, M. David ROBO (ne vote plus à partir de la délibération N°10), Mme Christine LE STRAT, M. Olivier HOUSSAY, M. Marc BOUTRUCHE, Mme Elise DEMAY, M. Jean-Jacques TROMILIN, M. Jérôme PINSARD, Mme Huguette LE CAHEREC, M. Dominique RIO, M. Hervé JEGO, M. Jean-Noël TEXIER, Mme Cécile FRANCHET, M. Loïc HIRRIEN,

Excusés ayant donné pouvoir (4) : Mme Soizic PERRAULT (pouvoir à Mme Marie-Jo LE BRETON), Mme Stéphanie DOYEN (pouvoir à Mme Marie-Hélène HERRY), Mme Marie-Anne LE BOURLAY (pouvoir à Mme Huguette LE CAHEREC), M. David HADJEB (pouvoir à M. Hervé JEGO).

Excusé (1) : M. Bernard CAUDAL

1. LE CONTEXTE

La tension immobilière croissante sur le littoral morbihannais constitue un frein à l'accession à la propriété des ménages aux ressources modestes. Cette tension génère des difficultés pour les actifs et les jeunes ménages à se loger à proximité des bassins d'emplois du département, notamment les agglomérations de Vannes, Lorient et Auray.

Dans ce contexte, la mobilisation des acteurs publics et des opérateurs de l'habitat est indispensable pour permettre à davantage de Morbihannais d'accéder à la propriété. Pour atteindre cet objectif, il faut pouvoir développer de nouveaux produits d'accession de type Bail Réel et Solidaire (BRS) et augmenter le volume de logements proposés aux acquéreurs.

Dans cette perspective, et conformément à la décision du Conseil d'Administration en date du 27 avril 2022 portant sur la création d'une structure dédiée à l'accession sociale à la propriété en Morbihan, il a notamment été décidé :

- de valider la constitution d'un partenariat avec KEREDES, coopérative de l'habitat spécialisée dans la promotion sociale, dont le siège social se situe 110, Bd Georges Clémenceau à RENNES,
- d'approuver les modalités juridiques de ce partenariat par la création d'une Société Coopérative d'intérêt collectif (SCIC) ainsi que de Sociétés civiles de construction vente (SCCV) qui porteront les programmes immobiliers d'accession à la propriété.

Dans un premier temps, afin d'initier au plus tôt la démarche de promotion de logements en accession à la propriété, il vous est proposé, avant la création de la SCIC, de prendre des participations au capital de 3 SCCV initiées par KEREDES sur les villes de Vannes, Ploemeur et Saint-Philibert.



BRETAGNE SUD HABITAT

2. PRESENTATION DES TROIS OPERATIONS IMMOBILIERES

2.1 SCCV KERKOADIG – Ville de Vannes



Présentation du programme immobilier :

| | |
|--------------------------|---|
| Nom du programme : | KOADIG |
| Adresse de l'opération : | Lotissement Vannes Bocage – secteur de Kerbiquette Commune de VANNES |
| Nombre de logements : | 42 répartis sur deux immeubles sur un sous-sol commun |
| Montage : | BRS |

Calendrier :

| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Dépôt de Permis de construire : | 25/06 /2021 |
| Lancement Appel d'Offres : | 17/12/2021 |
| Mise en commercialisation : | 3ème trimestre 2022 |
| OS de démarrage des travaux : | 4ème trimestre 2022 |
| Livraison : | 4ème trimestre 2024 |

Eléments financiers au stade « Appel d'Offres » :

| | |
|--------------------------|--|
| Prix de revient TTC : | 7 618 401 € |
| Dont : | 794 999 € de charge foncière soit 298 € HT le m ² habitable |
| et : | 5 179 859 € TTC de cout travaux soit 1705 € HT le m ² habitable |
| Chiffre d'affaires TTC : | 7 939 456 € TTC soit 2 577 € TTC hors parking |



BRETAGNE SUD HABITAT

2.2 SCCV KERKASTELL – Ville de Ploemeur



Présentation du programme immobilier :

| | |
|--------------------------|--|
| Nom du programme : | L'OREE DU TER |
| Adresse de l'opération : | Lotissement du « Parc du Château du Ter » Commune de PLOEMEUR |
| Nombre de logements : | 21 avec stationnements en sous-sol |
| Montage : | BRS |

Calendrier :

| | |
|---------------------------------|---|
| Dépôt de Permis de construire : | 06/04/2021 |
| Lancement Appel d'Offres : | 27/07/2021 |
| Mise en commercialisation : | 3ème trimestre 2022 |
| OS de démarrage des travaux : | 4ème trimestre 2022 ou 1 ^{er} trimestre 2023 |
| Livraison : | 3ème trimestre 2024 |

Eléments financiers au stade « Appel d'Offres » :

| | |
|--------------------------|---|
| Prix de revient TTC : | 3 741 518 € |
| Dont : | 420 917 € de charge foncière soit 300 € HT le m ² surface plancher |
| et : | 2 727 542 € TTC de cout travaux soit 1800 € HT le m ² habitable |
| Chiffre d'affaires TTC : | 3 891 601 € TTC soit 2 376 € TTC hors parking |



BRETAGNE SUD HABITAT

2.3 SCCV KERMOUROUX – Commune de Saint-Philibert



Présentation du programme immobilier :

| | |
|--------------------------|---|
| Nom du programme : | RIVAGE et VILLAS DES PINS |
| Adresse de l'opération : | Lotissement « Le Bois du Dolmen » Commune de SAINT-PHILIBERT |
| Nombre de logements : | 12 logements intermédiaires + 6 Maisons |
| Montage : | BRS |

Calendrier :

| | |
|---------------------------------|--------------------------------|
| Dépôt de Permis de construire : | 30/06/2021 |
| Lancement Appel d'Offres : | 29/04/2022 |
| Mise en commercialisation : | 4ème trimestre 2022 |
| OS de démarrage des travaux : | 1 ^{er} trimestre 2023 |
| Livraison : | 3ème trimestre 2024 |

Eléments financiers au stade « Appel d'Offres » :

| | |
|--------------------------|--|
| Prix de revient TTC : | 4 509 129 € |
| Dont : | 551 373 € de charge foncière soit 343 € HT le m ² habitable |
| et : | 3 045 508 € TTC de cout travaux soit 1808 € HT le m ² habitable |
| Chiffre d'affaires TTC : | 4 698 888 € TTC soit 3 057 € TTC hors parking |



BRETAGNE SUD HABITAT

3. IMPACTS FINANCIERS POUR BRETAGNE-SUD-HABITAT

3.1 Acquisition par Bretagne-Sud-Habitat de 10% du capital social de chaque SCCV

Il est ici rappelé que le capital de chacune des trois Sociétés Civiles de Construction Vente est de 1 000 € divisé en 100 parts égales de 10 € chacune.

Dans l'hypothèse d'une prise de participation par Bretagne-Sud-Habitat à hauteur de 10% dans chacune des opérations, la société « KEREDES PROMOTION IMMOBILIERE » cèdera à Bretagne-Sud-Habitat 10 parts de dix Euros de nominal dans chacune des trois SCCV.

3.2 Couverture du besoin financier des trois SCCV pour Bretagne-Sud-Habitat

Par ailleurs, la mise en œuvre de ces trois opérations nécessitera la mise en œuvre d'un financement. La couverture du besoin financier des trois SCCV a été estimée pour Bretagne-Sud-Habitat à 180 K€ en 2022, 380 K€ en 2023 et 670 K€ en 2024.

3.3 Constatation des marges

Conformément à l'Etude produite par le Cabinet Ernst & Young, les objectifs de marge nette sont fixés à 4%.

En conséquence, Bretagne-Sud-Habitat constatera celle-ci au prorata de sa participation au capital social de chacune des SCCV à terminaison des opérations.

Le Conseil d'administration, à la majorité des membres présents ou représentés (1 abstention Mme Marie-Anne LE BOURLAY) :

- valide la prise de participation de Bretagne-Sud-Habitat à hauteur de 10% dans chacune des trois SCCV présentée ci-avant ;
- autorise le Directeur Général de Bretagne-Sud-Habitat à mettre en œuvre la décision ci-dessus, à engager les dépenses et à signer toutes les pièces relatives à son exécution.

Pour extrait certifié conforme
Le Directeur Général,



Erwan ROBERT

Impacts prévisionnels du cycle financier des SCCV

| Initiateur de la SCCV | Ville | Opération | Nb de logements | Coût de revient TTC | dont quote-part foncière | Chiffres d'affaires TTC | Date d'OS | Date de livraison | Date de commercialisation | Besoins financiers (calculés sur le coût de revient) | | | | | Ressources financières (calculées sur le chiffre d'affaires) | | | | | Couverture du besoin financier (calculée en TTC) | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----------------|---------------------------|-----------------|---------------------|--------------------------|-------------------------|------------|-------------------|---------------------------|--|--------------------|--------------------|------------|--------------------|--|--------------------|-------------------|---------------------|---------------------|--|------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | | | | | | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | | | | | | | | | | | | | | |
| SCCV KERKOADIG | VANNES | KOADIG | 42 | 7 618 401 € | 794 999 € | 7 939 456 € | 15/11/2022 | 15/11/2024 | 15/08/2022 | 794 999 € | 3 014 203 € | 3 809 201 € | 0 € | 1 994 884 € | 2 381 837 € | 3 572 755 € | -794 999 € | -1 824 337 € | -3 251 700 € | 321 055 € | | | | | | | | | | | | | | | |
| SCCV KERKASTELL | PLOEMEUR | L'ORREE DU TER | 21 | 3 741 518 € | 420 917 € | 3 691 601 € | 15/11/2022 | 15/08/2024 | 15/08/2022 | 420 917 € | 1 448 842 € | 1 670 759 € | 0 € | 372 980 € | 1 167 480 € | 1 751 220 € | -420 917 € | -897 899 € | -1 601 137 € | 150 085 € | | | | | | | | | | | | | | | |
| SCCV KERMOUROUX | SANCT-PHILBERT | RIVAGE et VILLAS DES PINS | 18 | 4 509 129 € | 551 373 € | 4 658 888 € | 15/02/2023 | 15/08/2024 | 15/11/2022 | 551 373 € | 1 705 193 € | 2 354 564 € | 0 € | 1 172 622 € | 1 609 688 € | 2 114 500 € | -551 373 € | -1 079 883 € | -1 524 741 € | 189 759 € | | | | | | | | | | | | | | | |
| TOTAL | | | 81 | 15 869 048 € | 1 767 289 € | 16 529 945 € | | | | 1 767 289 € | 6 167 235 € | 7 834 524 € | 0 € | 4 132 486 € | 4 959 394 € | 7 438 473 € | -378 729 € | -3 802 098 € | -6 777 578 € | 660 897 € | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hypothèse de financement du cycle financier à hauteur de 10% par BSH | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Pour extrait certifié conforme
Le Directeur Général,

Erwan ROBERT