



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 <sup>2</sup> habitable
et :	5 179 859 € TTC de cout travaux soit 1705 € HT le m <sup>2</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>2</sup> surface plancher
et :	2 727 542 € TTC de cout travaux soit 1800 € HT le m <sup>2</sup> 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 <sup>er</sup> 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 <sup>2</sup> habitable
et :	3 045 508 € TTC de cout travaux soit 1808 € HT le m <sup>2</sup> 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

