



BRETAGNE SUD HABITAT

056-27560047-20220923-9-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°	9.BU-2022 09 19	Groupes n° 271, 321, 425 et 426 Opération n°912000300
	Opérations sur le patrimoine locatif social	QUEVEN Kerzec Ihuel	Réhabilitation : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 18 Novembre 2019	Autorisation d'engagement des études
Délibération du Bureau du 28 Septembre 2020	Autorisation de lancement d'opération
Délibération du bureau du 18 juillet 2022	Lancement d'une consultation bancaire

Dans le cadre du Plan Stratégique de Patrimoine et dans la continuité de son programme de rénovation énergétique, Bretagne Sud Habitat a élaboré une nouvelle programmation qui concerne 3 résidences – 95 logements – situées à Quéven.

Le démarrage des travaux est programmé à la fin du mois de septembre.

Les entreprises ont été désignées lors des commissions d'appel d'offres des mois de mai et juin et les déclarations préalables ont été accordées.

Il conviendra cependant de lancer deux consultations complémentaires pour les travaux suivants :

- démolition de 2 garages, groupe 426,
- remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures des groupes 321 et 425.

Ces travaux complémentaires sont inclus dans le coût de revient indiqué ci-dessous.

Ce programme pourrait bénéficier de subventions de l'Etat au titre du plan de relance, mais nous n'avons pas intégré cette subvention d'un montant de 429 000 € au plan de financement de l'opération compte tenu de l'incertitude sur l'arbitrage financier qui reste à mener par la DDTM. L'obtention de cette subvention viendrait compenser les fonds propres engagés ou permettra un remboursement anticipé des prêts.

Le comité d'engagement du 10 janvier 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,
- 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.

Pour extrait certifié conforme
La Présidente,



Marie-Hélène HERRY



BRETAGNE SUD HABITAT

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 les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
- signer les contrats de prêts réglant les conditions d'emprunt et les demandes de réalisation des fonds.

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		
9.BU-2022 09 19	Groupe n° 271 - 321 - 425 - 426	Opération n° 912000300

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux		1 739 694 €	2 226 329 €	3 966 023 €
Honoraires		62 433 €	77 170 €	139 603 €
Actualisation de prix		88 145 €	112 699 €	200 844 €
Conduite d'opération interne (1)		56 899 €	70 183 €	127 082 €
Autres frais		56 311 €	71 444 €	127 755 €
Aléas (3%)		52 887 €	67 619 €	120 506 €
Total coût de revient budgété		2 056 369 €	2 625 444 €	4 681 813 €

(1) 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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC Eco-prêt		234 802 €	306 198 €	541 000 €
Prêt CDC PAM (2) (3)		1 461 386 €	1 875 827 €	3 337 213 €
Subvention du Conseil Départemental		106 100 €	131 400 €	237 500 €
Subvention de l'intercommunalité		48 261 €	49 239 €	97 500 €
Fonds propres		205 820 €	262 780 €	468 600 €
Total financement budgété		2 056 369 €	2 625 444 €	4 681 813 €

(2) BSH va procéder également à une consultation bancaire pour vérifier les possibilités de financements des autres établissements financiers.

(3) Ce programme peut bénéficier 429 000 € de subventions de l'Etat au titre du plan de relance. Cependant les conditions pour le versement étant incertaines et par principe de prudence, le prêt est majoré du montant de cette subvention.

Les plans de financement sont présentés ci-après pour chacun des 4 groupes.

Equilibres locatifs (4)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	256 736 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	15 735 €

(4) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention des déclarations préalables	Décembre 2021
Notification de l'ordre de service	Septembre 2022
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Septembre 2023

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		
9.BU-2022 09 19	Groupe n° 271	Opération n° 912000300

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux		674 411€	688 089 €	1 362 500 €
Honoraires		27 031 €	27 579 €	54 610 €
Actualisation de prix		34 228 €	34 923 €	69 151 €
Conduite d'opération interne (1)		23 334 €	23 807 €	47 141 €
Autres frais		26 594 €	27 134 €	53 728 €
Aléas (3%)		20 537 €	20 954 €	41 491 €
Total coût de revient budgété		806 135 €	822 486 €	1 628 621 €

(1) 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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC Eco-prêt (2)		0 €	0 €	0 €
Prêt CDC PAM		628 927 €	641 686 €	1 270 590 €
Subvention du Conseil Départemental		48 261 €	49 239 €	97 500 €
Subvention de l'intercommunalité		48 261 €	49 239 €	97 500 €
Fonds propres		80 686 €	82 322 €	163 031 €
Total financement budgété		806 135 €	822 486 €	1 628 621 €

(2) Ce programme de rénovation énergétique n'est pas éligible à l'éco-prêt du fait du changement de source primaire sur ce groupe locatif.

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	85 717 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	7 297 €

(3) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention des déclarations préalables	Décembre 2021
Notification de l'ordre de service	Septembre 2022
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Septembre 2023



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
9.BU-2022 09 19	Groupe n°321	Opération n° 912000300

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux		740 181 €	862 410 €	1 602 591 €
Honoraires		25 391 €	28 781 €	54 172 €
Actualisation de prix		37 550 €	43 751 €	81 301 €
Conduite d'opération interne (1)		25 608 €	29 836 €	55 444 €
Autres frais		18 476 €	20 942 €	39 418 €
Aléas (3%)		22 530 €	26 250 €	48 780 €
Total coût de revient budgété		869 736 €	1 011 970 €	1 881 706 €

(1) 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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC Eco-prêt		198 749 €	231 251 €	430 000 €
Prêt CDC PAM		542 338 €	631 029 €	1 173 367 €
Subvention du Conseil Départemental		41 599 €	48 401 €	90 000 €
Subvention de l'intercommunalité		0 €	0 €	0 €
Fonds propres		87 050 €	101 289 €	188 339 €
Total financement budgété		869 736 €	1 011 970 €	1 881 706 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	104 289 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	5 173 €

(2) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention des déclarations préalables	Décembre 2021
Notification de l'ordre de service	Septembre 2022
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Septembre 2023



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 19 SEPTEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
9.BU-2022 09 19	Groupes n° 425 et 426	Opération n° 912000300

Le coût de revient et le plan de financement de l'opération locative sont évalués comme suit :

Coût de revient	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL TTC
Travaux		325 102 €	675 830 €	1 000 932 €
Honoraires		10 011 €	20 810 €	30 821 €
Actualisation de prix		16 367 €	34 025 €	50 392 €
Conduite d'opération interne (1)		7 957 €	16 540 €	24 497 €
Autres frais		11 241 €	23 368 €	34 609 €
Aléas (3%)		9 820 €	20 415 €	30 235 €
Total coût de revient budgété		380 498 €	790 988 €	1 171 486 €

(1) 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	Travaux d'accessibilité et d'adaptabilité	Travaux d'économie d'énergie	Autres travaux	TOTAL
Prêt CDC Eco-prêt		36 053 €	74 947 €	111 000 €
Prêt CDC PAM		290 121 €	603 112 €	893 233 €
Subvention du Conseil Départemental		16 240 €	33 760 €	50 000 €
Subvention de l'intercommunalité		0 €	0 €	0 €
Fonds propres		38 084 €	79 169 €	117 253 €
Total financement budgété		380 498 €	790 988 €	1 171 486 €

Equilibres locatifs (2)	Montant évalué
Annuités d'emprunt	66 730 €
Revalorisation des loyers en lien avec l'opération	3 265 €

(2) Montants calculés sur une année pleine suivant la réception de l'opération.

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Obtention des déclarations préalables	Décembre 2021
Notification de l'ordre de service	Septembre 2022
Durée du chantier	12 mois
Réception de l'opération	Septembre 2023

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		
9.BU-2022 09 19	Groupes n° 271 – 321 - 425 - 426	Opération n° 912000300

Le financement de cette opération comporte deux emprunts de la Caisse des dépôts, d'un montant total de **3 878 213 €** et dont les caractéristiques financières sont les suivantes :

- un emprunt de type «**éco-prêt**» :

Montant du prêt	541 000 €
Durée du préfinancement	sans
Durée de l'amortissement	20 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 45 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	Octobre 2023
Garanties	50 % Lorient Agglomération 50 % Commune

- un emprunt de type «**prêt à réhabilitation (PAM)**» :

Montant du prêt	3 337 213 €
Durée du préfinancement	Sans
Durée de l'amortissement	20 ans
dont durée du différé d'amortiss^t	Sans
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	Octobre 2023
Garanties	50 % Lorient Agglomération 50 % Commune



MHH