



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 01-12-2022 jusqu'au : 01-02-2023

DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT

Le 21 novembre 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 14 novembre 2022.

Membres présents (3) : Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT David ROBO Excusés ayant donné pouvoir (3) : Marc BOUTRUCHE – pouvoir à Mme PERRAULT Olivier HOUSSAY – pouvoir à Mme HERRY Jérôme PINSARD – pouvoir à M. ROBO Excusée (1) : Marie-Jo LE BRETON	DELIBERATION N°	17.BU-2022 11 21	Groupe n° 1501 Opération n°302100200
	Productions diverses	GRAND-CHAMP Résidence Koedig	3 commerces : autorisation d'exécution d'opération

Délibération du Bureau du 5 juillet 2021	Délibération de lancement d'opération
--	---------------------------------------

La présente opération intervient en complément de l'opération de construction de 12 logements locatifs sociaux sur la commune de GRAND-CHAMP. Cette opération prévoit la construction de 3 cellules commerciales au rez-de-chaussée du bâtiment A, dénommé « Résidence Koedig ». Il est proposé de commercialiser ces cellules commerciales.

Les conditions de réalisation de l'opération sont détaillées ci-après en annexe :

- constitution du plan de financement de l'opération,
- acquisition des assiettes foncières ou immobilières,
- autorisation de financement par emprunts,
- fixation des prix de vente.

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 transfert de propriété, ainsi que toute constitution de servitude nécessaire,
- signer les marchés après obtention des financements escomptés, et délivrer les ordres de service,
- signer les contrats de réservation et les actes de vente des lots commercialisés et toute pièce nécessaire à la concrétisation de ces ventes, conformément à la grille de prix de vente annexée, conformément à la grille de prix de vente annexée.



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
CONSTITUTION DU PLAN DE FINANCEMENT DE L'OPERATION		
17.BU-2022 11 21	Groupe n°1501	Opération n° 302100200

L'opération porte sur 3 commerces répartis ainsi :

Répartition	Lot 1	Lot 2	Lot 3
Surfaces	72,97 m ²	52,57 m ²	54,54 m ²

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

Coût de revient	Coût HT évalué
Charge foncière	45 514 €
Construction	203 006 €
Honoraires	27 012 €
Actualisation de prix	2 403 €
Conduite d'opération interne (1)	7 117 €
Aléas (3%)	6 479 €
Total coût de revient budgété	291 531 €

(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.

Prix de vente	Montant évalué
Prix de vente HT	348 000 €
Marge brute	56 469 €
Taux de TVA applicable	20%
Prix de vente TTC	417 600 €

Bilan d'exploitation	Montant évalué
Marge brute	56 469 €
Coûts de commercialisation	- 11 693 €
Frais de publicité	- 10 000 €
Frais financiers	- 4 431 €
Marge nette	30 345 €

Bilan au m2	Surface utile en m ²	Coût au m ² de surface
Coût de revient au m2	180,08 m ²	1 619 €
Prix de vente TTC au m2	180,08 m ²	2 319 €

Le calendrier de l'opération est planifié ainsi :

Acte de réservation foncière	Novembre 2022
Obtention du permis de construire	25 janvier 2022
Acte d'acquisition foncière	Décembre 2022
Démarrage de la pré-commercialisation	1 ^{er} trimestre 2023
Notification de l'ordre de service	Juin 2023
Durée du chantier	15 mois
Réception de l'opération	Septembre 2024



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
ACQUISITION DES ASSIETTES FONCIERES OU IMMOBILIERES		
17.BU-2022 11 21	Groupe n° 1501	Opération n° 302100200

L'emprise foncière nécessaire à la construction du bâtiment A (12 logements sociaux et 3 locaux commerciaux) est située pour partie sur la parcelle section AE n° 30, d'une superficie estimée à environ 1 125 m², dont la division est en cours et prise en charge par SOGIMMO.

Bretagne Sud Habitat envisage d'acquérir cette emprise foncière auprès de la Commune de GRAND-CHAMP au prix de :

	Prix HT m² SDP	Surface de plancher estimée	Montant HT
3 locaux commerciaux	100 € HT	189,80 m ²	18 980 € HT

Ce projet étant susceptible d'évoluer, notamment au niveau de la surface de plancher, le prix d'acquisition peut varier de 5%.

Le service du domaine a été sollicité, son avis est en cours d'instruction.

L'acte authentique sera rédigé par Maître Anne-Sophie GILLET, notaire à GRAND-CHAMP. Les frais seront pris en charge par Bretagne Sud Habitat.



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 21 NOVEMBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
DETERMINATION DES PRIX DE VENTE		
17.BU-2022 11 21	Groupe n° 1501	Opération n° 302100200

Les prix de vente des 3 commerces de cette opération sont détaillés ci-après :

- le taux de pré-commercialisation a été fixé à 1 lot sur 3,
- les contrats de réservation et de vente en l'état futur d'achèvement seront rédigés par Maître GILLET, notaire à GRAND-CHAMP,
- les missions de divisions foncières et de copropriété seront confiées au cabinet GBS, géomètre-expert à VANNES.

N° de lot	Surface brute	Prix de revient HT	Prix de vente HT	Prix de vente TTC 20 %
1	72,97 m ²	118 131 €	141 012 €	169 215 €
2	52,57 m ²	85 105 €	101 590 €	121 908 €
3	54,54 m ²	88 295 €	105 398 €	126 477 €
TOTAL	180,08 m²	291 531 €	348 000 €	417 600 €