



BRETAGNE SUD HABITAT

Mise en ligne le : 27-10-2022 jusqu'au : 27-12-2022

DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT

Le 17 octobre 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 7 octobre 2022.

Membres présents (6) : Marie-Hélène HERRY Soizic PERRAULT Marie-Jo LE BRETON David ROBO Olivier HOUSSAY Jérôme PINSARD Excusé (1) : Marc BOUTRUCHE	DELIBERATION N°	9.BU-2022 10 17	Groupe n° Opération n°C156
	Productions diverses	BAUD ZAC des Oiseaux	Concession d'aménagement tranche 2 : autorisation d'exécution

Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Programmation 2022 – Concessions d'aménagement
Délibération du Conseil d'administration du 10 décembre 2021	Vote du budget pour l'année 2022
Délibération du Bureau du 18 janvier 2021	13 terrains à bâtir – Autorisation d'exécution d'opération
Délibération du Bureau du 21 février 2022	Concession d'aménagement – Tranche 2 – Acquisition foncière auprès de particuliers (accord amiable)

La commune de BAUD a confié à Bretagne Sud Habitat la réalisation d'une opération d'aménagement d'une superficie de 8 hectares. Cette concession d'aménagement entre l'aménageur et la commune implique l'acquisition des fonciers, la viabilisation des terrains et la commercialisation des lots. Cette opération concédée en 2014 comporte 3 tranches opérationnelles et doit permettre la construction de 170 logements à terme.

La première tranche de la ZAC des oiseaux est viabilisée et l'ensemble des 31 terrains à bâtir est vendu.

Les travaux de la deuxième tranche seront engagés avant la fin de l'année 2022, afin de mettre en place la pré commercialisation des 20 lots libres de cette nouvelle tranche. Il convient donc de fixer les prix de vente. La grille proposée ci-après a reçu l'aval du Bureau municipal d'Urbanisme de BAUD. Les prix de vente sont fixés au lot et non à la surface. Un tarif spécifique sera appliqué aux investisseurs.

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 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,
- 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 et dans la limite d'une variation de **+ ou - 10%** sur les surfaces des lots et les prix unitaires,
- réaliser la clôture de l'opération par l'établissement d'un compte-rendu définitif en fin d'opération et le transfert au concédant de l'ensemble des pièces et documents associés à l'opération.

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.



ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
DETERMINATION DES PRIX DE VENTE		
9.BU-2022 10 17	Groupe n°	Opération n° C 156

Il convient de fixer les prix de vente des 20 terrains à bâtir et les conditions ci-après :

- aucun taux de pré commercialisation ne sera requis,
- la vente sera réalisée à l'achèvement des travaux de viabilisation de la tranche,
- les missions de divisions foncières et d'implantation des constructions seront confiées à GBS, géomètre expert à VANNES.

Les prix de vente des différents lots commercialisés sont détaillés ci-après. La TVA est à déduire du prix TTC en fonction du régime fiscal applicable (TVA calculée sur marge ou sur le prix de vente).

Par prudence, en anticipation d'éventuels aléas techniques ou commerciaux, il est admis une tolérance de 10% de variation des prix, à la hausse ou à la baisse.

Les contrats de réservation et actes seront confiés à Maître RAISON notaire à BAUD

N° de lot	Affectation	Surfaces en m ²	Tarif en € TTC résidence principale	Tarif en € TTC investisseurs
32	Construction individuelle	468	55 000	66 000
33	Construction individuelle	470	54 000	65 000
34	Construction individuelle	472	54 000	65 000
35	Construction individuelle	553	64 900	77 500
36	Construction individuelle	510	60 000	71 500
37	Construction individuelle	485	58 000	67 900
38	Construction individuelle	434	49 900	60 900
39	Construction individuelle	416	47 900	58 200
40	Construction individuelle	416	47 900	58 200
43	Construction individuelle	372	43 500	52 200
44	Construction individuelle	337	39 500	48 000
45	Construction individuelle	337	39 500	48 000
46	Construction individuelle	400	48 000	56 000
47	Construction individuelle	370	42 000	52 000
48	Construction individuelle	432	49 800	61 900
49	Construction individuelle	432	49 800	59 900
50	Construction individuelle	427	49 500	61 000
51	Construction individuelle	444	53 900	62 000
52	Construction individuelle	444	53 000	61 800
53	Construction individuelle	409	52 000	57 200
TOTAL			1 012 100 €	1 210 200 €

Après en avoir délibéré, le Bureau, à la majorité des membres présents ou représentés, valide les prix de vente des différents lots détaillés ci-dessus.



ZAC DES OISEAUX – TRANCHE 2 : REPERAGE DES LOTS A BATIR





ANNEXE A LA DELIBERATION DU BUREAU DU 17 OCTOBRE 2022 – BRETAGNE SUD HABITAT		
AUTORISATION DE FINANCEMENT PAR EMPRUNTS		
9.BU-2022 10 17		Opération n° 156

La présente délibération fait suite au lancement de la 2^{ème} tranche et porte sur l'autorisation de financement par emprunt de l'opération. Le prévisionnel financier de l'opération permet d'envisager le recours à une ligne de trésorerie pour un montant maximal de 0,5 M€ à souscrire pour compléter le besoin financier de l'opération.

L'appel d'offre réalisé le 12 septembre 2022 auprès des banques partenaires permet d'envisager un recours à une ligne de trésorerie, auprès de la BPGO, aux conditions suivantes :

Modalités relatives à l'autorisation de découvert	
Montant du prêt	500 000 €
Commission d'engagement	0.15%
Indexation	Euribor 3 mois flooré +0.25%
Commission de non utilisation	Néant
Date d'effet	octobre 2022
Date d'échéance	31 mai 2024
Garanties	Sans garantie
Modalités relatives au fonctionnement des comptes	
Ouverture de compte	gratuit
Clôture de compte	gratuit
Relevé de compte	gratuit
Frais sur écritures	néant
Commission de comptes	0.01%/ trimestre avec un minimum de 15€/trimestre sur les flux débiteurs
Commission d'actualisation du dossier juridique, administratif et comptable	225€ pour l'ensemble des comptes ouverts

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 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, prend acte de la signature du contrat de prêt 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