Boos, le 26-09-2016

SYNTHESE PROJET BATIMENT

Table des matières

[1 INTERLOCUTEURS : 1](#_Toc462918269)

[2 PROJET : 2](#_Toc462918270)

[3 STRUCTURE JURIDIQUE 2](#_Toc462918271)

[4 ENVELOPPE FINANCIERE GLOBALE 3](#_Toc462918272)

[5 TIMING PROJET : 4](#_Toc462918273)

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
|  |  |
|  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

# PROINTERLOCUTEURS :

**ZETA SAS :**

Pascal Roussel : pascal.roussel@auditech-innovations.fr

Véronique roussel : veronique.roussel@auditech-innovations.fr

**CAP TERRAIN :**

Sébastien Morisseau : s.morisseau@equatech.fr>

Christian Giraud : christiangiraud@ingetecgroupe.fr

Ch Denis : chdenis@alisinvest.com

**BNP Paribas REAL ESTATE :**

Laurent Morisse : laurent.morisse@bnpparibas.com

**Cabinet Avocats :**

Delphine Boisanfray : d.boisanfray@plantrou-associes.avocat.fr

Martine Guillaume : martine.guillaume@plantrou-associes.avocat.fr

Zhara Elmaadi : zhara.elmaadi@plantrou-associes.avocat.fr

**NORMECO (Expert Comptable)**

Dominique LEROY : d.leroy@normeco.com

**Etude NOTARIALE :**

rouen-boulingrin@notaires.fr

Maître PICOT

Carole VIOLETTE

**FINANCEMENT :**

**CIC :**

Virginie ALLIX : virginie.allix@cic.fr

**BPI France** :

Jean-Francois MENIEL : jf.meniel@bpifrance.fr

# PROJET :

Ensemble en Co-Propriété à BOOS 76520, Rue Maryse Bastié Parcelle n°32 LOT UN A lieudit LA GRAND COUR

|  |  |
| --- | --- |
| Terrain à BOOS | 4 955m2 |
| Voiries (voirie lourde : 421.90 m2/voirie légère + parking : 1113.60 m2 | 1564,70 m2 |
| Production/stockage/locaux sociaux au rez-de-chaussée | 1 120m2 |
| Bureaux à l'étage |  |  450 m2 |

Acquisition en VEFA contractualisée avec CAP TERRAIN

Promoteur CAP TERRAIN

Maitrise d’œuvre : EQUATECH

Architecte 2AV

# STRUCTURE JURIDIQUE

Projet Porté par ZETA SAS à en cours de création

SAS

50 % HELIOS Développement

50 % PR/VR

Capital 1000 €

Président : Véronique ROUSSEL

1ère clôture d’exercice 31-12-2017

Banque CIC entreprise à rouen,

Option TVA

A l’IS

# ENVELOPPE FINANCIERE GLOBALE

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| AUDITECH INNOVATIONS - ZETA SAS |  |  |
| 29/09/2016 |   |   |
|   |   |   |
| **Désignation**  | **TAUX** | **MONTANT HT** |
| enveloppe terrain + construction complète  |   | 1770000 |
|   |   |   |
| taxe raccordement |   | 47542 |
| taxe acte notarié | 0,715% | 12656 |
| coût de commercialisation sur Terrain + bâti  | 2,50% | 44250 |
| garantie hypothécaire sur envel. Financée | à confirmer cic | 20000 |
| frais dossier emprunt bancaire | à confirmer cic |   |
| Total du projet |   | 1894448 |
| **montant hors financement** |   |   |
| apport Zeta SAS |   | -300000 |
| montant travaux financé par AUDITECH |   | -300000 |
| Montant à financer par ZETA SAS |   | 1294448 |
| enveloppe Globale Provisionnée à financer |   | 1300000 |

# Mode de financement

**Offre en cours d’élaboration :**

Financement à priori 50/50 % CIC BPI sur 12 ans

Prévoir possibilité de remboursement anticipé,

Frais de dossier à transmettre 1500 €

**Garantir les conditions jusqu’au 1er déblocage envisagé (05-2017)**

**Garantie hypothécaire à hauteur du montant financé à chiffrer**

Pour les 300 000 € supportés par AUDITECH Innovations le prêt sera sur 7 ans.

Prêt ZETA SAS

Prévoir du différé : janvier – **Mai 2018**

Intérêt intercalaire calculé sur sommes débloquées

Gestion de la tva : avec un prêt relais In fine sur un compte spécial (BPI)

Dans le principe ZETA débloque les fonds en HT et BPI avance la TVA, et se fait rembourser lorsque ZETA l’a récupérée.

## Prêt CIC :

Demander maintien du taux jusqu’au 31-05-2017 voire 10-06-2017

## BPI :

Financement de 50 % de l’investissement global.

Débloquera la totalité dès contractualisation VEFA sur un compte séquestre au CIC (avril-mai 2017)

**Ne peuvent garantir le taux jusqu’à la contractualisation en mai 2017.**

## Gestion des garanties :

PPD et hypothèque à hauteur de l’engagement bancaire, c’est le Notaire qui indique la répartition.

PPD coûte moins cher que l’hypothèque sur 1,3 M€

## Actions en cours NOTAIRE :

Transmission des documents pour avis et amendements éventuels :

* du projet de convention préliminaire le 07-10-2016
* Future convention VEFA
* Document de l’association syndicale gérant les parties communes accès à la zone, plus desserte de la rue d’accès au terrain, et noue/bassin récupération des eaux

## Actions préalables actes :

La date qui a été fixée pour la signature du contrat préliminaire est le jeudi 27-10 à 14h30.

Vendredi 14-10, nous finalisons les statuts de ZETA, puis immatriculation dans la foulée

Transmission des éléments à NORMECO pour l’option de TVA avant fin octobre pour la récupération de la TVA du 1er règlement du 27-10

Mercredi 19-10 : point avec JC PICOT sur les aspects contractuels contrat préliminaire, et futur contrat VEFA, plus le règlement de l’ASL (syndicat de gestion de la zone) pour amendement éventuel…

Vendredi 21-10 point avec Delphine Boisanfray et Martine Guillaume sur les aspects contractuels : contrat préliminaire, et futur contrat VEFA

# Timing acte et construction

Planning vu avec Sébastien Morisseau le 12-10-2016

Signature convention préliminaire : 31-10-2016

Dépôt PC / 30-11-2016

Purge PC / 30-04-2016

Signature VEFA / 31 Mai 2016

Début travaux : 1er juin 2017

Livraison courant mars 2018.

# TIMING PROJET :

| Quoi | Qui | quand | Fait au 06-10 |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Création ZETA SAS  | VRO/PRO/Cab.Plantrou | Sem 41 | En cours |  |
| Projet statut SAS | Cab Plantrou | Sem 40 | Ok à valider |  |
| Offre de Prêt et validation conditions | VRO/PRO/CIC/BPI | Sem 40 | En attente de confirmation |  |
| Ouvrir un compte bancaire ZETA SAS  | VRO/CIC | Sem 40 | En cours |  |
| Immatr. Zeta | Cab Plantrou | Sem 41 |  |  |
| Option TVA | Normeco | Sem 42-43 |  |  |
| Projet construction révisé présentation  | CAP TERRAIN  | 10-10-16 Sem 41 | En cours |  |
| Avant projet convention préliminaire + Projet contrat VEFA | CAP TERRAIN | Sem 41 | A lire |  |
| Validation projet immobilier révisé (budget, contenu…) | CAP TERRAIN/ZETA | Sem 42 |  |  |
| Signature Convention préliminaire | CAP TERRAIN/ZETA/NOTAIRE | 27-10-2016 |  |  |
| 1er acompte 5 % sur tréso (106 200 € ttc) | ZETA  | 27-10-2016 |  |  |
| Dépôt PC date à confirmer en fonction réunion du 10-10-2016 | 2AV | 11-2016 |  |  |
| Fin recours PC |  | 04-2017 |  |  |
| Signature acte authentique VEFA | CAP TERRAIN/ZETA/NOTAIRE | 04-2017 |  |  |
| 1ER Déblocage APPEL FOND 25 % | Banque | 04-2017 |  |  |
| Démarrage construction | CAP TERRAIN  | 01-04-2017 |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |