

DECISION DU DIRECTEUR GENERAL

SÉANCE DU 13 DECEMBRE 2024

Membres du Comité de Direction présents :

Monsieur Damien TOURNEUR : Directeur Général
 Madame Anne LESCURE : Directrice des Territoires
 Monsieur Jean-Michel HOFF : Directeur du Développement
 Madame Dominique BLANQUET : Directrice Administrative et Financière

Membres du Comité de Direction excusés :

Madame Virginie DABROWSKI : Directrice Investissements et Patrimoine



I. OPERATIONS

D. OPERATION D'ACQUISITION EN VEFA DE 20 UNITES DE LOGEMENTS ET D'UNE GENDARMERIE – ROUTE DE SELESTAT – CHATENOIS (67730) : MODIFICATION DU BUDGET ET DU PLAN DE FINANCEMENT

Par décision en date du 22/03/2023, modifiée le 23/08/2024, le Directeur Général de DOMIAL ESH a approuvé l'engagement de l'opération d'acquisition en VEFA auprès du promoteur BOULLE d'un ensemble immobilier à construire, Route de Sélestat, 67730 CHATENOIS, et composé de 20 logements, de locaux techniques et de services (bureaux de la Gendarmerie), d'un parking visiteurs de 7 places, et de 27 places de stationnements.

Ce projet a été validé en phase Opportunités par le Comité d'Engagement du 12/10/2022.

La typologie des logements est la suivante :

- 1 logement de type 2
- 5 logements de type 3
- 10 logements de type 4
- 3 logements de type 5
- 1 logement de type 6

L'avis des Domaines, établi en date du 15/04/2024, estime la valeur vénale actuelle de l'ensemble du lot à acquérir, soit 20 logements et une caserne de gendarmerie, à 6.680.000,00€ HT assortie d'une marge d'appréciation de 10%.

Courrier à adresser à :

25 place du Capitaine Dreyfus - CS 90024 - 68025 Colmar Cedex

1 avenue Jean Jaurès – CS 40036 - 67027 Strasbourg Cedex - Tél. 03 89 30 80 80
 DOMIAL SA HLM au Capital de 37 411 760,00 € – RCS STRASBOURG 945 651 149 – SIRET 945 651 149 00300 – APE 6820A

DS


L'acquisition en VEFA est consentie au prix de 6.826.170,00 € HT, soit un prix de 8.191.404,00 € TTC (TVA 20%) pour une surface habitable de 1.756,10 m² de logements et 519,29 m² de locaux techniques et de services, étant précisé que cette surface pourra varier de + ou – 2% d'ici les plans définitifs, soit un prix HT de 3.000 € m²/ Surface Habitable.

A ce prix s'ajoutent des prestations complémentaires demandées, pour un montant total de 27.325,00 € HT, soit un prix de 32.790,00 € TTC.

Les garanties d'emprunt sont sollicitées auprès soit de la commune de Chatenois soit par une garantie hypothécaire.

Le taux de TVA à facturation et à terminaison est de 20 % pour le PLF (Prêt Logement Fonctionnaires).

La présente décision porte donc sur :

- la mise à jour des surfaces de l'opération
- la modification du budget et du plan de financement après la mise à jour des surfaces préalablement à la signature de l'Acte de VEFA.

Le nouveau budget et plan de financement sont reproduits ci-après :

1. Dépenses Prévisionnelles

TVA notaire et aléas (*) - 20%

TVA terminaison - 20%

Dépenses soumises à TVA

	BUDGET CE DU 23/08/2024	NOUVEAU BUDGET
--	----------------------------	-------------------

Coût d'acquisition VEFA	6 621 960,00 €	6 826 170,00 €
Frais d'acquisition - Frais de notaire (*)	105 951,36 €	109 655,92 €
Prestations complémentaires VEFA	0,00 €	27 325,00 €
Aléas (*)	99 329,40 €	75 477,43 €
Révision de Prix VEFA	66 219,60 €	68 534,95 €

Total HT des dépenses soumises à TVA	6 893 460,36 €	7 107 163,30 €
Total TTC des dépenses soumises à TVA	8 272 152,43 €	8 528 595,96 €

Dépenses non soumises à TVA

Honoraires - Conduite Opération	168 032,24 €	173 224,31 €
Frais financiers	70 000,00 €	70 000,00 €

Total dépenses non soumises à TVA	238 032,24 €	243 224,31 €
--	---------------------	---------------------

Total des dépenses HT	7 131 492,60 €	7 350 387,61 €
Total des dépenses TTC	8 510 184,67 €	8 771 820,27 €

DS
DT

Auteur(s) - Service	Version (format 1.1)	Date du document
P. KAUFFMANN – DJ/RH	Version 1.1	13/12/2024

2. Financement Prévisionnel

	FINANCEMENT CE DU 23/08/2024	NOUVEAU FINANCEMENT
Emprunt CDC - PLF 2014 (50 ans)	2 127 546,00 €	2 192 955,00 €
Emprunt CDC - PLF 2014 (35 ans)	5 782 639,00 €	5 978 865,00 €
FONDS PROPRES	600 000,00 €	600 000,00 €
Total des financements	8 510 185,00 €	8 771 820,00 €

Le Comité d'Engagement du 13/12/2024, après délibération des membres présents, valide la dernière version du dossier dans son stade d'avancement Engagement.

Le Directeur Général, dans les pouvoirs qui lui ont été conférés par le Conseil d'Administration du 02 juin 2023, décide :

- d'approuver les nouveaux budget et plan de financement de l'opération,
- de contracter les emprunts nécessaires à la réalisation de l'opération,
- de solliciter les garanties d'emprunts nécessaires

Fait à STRASBOURG le 13 décembre 2024

Damien TOURNEUR
Directeur Général

DocuSigned by:

0B527ABDBA5B46D...

Auteur(s) - Service	Version (format 1.1)	Date du document
P. KAUFFMANN – DJ/RH	Version 1.1	13/12/2024