

## **DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL D'ADMINISTRATION**

### **SÉANCE DU 4 SEPTEMBRE 2023**

L'an deux mille vingt trois, le quatre septembre à **16 heures**, le Conseil d'Administration de **Domanys** s'est réuni en présentiel et en visio-conférence sous la présidence de Patrick GENDRAUD, Président.

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS EN PRESENTIEL :**

- ◆ Bernard BUFFAUT, Jacques COREAU, Patrick GENDRAUD, Pascal HENRIAT, Saïd LAOUAT, Nicole LHERNAULT, Catherine VERNEAU

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS EN VISIO-CONFERENCE :**

- ◆ Christophe BAUSSERON, François BOUCHER, Alexandre BOUCHIER, Anna CONTANT, Hervé COUTEILLE, Bernadette FERRY, Nadège NAZE, Sonia PATOURET, Clarisse QUENTIN, Françoise WARION

#### **ÉTAIENT REPRESENTES :**

- ◆ Anne REBOURS par Pascal HENRIAT
- ◆ Roger ROUSSEL par Patrick GENDRAUD

#### **ÉTAIT ABSENTE EXCUSEE :**

- ◆ Lisa COGERINO

#### **ÉTAIENT ABSENTS :**

- ◆ Sophie DIEMUNSCH, Sylvain DUVAL

#### **ÉTAIT EGALEMENT PRESENTE**

- ◆ Audrey BANSE (membre du CSE)

#### **ASSISTAIENT EN OUTRE À LA RÉUNION**

- ◆ Manuella INES, Directrice Départementale des Territoires, représentant le Préfet de l'Yonne (en visio)
- ◆ Karine LASCOLS, Directrice générale ; Hervé ACHACHE, Directeur Stratégie Innovation et Communication ; Wilfrid BELLEVILLE, Directeur Patrimoine ; Hélène GAUTHERON, Directrice Finances ; Marylise HUS, Directrice Services Clients ; Thibault BERNHARD, Responsable du Service Affaires Juridiques ; Agnès CLERC, Assistante de direction Gwendaëlle TAUREAU, Directrice des Relations Humaines et Ressources Internes (en visio).

#### **4.1.160.1 – ACQUISITION D’UN BATIMENT SIS 28 BOULEVARD VAULABELLE A AUXERRE**

Karine LASCOLS, Directrice générale, informe les Administrateurs que DOMANYS a été saisi d’une opportunité afin d’acquérir un immeuble appartenant à la MATMUT situé 28 boulevard Vaulabelle à Auxerre à la suite d’un courrier transmis par un mandataire immobilier le 20 juin 2023.

Cet immeuble est situé en périphérie de l’hyper-centre à proximité de toutes les commodités utiles au quotidien.

Le bien est un immeuble mixte érigé en 1996, en R+3 et comprenant :

- A RDC un commerce pour une superficie totale de 297.52 m<sup>2</sup>
- Au 1<sup>er</sup> : 1 T1 (28 m<sup>2</sup>) et 4 T2 (48 à 60 m<sup>2</sup>)
- Au 2<sup>ème</sup> : 1 T1 (28 m<sup>2</sup>) et 4 T2 (48 à 61 m<sup>2</sup>)
- Au 3<sup>ème</sup> : 1 T1 (28 m<sup>2</sup>) et 4 T2 (46 à 61 m<sup>2</sup>)

La surface complète du bien est de 1 018.12 m<sup>2</sup>, soit 16 lots principaux.

A noter également la présence de 20 places de stationnements extérieures :

- 17 sécurisées par une barrière pour les logements à l’arrière du bâtiment dont 1 place PMR et 1 place MATMUT,
- 3 places de stationnement devant l’agence pour les employés et/ou la clientèle.

Il est construit sur une contenance parcellaire totale de 908 m<sup>2</sup> avec pour référence cadastrale EH 580.

L’immeuble en termes de structure et de façade apparaît en bon état (façade, toitures, menuiseries).

Le local à rez-de-chaussée est en excellent état.

Les 3 logements visités dans les étages, 2 T1 et 1 T2, sont également en très bon état et demandent uniquement à être rafraîchis ponctuellement, le remplacement du mode de chauffage électrique est également à envisager.

L’assainissement est collectif.

L’audit énergétique réglementaire du bâtiment en date du 13 juillet 2023 fait apparaître une performance climatique en D (dont A en émission de gaz à effet de serre). Les DPE établis en juillet 2023 sont en classe « D » pour 12 logements et « E » pour 4 logements.

Les logements sont actuellement loués (sauf 2 vacants volontairement non mis en location pour permettre les visites le temps de la commercialisation de l’immeuble) et seraient maintenus en location sous statut libre non conventionnés afin de maintenir la mixité d’offre actuellement présente sur ce quartier.

Le bien est mis en vente au prix de 1 346 800.00 € frais d’agence inclus, soit 1 322.83 € du m<sup>2</sup> selon la répartition suivante :

- Local commercial : 382 000 € NV (environ 1 284 € au m<sup>2</sup>) + 13 752 € TTC d’honoraires soit 395 752 € FAI
- Logements : 918 000 € NV (environ 1 275 € au m<sup>2</sup>) + 33 048 € TTC d’honoraires soit 951 048 € FAI

Le prix de revient et le plan de financement ont été étudiés dans les conditions suivantes (acquisition sur fonds propres compris frais de notaire et travaux) :

<b>Prix de revient</b>	<b>HT</b>	<b>TTC</b>	<b>FISCAL</b>	<b>Plan de financ.</b>	<b>%</b>	<b>FISCAL</b>
Prix bâtiment	1 454 544	1 745 453	1 454 544	Prêts	0 %	<b>0</b>
Charge foncière	105 000	126 000	125 500	Subventions	0 %	<b>0</b>
Honoraires	6 308	6 308	6 481	Fonds propres	100 %	<b>1 586 525</b>
Actualisation/Révision	0	0	0			
Frais financiers						
<b>Total</b>	<b>1 565 852</b>	<b>1 877 761</b>	<b>1 586 525</b>	<b>Total</b>	<b>100 %</b>	<b>1 586 525</b>

  

Coût / logement	<b>113 323</b>	Coût / m <sup>2</sup> SU	<b>1 558</b>
Coût / m <sup>2</sup> SHAB	<b>1 558</b>	Coût des FP / logt	<b>113 323</b>

Ce montage économique permet de réinvestir les plus-values des ventes de logements réalisées au titre du PSP afin de reconstituer l'offre via des opérations d'acquisition ou d'acquisition-amélioration. Pour mémoire, 20 logements en acquisition ou acquisition-amélioration par an sont prévus sur la durée du PSP.

Cette opportunité permettrait à Domany's de développer une offre de produits complémentaires aux produits logement social classique, en petits logements dans un quartier en pleine évolution en s'appuyant sur la marque Im-Ô du Groupe IDELIANS.

La rentabilité de cette opération permettrait de renforcer les résultats financiers de Domany's.

Une estimation des domaines en date du 10 août 2023 fait état d'une valeur de 1 366 000 euros assortie d'une marge d'appréciation de 10%, portant la valeur maximum d'acquisition sans justification particulière à 1 500 000 €.

Domany's a été informé par le mandataire de la MATMUT, le 24 août dernier, que l'unique accès aux logements et au parking situé au Sud du bâtiment s'effectue par la parcelle cadastrée 583 appartenant actuellement à l'OAH, faute d'avoir été rétrocédée à la ville d'Auxerre comme prévu dans l'acte de vente initial à la MATMUT et conformément à l'engagement pris par le Directeur général, Monsieur CHARBONNIER, par courrier du 16 mai 1994. La MATMUT ne bénéficie d'aucun droit ni servitude de passage formalisé avec le propriétaire de la parcelle. Il sera proposé aux Administrateurs, le cas échéant, d'autoriser la signature de cette convention de servitude avec l'OAH.

Une offre d'acquisition au prix sur fonds propres a été formulée dans la perspective de la réunion du Conseil d'Administration du 4 septembre 2023.

Par ailleurs, la MATMUT souhaite maintenir son activité dans l'immeuble et sollicite la conclusion d'un bail commercial avec le futur propriétaire pour le local en rez-de-chaussée ainsi que pour le local situé au 1<sup>er</sup> étage actuellement utilisé pour du stockage et en tant que local de pause pour les salariés.

Dans la mesure où les logements ne seront pas conventionnés, en cas d'acquisition, il appartient au Conseil d'Administration de définir les loyers minimum et maximum ainsi que les plafonds de ressources à retenir pour attribuer les logements en CAL.

Le loyer doit être établi en tenant compte notamment des prix de revient de la construction à la charge desdits organismes et des frais de gestion, de contrôle et d'entretien. Aussi, il est proposé les loyers suivants :

Prix pour la location d'une place de parking : 15 € par mois

- Type 1
  - Loyer mini mensuel ..... 7,5 € / m<sup>2</sup>
  - Loyer maxi mensuel ..... 12 € / m<sup>2</sup>

Pour information, actuellement les types 1 sont loués à environ 11,30 € / m<sup>2</sup> parking compris.

Pour un type 1 de 27,73 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel avec une place de parking se situerait entre 222,97 € et 347,76 € (loué actuellement à 314 € avec parking) et avec des charges mensuelles d'environ 40 €.

- Type 2
  - Loyer mini mensuel ..... 7,5 € / m<sup>2</sup>
  - Loyer maxi mensuel..... 12 € / m<sup>2</sup>

Pour information, actuellement les types 2 sont loués entre 7,69 € / m<sup>2</sup> et 10.04 € / m<sup>2</sup> parking compris (soit une moyenne de 8,56 € / m<sup>2</sup>).

Pour un type 2 de 61,14 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel se situerait entre 473,47 € et 748.68 € avec une place de parking (loué actuellement à 496,26 € avec parking) et avec des charges mensuelles d'environ 60 €.

Pour un type 2 de 46,73 m<sup>2</sup>, le loyer mensuel se situerait entre 365,47 € et 575,76 € avec une place de parking (loué actuellement à 385,16 € avec parking) et avec des charges mensuelles d'environ 58 €.

Pour le commerce, il est proposé de retenir le loyer mensuel suivant :

- Local commercial + local du 1<sup>er</sup> étage + places de parking ..... 3 025.00 €

Il est proposé aux Administrateurs de retenir les plafonds de ressources PLI applicables dans notre zone actualisés annuellement par arrêté.

**Les Administrateurs, à l'exception de Monsieur Bernard BUFFAUT et de Madame Anna CONTANT, également Administrateurs de l'Office Auxerrois de l'Habitat qui ne prennent pas part au vote, :**

- **valident le montage de cette opération ainsi que l'acquisition de ce bien au prix de 1 346 800 € frais d'agence inclus, et autorisent la Directrice générale, Karine LASCOLS, à signer tous documents, contrats ou conventions s'y rapportant ;**
- **retiennent les plafonds de ressources PLI applicables dans notre zone actualisés annuellement par arrêté ;**

- autorisent la signature d'un bail commercial pour le local en rez-de-chaussée ainsi que le studio au premier étage ;
  
- décident d'appliquer les loyers/mois/hors charges suivants :
  - Type 1
    - Loyer mini mensuel ..... 7.5 € / m<sup>2</sup>
    - Loyer maxi mensuel ..... 12 € / m<sup>2</sup>
  
  - Type 2
    - Loyer mini mensuel ..... 7.5 € / m<sup>2</sup>
    - Loyer maxi mensuel ..... 12 € / m<sup>2</sup>
  
  - Local commercial + local du 1<sup>er</sup> étage + place de parking ..... 3 025.00 € par mois

Les évolutions de loyers suivront l'Indice de Révision des Loyers.

Le Président,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P. Gendraud', written over a horizontal line.

Patrick GENDRAUD