

**Rapport au Bureau du Conseil d'Administration n° 37-23
Séance du 28 juillet 2023**

Direction/Service : Direction Générale Adjointe du Patrimoine - Direction de la Maîtrise d'Ouvrage

Objet : Actualisation du prix de revient et du plan de financement de l'acquisition en VEFA de 10 logements collectifs – 2 Avenue de la Gare à VALMONDOIS.

Résumé :

Le 1^{er} décembre 2022, le Conseil d'Administration a validé l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement de 10 logements locatifs intermédiaires situés Rue de la Gare à VALMONDOIS auprès du Promoteur 2G IMMO.

Le prix d'acquisition validé était de 3 450 € HT / m² de surface habitable toutes annexes et places de stationnement incluses, portant le prix d'acquisition prévisionnel à 2 421 038 € HT et le prix de revient prévisionnel à 2 523 932 € HT soit 2 776 325 € TTC (LASM).

Le montage financier avait été fait sur la base d'un taux de TVA de 10%. Or, il s'est avéré par la suite que l'opération n'était pas éligible au taux de TVA de 10%, la clause de mixité sociale nécessaire pour pouvoir y prétendre n'étant pas respectée.

Afin de pouvoir compenser en partie l'augmentation du taux de TVA de 10% à 20%, le Promoteur a proposé de prendre en charge 50% du surplus occasionné par cette augmentation de TVA, soit un coût de 118 369,50 €.

Par ailleurs, une minoration prudentielle de loyer à hauteur de 5% avait été appliquée lors du montage financier et pourrait être supprimée afin d'améliorer les équilibres, le marché locatif y étant favorable.

Enfin, le prêt Action Logement de 120 000 € initialement envisagé sur cette opération n'est pas garanti suite aux nouvelles règles de financement 2023.

Ainsi, les prix de revient et plan de financement de l'opération ont été actualisés afin de prendre en compte le changement de taux de TVA et la suppression du prêt Action Logement, même si ce prêt sera tout de même recherché.

CONTEXTE DE L'OPERATION :

Le promoteur 2G IMMO, s'est rapproché de Val d'Oise Habitat pour l'acquisition en VEFA d'un programme de 10 logements locatifs intermédiaires situé 2 avenue de la Gare à VALMONDOIS, objet de la délibération N°38-22 du 1^{er} décembre 2022.

ELEMENTS MODIFICATIFS DU MONTAGE :

Le montage financier avait été fait sur la base d'un taux de TVA de 10%. Or, il s'est avéré par la suite que l'opération n'était pas éligible au taux de TVA de 10%, la clause de mixité sociale nécessaire pour pouvoir y prétendre n'étant pas respectée.

En effet, pour pouvoir bénéficier du taux de TVA à 10%, les logements doivent être intégrés dans un « ensemble immobilier », comprenant au minimum 25% de logement social, clause dite de « mixité

sociale », sauf dans les communes comprenant plus de 35% de logement social ou dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Or, le programme immobilier n'inclue pas de logement social et la commune de Valmondois n'a pas plus de 35 % de logement social sur son territoire.

La Commune de Valmondois n'étant pas soumise à des objectifs triennaux SRU, il avait jusqu'ici été interprété qu'elle n'était pas soumise à cette clause de mixité sociale.

Afin de pouvoir compenser en partie l'augmentation du taux de TVA de 10% à 20%, le Promoteur a proposé de prendre en charge 50% du surplus occasionné par cette augmentation de TVA, soit un coût de 118 369,50 € TTC.

D'autre part, une minoration prudentielle de loyer à hauteur de 5% avait été appliquée lors du montage financier et pourrait être supprimée afin d'améliorer les équilibres, le marché locatif y étant favorable.

Par ailleurs, sur ses financements 2023, Action Logement a indiqué souhaiter donner la priorité aux opérations RE2020 en avance de phase (ou label HQE), ce qui n'est pas le cas de cette opération. Ainsi, le prêt de 120 000 € initialement envisagé sur cette opération n'est donc pas garanti, mais sera tout de même recherché.

Enfin, les surfaces habitables ont légèrement évolué, passant de 702 m² à 686 m².

De ce fait, les prix de revient et plan de financement de l'opération ont été actualisés afin de prendre en compte les nouveaux éléments :

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL INITIAL :

PRIX DE REVIENT TTC LASM	TOTAL	LLI
CHARGES FONCIERES	968 415 €	968 415 €
BATIMENT	1 757 673 €	1 757 673 €
HONORAIRES	50 237 €	50 237 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	2 776 325 €	2 776 325 €

PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL ACTUALISE :

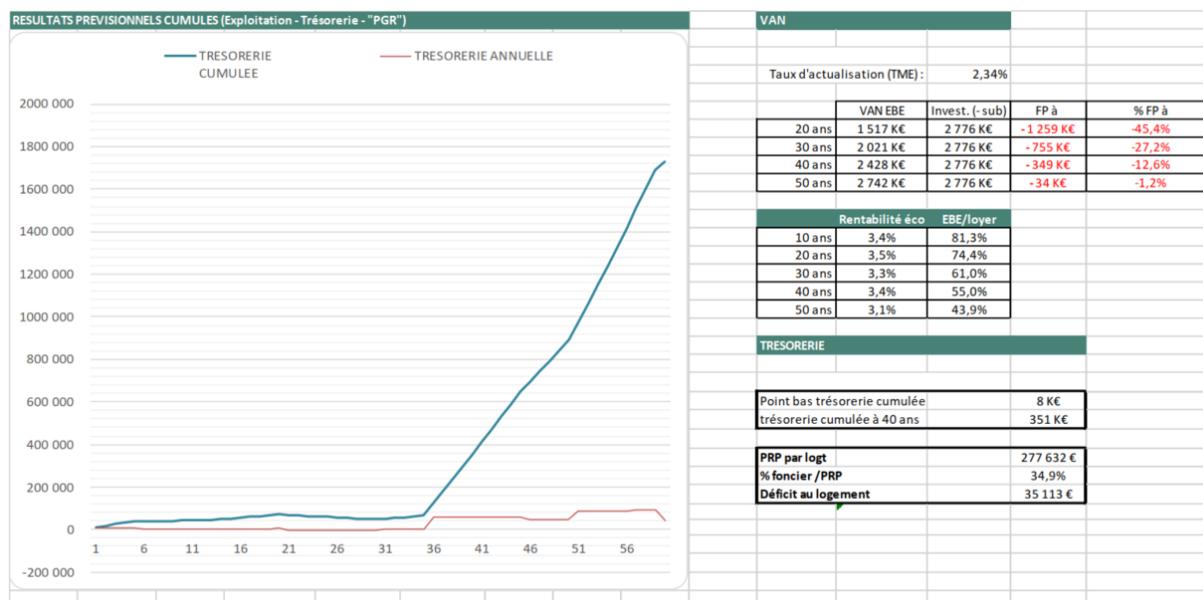
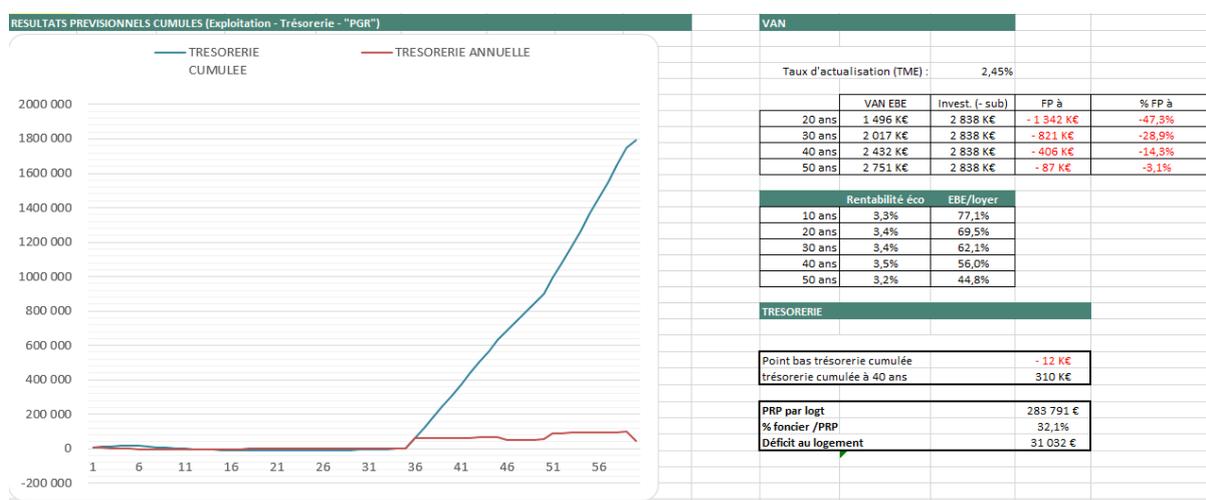
PRIX DE REVIENT TTC LASM	TOTAL	LLI
CHARGES FONCIERES	911 445,15 €	911 445,15 €
BATIMENT	1 874 972,88 €	1 874 972,88 €
HONORAIRES	51 490,73 €	51 490,73 €
PRIX DE REVIENT TOTAL	2 837 908,76 €	2 837 908,76 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL INITIAL :

PLAN DE FINANCEMENT	%	TOTAL	LLI
SUBVENTIONS	0 %		
Subvention ETAT			
Subvention ETAT (PLAI adapté)			
Subvention Région			
Subvention Conseil Départemental			
Subvention EPCI/Ville			
Subvention Action logement			
PRETS	82 %	2 276 587 €	2 276 587 €
Prêt CDC Travaux	43 %	1 184 873 €	1 184 873 €
Prêt CDC Fonciers	35 %	971 714 €	971 714 €
Prêt CDC Complémentaire			
Prêt AL amortissable	4 %	120 000 €	120 000 €
Prêt CDC Booster			
FONDS PROPRES	18 %	499 738 €	499 738 €
TOTAL FINANCEMENTS	100 %	2 776 325 €	2 776 325 €

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL ACTUALISE :

PLAN DE FINANCEMENT	%	TOTAL	LLI
SUBVENTIONS	0 %		
Subvention ETAT			
Subvention ETAT (PLAI adapté)			
Subvention Région			
Subvention Conseil Départemental			
Subvention EPCI/Ville			
Subvention Action logement			
PRETS	82%	2 327 085 €	2 327 085 €
Prêt CDC Travaux	47%	1 333 817 €	1 333 817 €
Prêt CDC Fonciers	35%	993 268 €	993 268 €
Prêt CDC Complémentaire			
Prêt AL amortissable			
Prêt CDC Booster			
FONDS PROPRES	18%	510 823,58 €	510 823,58 €
TOTAL FINANCEMENTS	100%	2 837 909 €	2 837 909 €

BILAN D'EXPLOITATION PREVISIONNEL INITIAL :**BILAN D'EXPLOITATION PREVISIONNEL ACTUALISE :**

Les équilibres financiers sont toujours atteints avec une rentabilité de 3,4 % et un EBE / loyers de 69,5% à 20 ans.

NOUVEAU PLANNING PREVISIONNEL DE L'OPERATION :

Etapes	Initial	Actualisé
Signature du contrat de réservation :	4 ^{ème} trimestre 2022	6 mars 2023
Dépôt des demandes de financements :	1 ^{er} trimestre 2023	2 ^{ème} trimestre 2023
Obtention des accords financements :	2 ^{ème} trimestre 2023	2 ^{ème} trimestre 2023
Signature de l'acte authentique de vente :	2 ^{ème} trimestre 2023	Septembre 2023
Démarrage des travaux :	2 ^{ème} trimestre 2023	Janvier 2023
Livraison :	4 ^{ème} trimestre 2025	1 ^{er} trimestre 2025

DELIBERATION :

En conséquence, il est demandé au Bureau :

- d'autoriser l'acquisition en Vente en l'Etat Futur d'Achèvement auprès de 2G IMMMO / SCICV LE CLOS DU MOULIN pour un prix d'acquisition des logements locatifs intermédiaires à hauteur de 3 306,25 € HT / m² de surface habitable toutes annexes et places de stationnement incluses, portant le prix d'acquisition prévisionnel à 2.268.749 € HT et le prix de revient prévisionnel à 2 374 689 € HT soit 2.837.909 € TTC (LASM), pour une surface d'environ 686 m².
- d'autoriser la Directrice générale ou son représentant dans le cadre des délégations en vigueur à lancer et signer tous actes, à engager les dépenses nécessaires, à rechercher, solliciter et négocier le maximum de subventions, à contracter tous les prêts nécessaires, à engager des fonds propres à hauteur de 18 % du prix de revient.