

Le groupement créateur

de richesses durables et partagées

SOMMAIRE

- P3. Une nouvelle approche
- P4. Morgane patrimoine
- P5. Pour parvenir à ces résulats le groupement s'appuie sur
- P6. Comment fonctionne le groupement
- P7. Organigramme du groupement
- P8. Un groupement Patrimonial
- P9. Un groupement Ecologique
- p10. Un groupement Participatif
- p11. Programme en cours de conception
- P12. Programme en cours de conception
- P13. Conclusion
- P14-15. Annexe



Une nouvelle approche

Il y a encore quelques années, nous pensions tous que le futur serait la promesse d'un monde meilleur.

Malheureusement, des nuages lourds et menaçants font maintenant partie de notre quotidien :

- · Une biodiversité en plein effondrement
- · Un réchauffement climatique de plus en plus inquiétant
- Des pandémies récurrentes comme la covid 19
 Un modèle sociétal à bout de souffle

ET SI

Et si on réinventait notre avenir et même notre présent? Et si on passait à l'action? Pour participer à la création d'un nouveau modèle économique.

Morgane Patrimoine

Morgane patrimoine conçoit, construit et gère des programmes immobiliers collectifs dans un cadre participatif.

Nos secteurs d'activité principaux sont les investissements locatifs (résidences avec services, colocation, locations...) et l'accession de la propriété...

MP est un groupement qui fédère la conception, la construction et la gestion de l'ensemble de ses programmes immobiliers.



Tous nos programmes immobiliers sont organisés dans le cadre de l'autopromotion et commercialisés au prix de revient.

Nous avons pour objectif la construction de logements confortables très économes en énergie et accessibles financièrement à la vente et la location!







Pour parvenir à ces résultats le groupement s'appuie sur :

Une filière

globale organisée dans un cadre participatif



L'optimisation

des coûts et la transparence pour l'ensemble des postes budgétaires

La commercialisation

au prix de revient des programmes immobiliers* Un modèle économique innovant et dynamique

*Les sociétés du groupement Morgane Patrimoine perçoivent des honoraires (transparents) pour l'ensemble de leurs missions

Comment fonctionne

le groupement

Le groupement s'appuie sur plusieurs sociétés spécialisées.

Chacune des sociétés du groupement développe ses propres innovations et missions en interaction avec les autres sociétés.

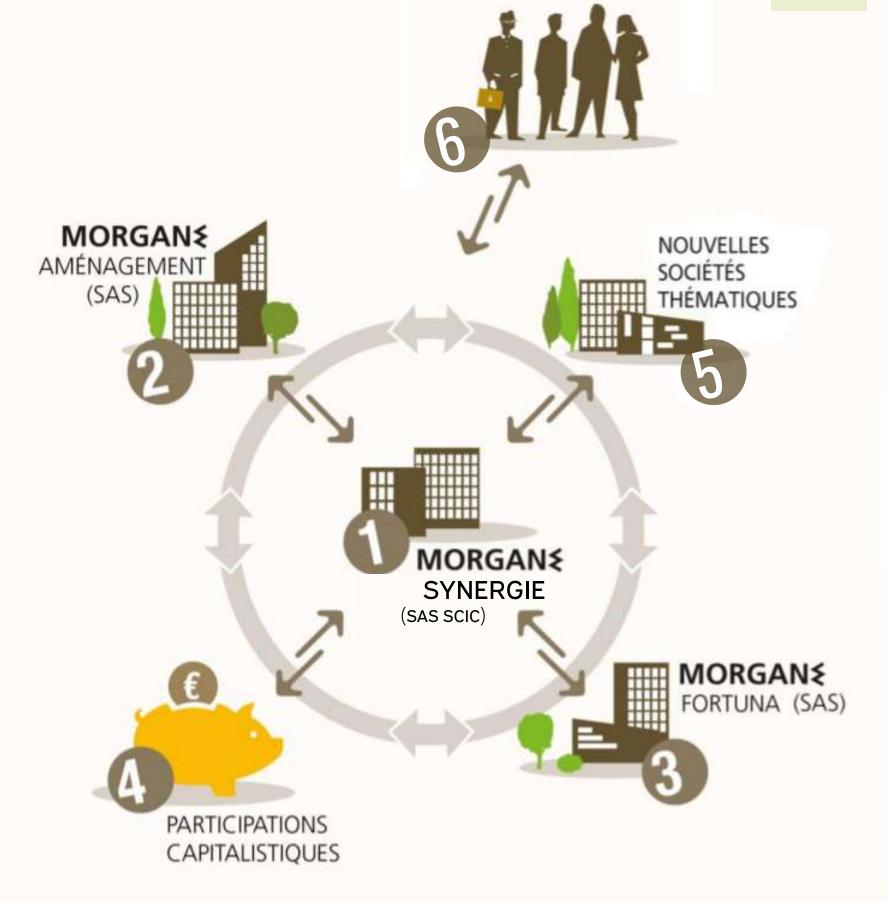
Que vous soyez un particulier, une entreprise, un investisseur ou une commune, vous êtes avant tout un associé de la SCIC Morgane Synergie*.

Chaque membre (associé) devient un acteur du groupement.



Organigramme du groupement

- 1. Société coopérative et holding du groupement.
- 2. Société en charge des programmes immobiliers
- 3. Société patrimoniale
- 4. Participations capitalistiques dans des entreprises partenaires du groupement
- 5. Création de nouvelles sociétés thématiques (ex : gestion des résidentes étudiantes, touristiques...)
- 6. Fonds de dotation en charge des projets humanitaires et écologiques



Si vous souhaitez en savoir plus sur notre modèle économique et le fonctionement du groupement, vous pouvez vous référer au dossier économique.

Un groupement... Patrimonial

L'investisseur

n'est pas un client mais un associé du groupement.

Les investissements

sont basés sur des supports locatifs innovants, durables et répondant aux nouvelles attentes du marché.

Acquisition

de logements au prix de revient et en toute transparence financière.

Locations

sécurisées et garanties par le groupement.

Un groupement...Écologique

Développement

d'un modèle économique innovant et très économe en énergie.

Synergies

avec des professionnels partageant nos valeurs dans le cadre de circuits courts et régionaux.

Approche globale

de la sobriété énergétique pour l'ensemble des logements (isolation, eau, chauffage, création d'énergie...).

Participation

et financement de programmes écologiques et humanitaires par le fonds de dotation.

Un groupement...Participatif

Souscription

des usagers, professionnels, investisseurs et communes à la SAS SCIC Morgane Synergies.

Programmes immobiliers

réalisés en partenariat avec les communes, les départements et les régions.

Consultation écocitoyenne

sur le choix des matériaux et équipements pour l'optimisation des logements.

Gouvernance partagée

économique et participatif au service des communes et des territoires.



Programme en cours de création

Un nouveau concept de colocation destiné à un public d'étudiants et de jeunes actifs. (exemple : 5 logements, 25 chambres)

Willa Camille

- Architecture contemporaine et haut niveau de confort pour les usagers.
- Bâtiments très économes en énergie (isolation renforcée, eau, panneaux solaires...)
- Consultation écocitoyenne pour l'enrichissement des programmes immobiliers.
- Participation des locataires à la cogestion de la résidence



Programme en cours de création

Résidence touristique de 60 chambres avec un restaurant tourné vers le terroir et le bio.

Dans la commune Villeneuve Minervois / Aude (11160)

La colline d'Occitania

colline-occitania.fr

- Architecture contemporaine et haut niveau de confort pour les usagers.
- Création par le groupement d'un nouveau modèle innovant de chambre d'hôtel.

- Consultation écocitoyenne pour l'enrichissement des programmes immobiliers.
- Participation des producteurs partenaires à la gouvernance de la résidence



Conclusion

Le groupement Morgane Patrimoine développe un nouveau modèle économique créateur de richesses durables et partagées.

Notre approche patrimoniale, écologique et participative est un nouvel outil d'aménagement foncier au service des territoires et des communes.

Léguipe de Morgane Patrimoine morgane-patrimoine.com

SCIC

Annexe 1

(Société coopérative d'intérêt collectif - plus d'info : <u>les-scic.coop</u>)

La SCIC est une société participative, commerciale, et d'utilité sociale. Elle sert à la création et coordination des biens ou des services « d'intérêt collectif ». <u>Dans le cadre du groupement Morgane Patrimoine, elle est la société holding du groupement.</u>

La SCIC Morgane Synergie est composée de 5 collèges :

- · Les usagers et particuliers
- · Les professionnels
- · Les acquéreurs investisseurs
- · Les institutionnels (communes, départements...)
- · Les salariés de la société

Chaque collège dispose de 2 représentants (paritaires) qui sont membres de droit du conseil d'administrations.

La forme juridique SCIC dispose de plusieurs particularités ::

- Représentatif : Par la pluralité de ces collèges, la SCIC fait un lien entre usagers, professionnels, investisseurs et institutionnels (communes, départements, régions ...). La SCIC est une société de droit privé/public.

Démocratique : Dans la SCIC, chaque actionnaire représente une voix quel que soit le montant de son investissement. Les 2 représentants (paritaires) des collèges permettent d'assurer une gouvernance participative et réactive.

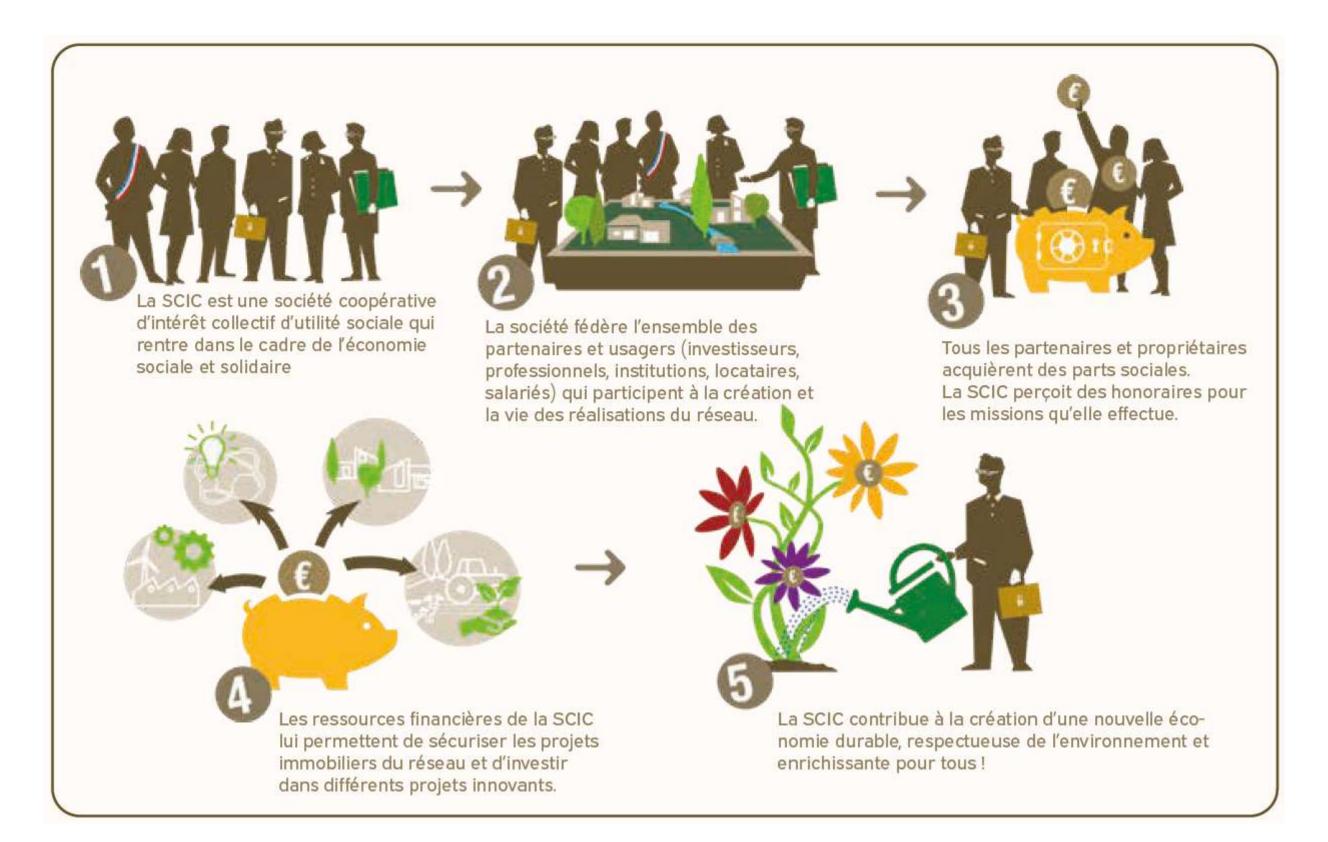
Économique : 58 % au minimum des bénéfices de la société sont placées en réserves financières impartageables pour assurer son indépendance financière et sa durabilité. Ces réserves financières ne sont pas soumises à l'impôt sur les sociétés.

Le choix de la SCIC pour la société holding du groupement est une orientation forte qui permet d'ancrer les valeurs du groupement dans le cadre de 'ESS (l'économie sociale et solidaire).

SCIC

Annexe 1b

- Société coopérative d'intérêt collectif -



Autopromotion et SCIA

Annexe

Dans le cadre de l'organisation des programmes immobiliers, le groupement Morgane Patrimoine privilégie l'autopromotion. Il s'agit d'un groupement temporaire d'acquéreurs qui se s'associe le temps de la construction d'un programme immobilier L'objectif principal est l'acquisition d'un bien immobilier (investissement locatif et accession à la propriété) à un prix de revient intéressant et en toute transparence financière.

La société Morgane Aménagement dirige et coordonne le programme pour le compte des futurs acquéreurs. Elle perçoit des honoraires (transparents et intégrés dans le prix de revient) pour l'ensemble de ses missions.

La structure juridique généralement utilisée se nomme SCIA (société civile immobilière d'attribution).

La SCIA est une société civile de moyens qui regroupe le temps de la construction les acquéreurs. Elle ne réalise aucun bénéfice commercial. Elle a vocation à être dissoute dans la copropriété une fois la résidence livrée. Chaque programme immobilier a sa propre SCIA.

Contrairement à une SCI ou le patrimoine est mis en commun, la SCIA permet de regrouper et d'identifier les lots privatifs et communs.

La SCIA est une forme juridique peu utilisée qui existe depuis très longtemps. Elle permet par sa souplesse et sa transparence de mettre en application les principes de l'autopromotion.

Autopromotion et SCIA

Annexe

