

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

VILLE DE DUNKERQUE
BOULEVARD VICTOR HUGO
CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS (P.L.S)

P.O.T.N°5260/N0/01

MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Par délibération en date du 19 juin 2020, le bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a adopté le bilan prévisionnel d'une opération de construction de 24 logements collectifs locatifs – Boulevard Victor Hugo et Rue Saint Matthieu à DUNKERQUE.
Lors de la délibération du 14 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a acté l'évolution du bilan pour la prise en compte du résultat de l'appel d'offres.

Ce bilan prévisionnel doit être modifié afin de prendre en compte les travaux souhaités par nos partenaires agence et Ville en cours de réalisation.

La répartition typologique reste inchangée.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Typologie	Nombre			S.H. Moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Coll						
Type II		11	PLS	54.06	0	54.06	411 €	6.7
Type III		13	PLS	70.40	0	70.40	558 €	6.7
TOTAL :		24		1509.2		1509.2		

Les 10 garages seront loués 36 €/mois.

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone III, compte tenu du coefficient de structure (CS),
Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 136% du loyer en financement P.L.U.S.

LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	2 862 363	3 041 316	Fonds propres	437 146	445 769
Honoraires HT	310 778	245 748	Sub. CUD	12 000	12 000
Charge Foncière HT	371 762	336 229	Prêt CDC PLS	2 229 447	2 273 424
Révision de Prix HT 6.5%	212 969	212 969	Prêt Bancaire 1	700 000	733 629
VNC Foncier	240 000	240 000	VNC Foncier	240 000	240 000
Total HT	3 997 872	4 076 262	Prêt Bancaire 2	752 871	752 871
TVA 10% et 5.5%	373 592	381 431			
TOTAL TTC €	4 371 464	4 457 693	TOTAL TTC €	4 371 464	4 457 693

Cette opération bénéficiera d'un prêt sur 30 ans a un taux de 3.61% pour la CDC PLS, d'un prêt bancaire 1 de 1.39 % sur 40 ans, d'un prêt bancaire 2 complémentaire de 2.79 % sur 40 ans
 Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de 184 337 € et une CAF cumulée de 261 872 € à la 45^{ème} année.

Vu la délibération 2021-16 du Conseil d'Administration du 28 juillet 2021 donnant compétence au Bureau du Conseil d'Administration conformément à l'article R 421-16 du Code de la Construction de l'Habitation

Il est proposé au Bureau du Conseil d'Administration :

- d'autoriser la poursuite du projet et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- d'arrêter comme ci-dessus le plan de financement prévisionnel,
- de solliciter les crédits prévus pour assurer la couverture financière des dépenses engagées. Dans l'attente de l'obtention du financement de l'opération, ces dépenses seront préfinancées sur les fonds propres de Partenord Habitat,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- de solliciter de Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,
- de solliciter auprès de la conservation des hypothèques le bénéfice de l'article 882 du Code Général des Impôts en raison de la qualité de l'acquéreur,
- de solliciter auprès du Conseil Départemental du Nord la garantie des emprunts à souscrire.

ADOPTE

Pour extrait conforme
 le Directeur Général
 Eric.COJON

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260115-BCA260115-005A-DE
 Date de télétransmission : 16/01/2026
 Date de réception préfecture : 16/01/2026