

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE GRAVELINES

QUAI 0 – MARINAA – Tranche 1

**ACQUISITION EN VEFA DE 15 LOGEMENTS LOCATIFS SEMI-COLLECTIFS EN PLS et 5
LOGEMENTS INDIVIDUELS EN LLI**

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le promoteur BECITY COTE D'OPALE, domicilié à BERGUES, a proposé à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 20 logements.

Les 20 logements proposés sont répartis comme suit :

- 3 T II
- 12 T III
- 5 T IV

La performance thermique pour l'ensemble des logements sera conforme à la RE 2020.

Le permis de construire a été accordé le 26/03/2025.

La répartition typologique, le type de financement ainsi que les loyers ont été définis en concertation avec l'agence, le territoire et le marketing.

Partenord Habitat deviendra propriétaire des logements pour un montant maximum de 4 517 300 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM à 10% y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de BECITY est de 2 550 € H.T /m² de surface pour les PLS et de 2 950 € H.T /m² de surface habitable pour les LLI soit un total de 4 106 636 € H.T (pour 1 011,29 m² de surface habitable PLS et 438.46 m² de surface habitable LLI).

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 77 445 € HT en raison de demandes d'adaptation du programme des travaux en phase de mise au point du projet. Cette variation pouvant porter sur la surface habitable et/ou des prestations complémentaires.

L'estimation des Services des Domaines n'est pas encore obtenue. L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD décide d'acquérir ces logements, sous la forme VEFA, au prix de 4 106 636 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la construction de 15 logements semi-collectifs en PLS (3 TII, 12 TIII) et 5 logements individuels en LLI (5 TIV) pour une surface utile de 1 511,84 m² et un loyer total mensuel de 14 422 € .

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-109A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type II		3	PLS	50,08	8.26	54,21	497
Type II		12	PLS	71,75	8.28	75.90	696
Type IV	5		LLI	87,69	0	87,69	916
TOTAL	5	15		1 449,75		1 511,84	

Le taux de loyer moyen prévisionnel applicable à cette opération située en zone II, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de :

- 9,17 € / m² de SU pour les logements en financement PLS
- 10,75 € / m² de SU pour les logements en financement LLI

Le loyer des logements en financement PLS et LLI a été limité.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération PLS est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	2 578 790 €	Capitaux Propres :	451 304 €
Honoraires	38 682 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	51 576 €		
Conduite d'opération	66 131 €		
		Prêt CDC PLS :	2 557 392 €
T.V.A 10%	273 517 €		
TOTAL TTC en €	3 008 696 €	TOTAL TTC en €	3 008 696 €

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	1 293 457 €	Prêt CDC LLI :	1 508 604 €
Honoraires	19 402 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	25 869 €		
Conduite d'opération	32 730 €		
T.V.A 10%	137 146 €		
TOTAL TTC en €	1 508 604 €	TOTAL TTC en €	1 508 604 €

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-109A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

Le plan de financement prévisionnel de l'opération consolidé PLS/LLI est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	3 872 247 €	Capitaux Propres :	451 304 €
Honoraires	58 084 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	77 445 €		
Conduite d'opération	98 861 €		
		Prêt CDC PLS :	2 557 392 €
T.V.A 10%	410 663 €	Prêt CDC LLI :	1 508 604 €
TOTAL TTC en €	4 517 300 €	TOTAL TTC en €	4 517 300 €

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Cette opération bénéficiera des prêts de la CdC sur 30 ans au taux de 3,11% pour les PLS et d'un prêt sur 20 ans au taux de 3,40% pour les LLI.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 3 994 370 € et une CAF cumulée positive de 2 833 960 € .

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 bilan financier prévisionnel,
- d'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de dépassement d'un poste, qu'il soit en bâtiment, en charges foncières, ou en honoraires et ce sous réserve qu'elles demeurent dans le cadre financier global,
- d'autoriser le Directeur Général à signer le contrat de réservation préalable à cette acquisition,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à cette acquisition,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-109A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

- d'autoriser l'acquisition en VEFA de 20 logements situés à GRAVELINES, Quai 0 auprès du promoteur BECITY, au prix de 2 550,00 € HT/m² de surface habitable pour le PLS et 2 950,00 € HT/m² pour le LLI, soit un prix maximum global de 3 949 692 € H.T., en tenant compte de la marge de variation de 77 445 € HT visée ci-avant, passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- 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 fonds propres de Partenord Habitat,
- de solliciter 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 la garantie des emprunts à souscrire,
- d'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariée.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-109A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026