

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE GRAVELINES

QUAI O – MARINAA – Tranche 2

ACQUISITION EN VEFA DE 28 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS 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 28 logements.

Les 28 logements proposés sont répartis comme suit :

- 16 T II
- 12 T III

Les logements bénéficieront de 20 places de stationnements souterrains sécurisées.

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

Le permis de construire a été accordé le 02/05/2025.

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 5 251 314 € 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 2 989,86 € H.T /m² de surface habitable (places de stationnement comprises) soit un total de 4 500 905 € H.T pour 1 505.39 m² de surface habitable.

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 90 018 € 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 4 500 905 € 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 28 logements collectifs (16 TII, 12 TIII) pour une surface utile de 1 664.39 m² et un loyer total mensuel de 18 492 € (y compris accessoires).

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-110A-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		16	LLI	49,30	11,12	54,86	590
Type III		12	LLI	59,72	11,68	65,56	705
TOTAL		28		1 505,39		1 664,38	

Les 20 stationnements seront facturés 30 €.

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

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

Le loyer des logements a été limité selon les préconisations du service marketing.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	4 500 905 €		
Honoraires	67 514 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	90 018 €		
Conduite d'opération	115 485 €		
		Prêt CDC LLI :	5 251 314 €
T.V.A 10%	477 392 €		
TOTAL TTC en €	5 251 314 €	TOTAL TTC en €	5 251 314 €

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 20 ans au taux de 3,40 %.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 35^{ème} année, un résultat cumulé positif de 3 458 113 € et une CAF cumulée positive de 1 000 659 €.

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,

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-110A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

- 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,
- d'autoriser l'acquisition en VEFA de 28 logements situés à GRAVELINES, Quai O auprès du promoteur BECITY, au prix de 2 989,86 € HT/m², soit un prix maximum de 4 590 923 € H.T., en tenant compte de la marge de variation de 90 018 € 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-BCA260402-110A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026