

DIRECTION IMMOBILIER  
Cécile LAMON

**COMMUNE DE HOUPLINES**

**AVENUE GEORGES BAERT**

**CONSTRUCTION DE 72 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS ET INTERMEDIAIRES**

**PLAN DE FINANCEMENT PRELIMINAIRE**

PARTENORD LE GROUPE, via les services de PARTEALE, a mené une étude en vue de la réalisation de logements locatifs et logements intermédiaires sur des fonciers situés dans la commune.

PARTENORD LE GROUPE, est propriétaire d'un patrimoine construit dans les années 50-60, constitué de 7 blocs en R+2 avec de réels problèmes de vétusté. Il est envisagé une démolition reconstruction sur une partie des 84 logements existants, les bâtiments B, D, E et F pour 36 logements.

Il ressort de ces études, que le foncier ciblé, peut convenir à la réalisation de 72 logements dont (54 LLS et 18 LLI) avec leurs stationnements.

Pour cette réalisation :

- PARTENORD LE GROUPE, est propriétaire des parcelles : 000 A 5748, 5753, 5754, 5755, 5761, 5762 pour une surface de 1 015 m<sup>2</sup>, soit l'emprise des bâtiments.
- PARTENORD LE GROUPE devient propriétaire des fonciers 000 A 5749, 5750, 5756, 5757, 5763 pour une surface de 1 045 m<sup>2</sup> à l'euro symbolique auprès de la commune d'Houplines.
- PARTENORD LE GROUPE devient propriétaire de fonciers auprès de la MEL à détacher du domaine public, pour une surface de 814 m<sup>2</sup>, à l'euro symbolique.

La répartition typologique, le type de financement ainsi que les loyers ont été définis en concertation avec la direction territoriale de la MEL.

**PROGRAMME DE L'OPERATION**

Le programme est le suivant :

Accusé de réception en préfecture  
059-378072144-20260402-BCA260402-112A-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2026  
Date de réception préfecture : 03/04/2026

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type I		2	PLAI RO	29,00	0,00	29,00	170 €
Type I		1	PLAI A	29,00	0,00	29,00	193 €
Type I		6	PLUS	29,00	0,00	29,00	193 €
Type II		6	PLAI RO	49.83	5,22	52,44	307 €
Type II		1	PLAI A	49.83	5,22	52,44	347 €
Type II		11	PLUS	49.83	5,22	52,44	349 €
Type II		7	LLI	50.00	5.64	52,82	570 €
Type III		6	PLAI RO	69,91	5.57	72,70	424 €
Type III		11	PLUS	69,09	8,68	73,43	484 €
Type III		11	LLI	68.50	10.73	73,81	788 €
Type IV		4	PLAI RO	82.6	5.64	85,42	493 €
Type IV		6	PLUS	85,45	11,25	91,08	572 €
TOTAL		72		4 275.85		4 476.52	

Les stationnements seront facturés mensuellement à 20 € et 40 € pour les garages boxés pour les logements en financement PLUS et 40 € pour les logements en financement LLI.

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

- 6,64 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLUS
- 5,84 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLAI
- 6.63 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLAI A
- 10.80 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement L.L.I

### PLAN DE FINANCEMENT DE L'ETUDE EN VUE D'ETABLIR UNE FAISABILITE

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

DEPENSES		RECETTES	
Travaux de Bâtiment	8 551 700 €	Capitaux Propres :	1 489 180 €
Honoraires	1 177 973 €	Sub NPNRU PLAI :	113 400 €
Conduite d'opération	661 852 €	Sub EPCI NPNRU PLAI :	139 258 €
Charge Foncière	1 488 828 €	Sub ETAT PLAI A :	18 260 €
Acquisition	0 €	Sub EPCI PLAI A :	32 960 €
Révision	505 593 €	Sub DEPARTEMENT PLAI A	66 500 €
TOTAL H.T.	12 385 946 €	Prêt CDC PLUS (2.60% sur 40 ans) :	5 370 206 €
T.V.A.	1 068 506 €	Prêt CDC PLAI (1.80% sur 40 ans) :	2 555 902 €
		Prêt Bonifié NPNRU – PLAI (0.25% sur 50 ans) :	142 200 €
		Prêt LLI (3,40% sur 20 ans) :	3 526 586 €
TOTAL TTC en €	13 454 452 €	TOTAL TTC en €	13 454 452 €

Accusé de réception en préfecture  
 059-378072144-20260402-BCA260402-112A-DE  
 Date de télétransmission : 03/04/2026  
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

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 40 ans au taux de 1.80 % pour le PLAI, au taux de 2.60 % pour le PLUS, d'un prêt bonifié NPNRU PLAI au taux de 0,25% sur 50 ans ainsi qu'un prêt LLI au taux de 3.40 % sur 20 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 369 627 € et une CAF cumulée positive de 1 167 579 €.

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 les acquisitions des parcelles auprès de la commune d'Houplines et de la MEL aux prix ci-dessus, hors frais de notaire,
- 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 tous les actes et documents relatifs à cette acquisition,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- de solliciter Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des impôts,
- de solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire,
- d'autoriser le paiement de toute dépense relative à ces actes.
- 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 LE GROUPE,
- d'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariale.

## ADOPTE

Pour extrait conforme  
le Directeur Général  
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture  
059-378072144-20260402-BCA260402-112A-DE  
Date de télétransmission : 03/04/2026  
Date de réception préfecture : 03/04/2026