

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE LAMBRES LEZ DOUAI

RUE DE DOUAI – TRANCHE 2

CONSTRUCTION DE 11 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX COLLECTIFS

P.O.T N° / N0 / 01

MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Les services de PARTENORD HABITAT ont mené une étude en vue de la réalisation de logements locatifs sur un foncier situé dans la commune de Lambres-lez-Douai, sis Rue de Douai.

Des études menées, il ressort que ce foncier peut convenir à la réalisation de 11 logements collectifs et 11 places de stationnement.

Par délibération du BCA en date du 15 mai 2025, PARTENORD HABITAT a autorisé l'acquisition des parcelles, le programme de l'opération, le bilan prévisionnel global, la réalisation de l'opération.

La réalisation de la tranche 2 de l'opération nécessite l'acquisition à la ville des parcelles cadastrées AI 440 et AI 438 au prix 1 euros hors taxes. L'acquisition à l'EPF des parcelles cadastrées AI 144p / AI 145p / AI 436p / AI 437p / AI 439p / AI 441 au prix de 30 380,22 € hors taxes.

Le bilan prévisionnel globale de l'opération reste inchangé.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de l'opération est réparti comme suit :

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type II		2	PLS	49,25	4,95	54,20	468 €
Type III		9	PLS	69,60	5,53	75,10	655 €
TOTAL :		11		724,95	59,70	784,65	

Le taux de loyer prévisionnel applicable à cette opération située en zone 2 compte tenu des règles de calcul du loyer, du coefficient de structure (CS), est fixé à 9,05€/m² de S.U. pour les logements de financement PLS.

Chaque logement collectif dispose d'une place de stationnement louée à 16/mois.

Ce programme correspond aux besoins de l'agence et a été établi avec son accord.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-115A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Plan de financement prévisionnel reste inchangé :

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	1 450 000	1 450 000	Fonds propres	229 337	210 534
Honoraires HT	182 560	182 560	Prêt CDC PLS	1 169 618	1 073 723
Charge Foncière HT	390 183	219 247	Prêt bancaire	447 207	410 541
Révision de Prix HT	65 403	65 402	Prêt bancaire	447 207	410 541
Total HT	2 088 146	1 917 209			
TVA	205 223	188 130			
TOTAL TTC €	2 293 369	2 105 339	TOTAL TTC €	2 293 369	2 105 339

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC constant sur 40 ans au taux de 3,61% pour les PLS. Un prêt bancaire sur 20 ans au taux de 0,82%, un second prêt bancaire sur 30 ans au taux de 0,79%.

Le compte d'exploitation à la 45^{ème} année est de 1 000 603 €, la CAF à la 45^{ème} année est de 1 025 861 €.

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 et de l'Habitation.

INFORMATION COMPLEMENTAIRE A L'ACQUISITION DES PARCELLES AUPRES DE L'EPF

Un allègement du prix de vente de 1 298 464,39 € hors taxes est consenti par l'EPF. Cet allègement est consenti en contrepartie de la réalisation des deux programmes de logements sociaux porté par PARTENORD HABITAT :

- Tranche 1 : 35 logements sociaux individuels et collectifs et un parking.
- Tranche 2 : 11 logements sociaux collectifs

En l'absence du respect des conditions fixées par les conventions opérationnelles et avenants signés entre la Commune et l'EPF, l'allègement consenti d'un montant HT d'UN MILLION DEUX CENT QUATRE-VINGT-DIX-HUIT MILLE QUATRE CENT SOIXANTE-QUATRE EUROS ET TRENTE-NEUF CENTIMES (1 298 464,39 €) fera l'objet d'un reversement dans les conditions relatées aux termes des conventions opérationnelles et avenants signés.

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,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-115A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

- d'autoriser le Directeur Général à signer tous documents inhérents à l'acquisition foncière,
- de régulariser par acte notarié, l'acquisition foncière, auprès de la ville, des parcelles cadastrées AI 440 et AI 438 au prix 1 euro hors taxes.
- De régulariser par acte notarié, l'acquisition foncière, auprès de l'EPF, des parcelles cadastrées AI 144p / AI 145p / AI 436p / AI 437p / AI 439p / AI 441 au prix de 30 380,22 € hors taxes.
- D'autoriser le paiement de toute dépense relative à ces acquisitions
- De solliciter les crédits prévus pour assurer la couverture financière des dépenses engagées.
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet.
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles et/ou à signer tout acte nécessaire à la réalisation du projet.
- De solliciter auprès du Conseil Départemental la garantie des emprunts à souscrire.
- 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.
- L'estimation des Services des Domaines a été obtenue pour l'ensemble des parcelles propriété de l'EPF pour les tranches 1 et 2, soit 310 000 € avec une marge d'appréciation de 15% autorisé. PARTENORD HABITAT décide d'acquérir ce bien pour la tranche 2, au prix de 30 380,22 € H.T.
- De solliciter de Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-115A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026