

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON
COMMUNE DE LAMBRES LEZ DOUAI**RUE DE LA REPUBLIQUE – RUE DE DOUAI – TRANCHE 1****CONSTRUCTION DE 35 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX DONT 15 COLLECTIFS ET 20 INDIVIDUELS (10 PLAI / 10 PLUS / 15 PLS)****P.O.T N° 5297 / N0 / 01****MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION**

Par délibération du BCA en date du 20 décembre 2019, PARTENORD HABITAT a autorisé l'acquisition d'un foncier situé rues de Douai et de la République à LAMBRES LEZ DOUAI, afin d'y réaliser 30 logements locatifs sociaux et 5 logements en location-accession, mais aussi 15 places de stationnement, 9 garages et un parking visiteurs à destination de la ville.

Par délibération du BCA en date du 26 juin 2025, PARTENORD HABITAT a autorisé la modification du programme et du bilan prévisionnel de l'opération.

La réalisation de la tranche 1 de l'opération nécessite l'acquisition à la ville des parcelles cadastrées AI 223 et AI 514 au prix des Domaines de 24 000 euros. L'acquisition à l'EPF des parcelles cadastrées AI 144p / AI 145p / AI 146 / AI 220 / AI 221 / AI 436p / AI 437p / AI 468 / AI 469 / AI 493 au prix de 320 000 € hors taxes.

Le bilan prévisionnel globale de l'opération a été mis à jour en fonction du prix de cession du foncier et du retour de l'appels d'offres.

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	PLAI	47,31	0	47,31	
Type III		3	PLAI	61,33	0	61,33	
Type IV		1	PLAI	82,29	2,33	83,46	
Type II		1	PLUS	48,13	2,33	49,30	
Type III		2	PLUS	60,52	2,33	61,68	
Type IV		3	PLUS	80,81	2,67	82,15	
Type II		1	PLS	48,11	2,33	49,28	
Type III		2	PLS	60,52	2,33	61,68	
Type II	1		PLAI	50,71	0	50,71	
Type III	1		PLAI	64,64	0	64,64	
Type IV	2		PLAI	82,75	0	82,75	
Type II	1		PLUS	50,56	0	50,56	
Type III	1		PLUS	64,87	0	64,87	
Type IV	2		PLUS	83,94	6,14	87,01	
Type II	2		PLS	50,24	0	50,24	
Type III	6		PLS	67,26	1,02	67,77	
Type IV	4		PLS	83,62	6,16	86,70	
TOTAL :	20	15		2 344,27	67,39	2 377,98	

 Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260402-BCA260402-114A-DE
 Date de télétransmission : 03/04/2026
 Date de réception préfecture : 03/04/2026

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 6,61€/m² de S.U. pour les logements collectifs et à 6,70€/m² de S.U. pour les logements individuels bénéficiant de financement PLUS, à 5,85€/m² de S.U. pour les logements collectifs et à 5,65€/m² de S.U. pour les logements individuels bénéficiant d'un financement PLAI. Et à 8,59€/m² de S.U. pour les logements collectifs et à 8,71€/m² de S.U. bénéficiant de financement PLS.

Chaque logement collectif en financement PLUS et PLAI dispose d'une place de stationnement louée à 16/mois.

9 garages seront loués à 32€/mois.

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

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Plan de financement prévisionnel modifié :

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	3 955 181	3 329 250	Fonds propres	642 153	603 988
Honoraires HT	402 699	392 374	Sub Etat PLAI	67 020	67 020
Charge Foncière HT	1 285 016	1 540 202	Sub EPCI Petite typologie	10 000	10 000
Révision de Prix HT	365 000	300 000	Sub EPCI PLAI	45 000	45 000
Total HT	5 906 896	5 561 826	Sub ville	100 000	100 000
TVA	514 632	478 064	Prêt CDC PLS	1 425 375	1 344 383
			Prêt CDC PLAI	860 783	801 230
			Prêt CDC PLUS	988 821	934 731
			Prêt bancaire	1 135 368	1 048 464
			Prêt bancaire	1 047 008	985 074
			Prêt Haut de bilan	100 000	100 000
TOTAL TTC €	6 421 528	6 039 890	TOTAL TTC €	6 421 528	6 039 890

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC constant sur 40 ans au taux de 2,30% en PLAI, au taux de 3,10% pour les PLUS et sur 20 ans au taux de 3,61% pour les PLS. Un prêt bancaire sur 30 ans au taux de 0,98%, un second prêt bancaire sur 40 ans au taux de 1,39%, un prêt Haut de Bilan au taux de 3,10% avec un différé de 20 ans sur une durée de 40 ans.

Le compte d'exploitation à la 45^{ème} année est de 1 047 285 €, la CAF à la 45^{ème} année est de 861 252 €.

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.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-114A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026

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,
- 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 223 et AI 514 au prix des Domaines de 24 000 euros.
- De régulariser par acte notarié, l'acquisition foncière, auprès de l'EPF, des parcelles cadastrées AI 144p / AI 145p / AI 146 / AI 220 / AI 221 / AI 436p / AI 437p / AI 468 / AI 469 / AI 493 au prix de 320 000 euros 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 de Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,
- 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 1, au prix de 320 000 € H.T.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260402-BCA260402-114A-DE
Date de télétransmission : 03/04/2026
Date de réception préfecture : 03/04/2026