

DIRECTION IMMOBILIER  
 Cécile LAMON

COMMUNE DE BAILLEUL
RUE DUFOUR
CONSTRUCTION DE 20 LOGEMENTS COLLECTIFS, 7 LOGEMENTS INDIVIDUELS ET 3  
 CELLULES COMMERCIALES
BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Les services de PARTENORD HABITAT ont mené une étude en vue de répondre à un appel à manifestation d'intérêts portant sur la revalorisation de la friche Dufour à Bailleul pour la réalisation de logements locatifs et de cellules commerciales sur un foncier situé dans la commune de Bailleul, sis Rue Dufour.

Ce foncier est constitué de la parcelle cadastrée AX 216 propriété de Etablissement Public Foncier (3 541 m<sup>2</sup>) et de la parcelle cadastrée AX 29 propriété de la commune de Bailleul (385 m<sup>2</sup>). La superficie totale est de 3 926 m<sup>2</sup>. Le foncier sera acquis pour un montant total de 400 000 €, soit 101.8 €/m<sup>2</sup>.

Des études menées, il ressort que ce foncier peut convenir à la réalisation de 27 logements locatifs sociaux, 3 cellules commerciales et 29 places de stationnement.

La répartition typologique et le type de financement des logements de l'opération ont été définis en concertation avec la Direction Territoriale Flandre Grand Littoral.

**PROGRAMME DE L'OPERATION**

Le programme porte sur la construction de 20 logements collectifs (10 TII, 8 TIII et 2 TIV), 7 logements individuels (2 TII, 5 TIII) et 3 cellules commerciales pour une surface utile totale de 2 573.50 m<sup>2</sup> et un loyer total mensuel de 20 004 € (y compris accessoires) .

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type II		4	PLAI	52	2.25	54.25	288 €
Type II		6	PLUS	52	2.25	54.25	327 €
Type II	2		PLS	52	0	52	463 €
Type III		4	PLAI	68	3	71	377 €
Type III		4	PLUS	68	3	71	428 €
Type III	5		PLS	68	3	71	633 €
Type IV		1	PLAI	82	4.5	86.5	459 €
Type IV		1	PLUS	82	4.5	86.5	522 €
TOTAL	7	20		1 672	70.5	1 742.5	11 406 €

Les stationnements seront facturés mensuellement à 16 € pour les garages boxés pour les logements en financement PLUS et PLS.

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

- 5.31€/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLAI
- 6.03 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLUS
- 8,91 €/m<sup>2</sup> de SU pour les logements en financement PLS

Le loyer des logements en financement PLS a été limité.

Les cellules commerciales d'une surface totale de 831 m<sup>2</sup> seront louées au prix de 10 €/m<sup>2</sup> SU soit 8 310 €/mois.

### RETROCESSION DES ESPACES PUBLICS

Les espaces publics seront rétrocédés à la commune pour un montant total de 242 940 € TTC.

### PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Bâtiment HT	4 733 050 €	Capitaux Propres	777 855 €
Honoraires HT	843 170 €	Sub Etat PLAI	58 068 €
Charge Foncière HT	1 025 037 €	Rétrocession	242 940 €
Révision des prix HT	244 863 €	Prêt CDC PLAI	1 300 064 €
		Prêt CDC PLUS	1 726 699 €
		Prêt CDC PLS	1 160 736 €
T.V.A Mixte (5,5% PLAI et 10% PLUS et PLS)	791 349 €	Prêt Bancaire 2.79 % / 40 ans	2 371 107 €
TOTAL TTC en €	7 637 469 €	TOTAL TTC en €	7 637 469 €

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 PLS sur 30 ans au taux de 3,11%, d'un prêt bancaire sur 40 ans au taux de 2.79 % (2 371 107 €).

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 2 111 352 € et une CAF cumulée positive de 2 001 415 €.

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 la promesse de vente préalable à cette acquisition et l'acquisition de la parcelle cadastrée AX 216 auprès de l'Etablissement Public Foncier, au prix de 290 764.01 € hors frais de notaire, en passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- d'autoriser le Directeur Général à signer la promesse de vente préalable à cette acquisition et l'acquisition de la parcelle cadastrée AX 29 auprès de la commune de Bailleul, au prix de 109 235.99 € hors frais de notaire, en passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à ces acquisitions,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- 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 l'accomplissement des formalités de publicité foncière et 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 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  
059-378072144-20260205-BCA260205-24A-DE  
Date de télétransmission : 05/02/2026  
Date de réception préfecture : 05/02/2026

3