

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE VALENCIENNES

VIEUX VALENCIENNES

**AMELIORATION DE 2 LOGEMENTS ET CONSTRUCTION DE 4 LOGEMENT NEUFS ET D'UN
COMMERCE
(6 PLS et 1 COMMERCE)**

P.O.T N° 5424/A0/01

P.O.T N° 5425/A0/01

P.O.T N° 5447/A0/01

P.O.T N° 5486/A0/01

P.O.T N° 5487/A0/01

MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Par délibération en date du 14 décembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a adopté le bilan prévisionnel global de l'opération d'amélioration de 2 logements et de construction de 4 logements neufs et d'un commerce situé à VALENCIENNES.

Par délibération en date du 8 avril 2024, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a adopté des dispositions complémentaires relatifs à l'acquisition du 127 rue de Famars sans que cela ne vienne modifier le bilan prévisionnel de l'opération.

Par délibération en date du 13 juin 2024, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a adopté des dispositions complémentaires relatifs à l'acquisition d 41 rue des Recollets sans que cela ne vienne modifier le bilan prévisionnel de l'opération.

Par délibération en date du 03 avril 2025, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a adopté la modification du bilan prévisionnel global de l'opération. Ce bilan prévisionnel doit être modifié afin de prendre en compte les découvertes fortuites des logement sis 127 rue de Famars et 21 Rue de la Fontaine Saint-Gilles. L'évolution des couts s'explique par :

127 rue de Famars

- Actualisation de la profondeur des pieux (20m).
- Méthodologie de la mise en place des pieux (2 phases) : consolidation et structure du logement mitoyen.
- Emprise du chantier élargie et durée allongée.
- Refus d'une variante sur la façade proposée par l'ABF.
- Traitement l'humidité sur le pignon.
- Modification de l'escalier selon le RICT.

21 rue de la Fontaine Saint-Gilles

- Traitement du mэрule
- Réfection des planchers et menuiseries chez le mitoyen à la suite du traitement.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Le projet d'acquisition des 5 biens s'inscrit dans l'objectif annuel de la CAVM en matière de production de logements (AA et MOD). Mais également dans la démarche du préfet de Région relative au développement des acquis-améliorés sur le territoire.

Des études menées, il ressort que ces bâtiments et parcelles, après réhabilitation et/ou construction neuve, peuvent convenir à la réalisation de 6 logements et d'un commerce. Cette opportunité permet de raisonner et fonctionner sous la forme d'un package dans le cadre de l'Action Cœur de Ville. La présentation de manière groupée des biens aux caractéristiques situés sur un même secteur, permet d'établir une forme de « solidarité » des PFI. Cela permet à PARTENORD HABITAT de répondre sur le territoire à une demande la ville et de la CAVM et, d'assurer une maîtrise locative des biens concernés.

La répartition typologique reste inchangée.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

127 Rue de Famars

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Com						
TII		1		41,27	0	41,27	619 €	14€ / m ²
TIII	1			87,42	0	87,42	720 €	8.24€ / m ²
TOTAL :	1	1						

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone 2, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 8,24€ / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 140% du loyer en financement P.L.U.S.

21 Rue de la Fontaine Saint-Gilles

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Coll						
TV	1			87	0	87	717 €	8,25€ / m ²
TOTAL :	1							

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone 2, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 8,25€ / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 140% du loyer en financement P.L.U.S.

41 Rue de Recollets

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Coll						
TV	1			75	0	75	637 €	8,49€/m ²
TOTAL :	1							

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone 2, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 8,49 € / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 140% du loyer en financement P.L.U.S.

26 Rue d'Askièvre

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Coll						
TV	2			196	0	196	782	7,97€ / m ²
TOTAL :	2							

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone 2, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 7,97€ / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 138% du loyer en financement P.L.U.S.

2 Rue d'Askièverette

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m ² S.U
	Ind	Coll						
TV	1			92,5	0	92,5	744 €	8,04€ / m ²
TOTAL :	1							

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone 2, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 8,04€ / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 138% du loyer en financement P.L.U.S.

LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

127 Rue de Famars

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	450 000 €	740 000 €	Fonds propres	101 475 €	128 397 €
Honoraires HT	96 569 €	113 088 €	Subvention AL	38 000 €	38 000 €
Charge Foncière HT	102 559 €	243 559 €	Subvention EPCI PLS	40 000 €	40 000 €
Révision de Prix HT	40 000 €	65 000 €	Subvention CD	4 000 €	4 000 €
Total HT	698 128 €	1 161 647 €	Prêt CDC	258 762 €	607 580 €
TVA 10,15%	77 522 €	131 211 €	Prêt bancaire	286 413 €	436 881 €
			Prêt AL	38 000 €	38 000 €
TOTAL TTC €	766 650 €	1 292 858 €	TOTAL TTC €	766 650 €	1 292 858 €

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC sur 30 ans de 3.61% pour le logement en PLS. D'un prêt action logement de 0.75% sur 40 ans, et d'un prêt complémentaire de 0.99% sur 30 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de -365 024 € et une CAF cumulée de -680 825 € à la 45^{ème} année.

21 Rue de la Fontaine Saint-Gilles

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	220 000 €	350 000 €	Fonds propres	91 058 €	136 929 €
Honoraires HT	51 535 €	101 952 €	Subvention AL	43 500 €	43 500 €
Charge Foncière HT	150 000 €	170 000 €	Subvention EPCI PLS	40 000 €	40 000 €
Révision de Prix HT	6 000 €	15 000 €	Subvention CD	4 000 €	4 000 €
Total HT	427 535 €	636 952 €	Prêt CDC	97 800 €	416 718 €
TVA 10 %	27 758 €	47 695 €	Prêt AL	43 500 €	43 500 €
TOTAL TTC €	455 288 €	684 647 €	TOTAL TTC €	455 288 €	684 647 €

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC sur 30 ans de 3.61% pour le logement en PLS. D'un prêt action logement de 0.75% sur 40 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de -440 680 € et une CAF cumulée de -538 761 € à la 45^{ème} année.

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

41 Rue des Recollets

	DEPENSES			RECETTES	
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	320 000 €	0 €	Fonds propres	113 543 €	0 €
Honoraires HT	85 470 €	0 €	Subvention AL	37 500 €	0 €
Charge Foncière HT	103 000 €	0 €	Subvention EPCI PLS	40 000 €	0 €
Révision de Prix HT	17 000 €	0 €	Subvention CD	4 000 €	0 €
Total HT	525 470 €	0 €	Prêt CDC	289 536 €	0 €
TVA 10%	42 247 €	0 €	Prêt AL	37 500 €	0 €
			Prêt bancaire	45 638 €	0 €
TOTAL TTC €	567 717 €	0 €	TOTAL TTC €	567 717 €	0 €

2 Rue d'Askièrette

	DEPENSES			RECETTES	
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	210 000 €	0 €	Fonds propres	73 833 €	0 €
Honoraires HT	72 057 €	0 €	Subvention AL	46 250 €	0 €
Charge Foncière HT	48 000 €	0 €	Subvention EPCI PLS	40 000 €	0 €
Révision de Prix HT	9 000 €	0 €	Subvention CD	4 000 €	0 €
Total HT	339 057 €	0 €	Prêt CDC	158 830 €	0 €
TVA 10%	30 106 €	0 €	Prêt AL	46 250 €	0 €
TOTAL TTC €	369 163 €	0 €	TOTAL TTC €		0 €

26 Rue d'Askièvre

	DEPENSES			RECETTES	
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	648 768 €	0 €	Fonds propres	207 887 €	0 €
Honoraires HT	122 809 €	0 €	Subvention AL	92 500 €	0 €
Charge Foncière HT	180 000 €	0 €	Subvention EPCI PLS	80 000 €	0 €
Révision de Prix HT	20 000 €	0 €	Subvention CD	8 000 €	0 €
Total HT	951 577 €	0 €	Prêt CDC	459 664 €	0 €
TVA 10%	87 858 €	0 €	Prêt AL	92 500 €	0 €
			Prêt bancaire	98 884 €	0 €
TOTAL TTC €	1 039 435 €	0 €	TOTAL TTC €		0 €

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
 Date de télétransmission : 06/03/2026
 Date de réception préfecture : 06/03/2026

INFORMATION COMPLEMENTAIRE POUR LE LOGEMENT SIS 127 RUE DE FAMARS

NATURE DU BIEN

Un bâtiment partiellement démoli à usage mixte d'habitation et de commerce duquel demeure bâti le rez-de-chaussée très dégradé et dangereux.

MOTIF DE L'ACQUISITION

Le Conseil d'administration a validé en date du 14 décembre 2023 l'acquisition auprès de l'EPF de l'immeuble sus-désigné, dans le cadre de l'opération Action de Coeur de ville.

Afin de pouvoir poursuivre l'acquisition de l'immeuble, le Conseil d'administration est informé que la vente se fera sous la condition particulière suivante :

MISE EN OEUVRE DU DISPOSITIF EN FAVEUR DE LA REHABILITATION DE LOGEMENTS

Description du projet de réhabilitation bénéficiant du dispositif :

Le site objet du projet de réhabilitation est composé d'un ensemble de parcelles dont la superficie totale s'élève à 79 m².

Le projet de réhabilitation que doit réaliser l'acquéreur portera sur le site décrit ci-dessous :

- Un bâtiment partiellement démoli à usage mixte d'habitation et de commerce duquel demeure bâti le rez-de-chaussée très dégradé et dangereux.

Le site sera réhabilité et converti comme suit :

Un immeuble mixte répondant aux normes actuelles pour un programme de 138,35 m² composé d'un commerce de 42 m² de SDP et un logement de 96,35 m² de SDP.

Éligibilité du projet de réhabilitation au dispositif en faveur des opérations de réhabilitation :

La réhabilitation d'immeubles est une composante essentielle des opérations de revitalisation des centralités que l'EPF accompagne. C'est pourquoi l'EPF a décidé de mettre en place un dispositif de réhabilitation de logements et d'accorder, sous certaines conditions, des aides à la réhabilitation.

Le projet décrit au paragraphe 3.1 est déclaré éligible au dispositif en faveur de la réhabilitation car il a pour vocation principale la production de logements (pouvant comprendre une destination commerciale en RDC). Un avenant à la convention opérationnelle intégrant ces modalités a fait l'objet d'une délibération adoptée lors du Conseil d'Administration de l'EPF du 21 octobre 2022.

Montant des participations financières accordées par l'EPF au titre du dispositif :

Une aide forfaitaire « préparation à la réhabilitation » est consentie à hauteur de 300€ par m² de surface bâtie acquise, pour prendre en compte les coûts d'une partie des travaux qui devront être menés pour préparer les biens avant l'opération de réhabilitation. La surface bâtie prise en compte est celle du bien inscrit aux fichiers fonciers au moment de son acquisition par l'EPF.

Une décote additionnelle plafonnée à 50% du prix d'acquisition et des frais engagés par l'EPF, lorsque l'équilibre de l'opération le justifie sur la base du bilan type déterminé par l'EPF. Ce dernier prendra en compte les surfaces de plancher du projet.

L'aide totale ainsi apportée est plafonnée à 80% du montant des dépenses d'acquisition et frais engagés par l'EPF. Elle s'apprécie à chaque cession en fonction de la programmation retenue, au regard de l'équilibre de l'opération.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Le montant de l'aide forfaitaire accordée au titre du projet de réhabilitation décrit ci-dessus s'élève à la somme de 27.000,00 € Hors Taxes.

La décote additionnelle plafonnée à 50% du montant des dépenses d'acquisition et de gestion, est estimée à 23 238,42 € HT.

L'aide totale est de 50 238,42 € HT.

ENGAGEMENTS DE LA COLLECTIVITE ET DE L'ACQUEREUR

Engagements de la Communauté d'agglomération Valenciennes Métropole (CAVM) à l'égard de l'EPF

Conformément aux termes de la convention opérationnelle signé le 28 octobre 2022 avec l'EPF, et en vertu d'une délibération du 11 mars 2021, la Communauté d'Agglomération Valenciennes Métropole a désigné le bailleur social L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD pour acheter et réhabiliter les biens acquis par l'EPF et situés au 127 rue de Famars, à VALENCIENNES (NORD) (59300).

Engagement de L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD à l'égard de l'EPF

Conformément à la convention opérationnelle et à ses avenants :

- Le prix de vente du bien a été fixé en considération de l'éligibilité du projet de réhabilitation décrit ci-dessus au dispositif en faveur de la réhabilitation de logements ;
- Les participations financières appliquées ont été accordées en considération du respect, par le projet de réhabilitation, du dispositif en faveur de la réhabilitation de logements, à savoir la vocation principale de production de logements (pouvant comprendre une destination commerciale en RDC).

En achetant ce bien, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD s'engage donc à réaliser le projet de réhabilitation conformément au critère du dispositif en faveur de la réhabilitation de logements exposé précédemment.

A défaut, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD sera contraint de rembourser l'EPF du montant de l'aide dont il a bénéficié à savoir 50 238,42 euros.

MODALITES DE CONTROLE DES ENGAGEMENTS PRIS

Cet engagement a été pris dans le cadre de l'opération dénommée « VALENCIENNES – Action cœur de Ville, immeubles en diffus » de la convention opérationnelle, conformément au tableau demeuré repris et annexé à cette dernière.

Un contrôle intermédiaire pourra être effectué par l'EPF au fur et à mesure des régularisations de chacune des ventes.

L'EPF procédera à un contrôle définitif de la réalisation effective et conforme au critère d'éligibilité retenu au paragraphe susvisé, au plus tard dans les cinq ans après la signature de la dernière vente de l'opération.

Ce contrôle sera effectué au regard des pièces transmises par la collectivité, à première demande de l'EPF, à savoir notamment :

- du dossier de permis de construire et de ses annexes,
- de l'arrêté de permis de construire délivré, et de ses modificatifs éventuels,
- des déclarations d'achèvement et de conformité des travaux,
- d'un reportage photographique des immeubles réhabilités.

Etant précisé que ladite énumération n'a pas un caractère exhaustif.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

Si le projet de réhabilitation réalisé est conforme aux engagements pris, l'EPF établit un certificat administratif permettant de lever les provisions comptables. Les aides accordées sont alors réputées définitivement acquises pour le bénéficiaire.

A défaut de production des pièces dans les délais impartis, ou en cas de non-respect des conditions d'éligibilité au dispositif, le bénéficiaire s'engage à verser à l'EPF, à première demande, le montant actualisé (sur le taux d'intérêt légal) de l'aide totale apportée au titre du dispositif en faveur de la réhabilitation de logements.

Ce versement devra avoir lieu dans les soixante jours de la réception par ses services de l'appel de fonds émis par l'EPF.

Passé ce délai, l'acquéreur sera en outre tenu au versement d'intérêts moratoires aux taux d'intérêt légal, majoré de deux points.

INFORMATION COMPLEMENTAIRE POUR LE BIEN SIS 41 RUE DES RECOLLETS

NATURE DU BIEN

Un bâtiment partiellement démoli à usage d'habitation, duquel demeure les subsides d'un bâti très dégradé et dangereux.

ACQUISITION

L'estimation des Services des Domaines a été obtenue. PARTENORD HABITAT décide d'acquérir ce bien, au prix de 27 000 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines.

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

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 plan de financement prévisionnel,
- 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 les fonds propres de Partenord Habitat,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- de solliciter de 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,

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026

- de solliciter auprès du Conseil Départemental du Nord la garantie des emprunts à souscrire.
- D'abandonner les projets sis 26 rue d'Askièvre, 2 rue d'Askièverette et 41 rue des Recollets.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260305-BCA260305-071A-DE
Date de télétransmission : 06/03/2026
Date de réception préfecture : 06/03/2026