

DIRECTIONS TERRITORIALES TMEL ET THDC
Marc ALESSIO Denis AUBOIS

**COMMUNES DE HALLUIN, VILLENEUVE D'ASCQ, HERRIN PECQUENCOURT, SIN LE NOBLE
ET ROOST WARENDIN**

ACQUISITION AMELIORATION DE 7 LOGEMENTS LOCATIFS INDIVIDUELS EN DIFFUS

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

CONTEXTE DE L'OPERATION

Le Conseil Départemental du Nord a proposé à PARTENORD HABITAT d'acquérir 7 anciens logements de fonction situés respectivement sur les villes de Halluin, Villeneuve d'Ascq, Herrin, Pecquencourt, Sin le Noble et Roost Warendin.

Les 7 logements proposés sont des logements individuels de typologie T4 et T5.

La répartition typologique et le type de financement des logements de l'opération ont été validés avec les agences concernées : 6 logements seront financés en PLUS (dont 5 d'entre eux en renouvellement d'offre) et un logement en PLS.

Partenord Habitat deviendra propriétaire des 7 logements à l'issue de l'opération d'un montant total de 2 167 495 €. T.T.C. après application de la T.V.A., y compris les frais annexes et provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès du Conseil Départemental du Nord est de 1 620 000 €.

Les adresses des logements sont :

- 38, rue Jacques Wagnon à HALLUIN
- 7, allée Simone de Beauvoir à VILLENEUVE D'ASCQ
- 189, rue Nationale à HERRIN
- 418, rue du bois de la chaussée à PECQUENCOURT
- 207, rue Edouard Vaillant à SIN LE NOBLE
- 228, rue Jean Baptiste Lebas à ROOST WARENDIN
- 258, rue Jean Baptiste Lebas à ROOST WARENDIN

Le montant de l'estimation des Services des Domaines s'élève à 1 620 000 €.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Ce programme correspond aux besoins des agences et a été établi avec leurs accords.

Ville	Typologie	Financement	SH en m ²	Loyer mensuel en €	Taux loyer en €/m ² SH
Halluin	T5	PLUS RO	122	702	5,74
Villeneuve d'Ascq	T5	PLUS RO	121,3	698	5,76
Herrin	T4	PLS	110	752	6,84
Pecquencourt	T5	PLUS	137,5	810	5,70
Sin le Noble	T5	PLUS RO	129	762	5,75
Roost Warendin 228	T5	PLUS RO	112	659	5,89
Roost Warendin 258	T5	PLUS RO	112	668	5,88

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES TTC		RECETTES	
Foncier	1 757 577 €	Capitaux propres	325 127 €
Travaux	376 771 €	Prêt C.D.C PLUS (2,60% sur 40 ans)	946 896 €
Honoraires	14 120 €	Prêt PLS à 3,11% sur 30 ans)	264 208 €
Révision	19 027 €	Prêt bonifié ANRU PLUS (0.25% sur 20 ans)	33 500 €
		Prêt bancaire (0,99% sur 30 ans)	597 764 €
TOTAL	2 167 495 €	TOTAL TTC :	2 167 495 €

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente à la 35ème année, un résultat cumulé positif de 208 044€ ainsi qu'une C.A.F. cumulée de – 268 265 €. A la 45ème année la CAF cumulée passe à 405 243 €.

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 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,
- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à cette acquisition,
- d'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- d'autoriser l'acquisition en AA de 7 logements situés aux 38, rue Jacques Wagnon à HALLUIN, 7, allée Simone de Beauvoir à VILLENEUVE D'ASCQ, 189, rue Nationale à HERRIN, 418, rue du bois de la chaussée à PECQUENCOURT, 207, rue Edouard Vaillant à SIN LE NOBLE, 228, rue Jean Baptiste Lebas à ROOST WARENDIN et 258, rue Jean Baptiste Lebas à ROOST WARENDIN.
- 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 Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des impôts,
- de solliciter l'accomplissement des formalités auprès de la conservation des hypothèques et le bénéfice de l'article 882 du Code Général des Impôts en raison de la qualité de l'acquéreur,
- de solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

