

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DENAIN

81 BOULEVARD DU PRESIDENT KENNEDY

ACQUISITION AMELIORATION DE 1 LOGEMENT INDIVIDUEL LOCATIF
POT N°5433/A0/01

MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

CONTEXTE

Pour rappel, une première délibération en date du 14/10/2022 a été prise par le Bureau du Conseil d'Administration de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD autorisant l'acquisition et la réalisation de l'opération.

Dans le cadre de sa politique de développement, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD souhaite faire l'acquisition d'une maison individuelle de type IV avec jardin sur la commune de Denain (59220) située au 81 boulevard du Président Kennedy à Denain, acquisition effective le 18 juin 2023.

Ce projet participe à la volonté de l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD de promouvoir la production de logements sociaux en acquisition amélioration et s'inscrit pleinement dans les orientations fixées par l'Etat et leur accompagnement financier au travers du dispositif de super bonus.

De l'étude menée, il ressort que cette maison peut convenir à la réalisation d'un logement dans le cadre d'une opération d'acquisition amélioration effectuée à l'aide d'un financement PLUS.

Le logement sera attribué à une famille dont les revenus sont faibles ou modestes pendant la durée de réservation du financement.

Le programme reste inchangé.

Les modifications portent sur la modification du prix de revient avec une actualisation et augmentation du coût travaux, des honoraires et de la révision. Le plan de financement en est donc modifié.

MODIFICATION DU PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme adopté par le Bureau du Conseil d'Administration du 14 octobre 2022 portait sur l'acquisition-amélioration d'un logements locatifs sociaux.

Le programme, comme le 14 octobre 2022, est le suivant :

Typologie	Nombre		SH moyenne	SA moyenne	SU moyenne	Loyer mensuel moyen
	Ind					
Type IV	1	PLUS	80m ²	5m ²	82,50m ²	506.60€

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) et des marges locales (ML), est fixé

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-157A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

à 6.14€/m² de S.U. pour les logements bénéficiant de financement PLUS. Ce programme correspond aux besoins de l'agence et a été établi avec son accord.

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Délib du 14/10/22	Bilan modifié		Délib du 14/10/22	Bilan modifié
Travaux bâtiment <i>Ratio 1962€HT/m2 SHAB</i>	75 000	161 906	Fonds propres <i>Soit 15%</i>	13 670	41 491
Honoraires	12 900	36 279	Subvention PLUS ETAT	12 000	16 000
Charge Foncière	40 000	50 000	SUBVENTION PLUS AA CAPH	3 000	3 000
Révisions de prix <i>Soit 10% du coût travaux</i>	3 750	16 191	PRÊT CDC PLUS <i>Sur 40ans - 2.60%</i>	69 713	141 069
Total HT	131 650	264 376	Prêt bancaire <i>Sur 30ans - 0,99%</i>	38 308	75 046
T.V.A. 10%	5 041	12 231			
TOTAL TTC EN €	136 691	276 607	TOTAL TTC EN €	136 691	276 607

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC PLUS constant sur 40 ans au taux de 2.60%, ainsi que d'un prêt bancaire sur 30 ans au taux de 0.99%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier consolidé présente à la 45ème année, un résultat cumulé de – 29 609€ et une CAF cumulée à 45ans de – 71 471€.

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 :

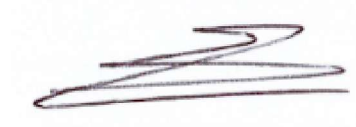
- de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- d'arrêter comme ci-dessus le bilan financier global prévisionnel
- de solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire
- d'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de 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 prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260507-BCA260507-157A-DE
 Date de télétransmission : 11/05/2026
 Date de réception préfecture : 11/05/2026

- d'autoriser le Directeur Général à signer tous les actes inhérents à ce bail
- de solliciter auprès de la conservation des hypothèques le bénéfice de l'article 881 L du Code Général des Impôts en raison de la qualité du preneur.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-157A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026