

DIRECTION IMMOBILIER
 Cécile LAMON

COMMUNE DE DENAIN

28 RUE JULES MOUSSERON

ACQUISITION AMELIORATION DE 3 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIF POT N°5432/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 a souhaité faire l'acquisition amélioration d'un bâtiment collectif comprenant 3 logements de type III sur la commune de Denain, acquisition effective le 28 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 de dispositif de super bonus.

De l'étude menée, il ressort que cet immeuble peut convenir à la réalisation de trois logements collectifs 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
	COLL					
Type III	3	PLUS	225 ²	0.00	225m ²	1 408.5€

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260507-BCA260507-156A-DE
 Date de télétransmission : 11/05/2026
 Date de réception préfecture : 11/05/2026

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) et des marges locales (ML), est fixé à 6.26€/m² de S.U. pour les logements bénéficiant de financement PLAI. 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 1598€HT/m2 SHAB</i>	315 000	359 775	Fonds propres <i>Soit 15%</i>	78 420	74 345
Honoraires	36 900	60 358	Subvention PLUS ETAT	36 000	36 000
Charge Foncière	4 000	14 000	SUBVENTION CAPH PLUS AA	9 000	9 000
Révisions de prix <i>Soit 10% du coût travaux</i>	15 750	35 975			
Total HT	371 650	470 108	PRÊT CDC PLUS <i>Sur 40ans - 2,60%</i>	199 967	252 773
			Prêt bancaire <i>Sur 20ans - 0,62%</i>	68 704	123 515
T.V.A. 10%	20 441	25 526			
TOTAL TTC EN €	392 091	495 634	TOTAL TTC EN €	392 091	495 634

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 20 ans au taux de 0.62%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier consolidé présente à la 45ème année, un résultat cumulé de + 128 954€ et une CAF cumulée à 45ans de + 55 903€.

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 :

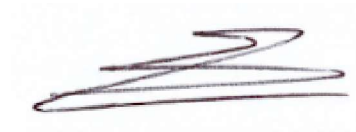
- De donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan financier global prévisionnel
- De solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire
- D'autoriser le règlement des sommes dues au titre de ce programme, même dans le cas de 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-BCA260507-156A-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-BCA260507-156A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026