

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE FRESNES-SUR-ESCAUT**18 RUE DE LA GARE****ACQUISITION AMELIORATION DE 1 LOGEMENT INDIVIDUEL LOCATIF
POT N°5445/A0/01****MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION****CONTEXTE**

Pour rappel, une première délibération en date du 19/01/23 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.

La parcelle cadastrée AP17 d'une superficie de 100 m² est située au 18 rue de la Gare à FRESNES-SUR-ESCAUT. L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD est devenu propriétaire le 31 mars 2023.

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 inférieurs au plafond PLUS pendant la durée de réservation du financement.

Comme pour la première délibération, le programme prévoit un projet d'un logement PLUS et de typologie similaire.

Est apportée une 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 19 janvier 2023 portait sur l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social.

Le programme est le suivant :

Typologie	Nombre		SH moyenne	SA moyenne	SU moyenne	Loyer mensuel moyen
	Ind					
Type IV	1	PLUS	97 m ²	5 m ²	102 m ²	602 €

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 5,91 €/m² de S.U. pour tous les logements de cette opération en financement P.L.U.S.

Ce programme d'acquisition-amélioration répond aux besoins en logement locatif social individuel de l'agence et peut contribuer à une offre de relogement dans le cadre du NPNRU de la CAVM.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-159A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Délib du 19/01/23	Bilan modifié		Délib du 19/01/23	Bilan modifié
Travaux bâtiment <i>Ratio 1 456 €HT/m² SHAB</i>	95 000	141 201	Fonds propres <i>Soit 15%</i>	34 000	36 474
Honoraires	14 800	21 876	Subvention PLUS AA Préfecture	12 000	0
Charge Foncière <i>Dont 38k € de foncier</i>	50 000	56 000	Subvention CAVM PLUS AA	20 000	16 000
Révisions de prix <i>Soit 10% du coût travaux</i>	3 294	14 120	Prêt CDC PLUS <i>Sur 40 ans – 2,60%</i>	86 547	173 537
Total HT	163 094	233 197	Prêt Bancaire <i>Sur 30 ans – 0,99%</i>	17 152	17 152
T.V.A.	6 605	9 966			
TOTAL TTC EN €	169 699	243 163	TOTAL TTC EN €	169 699	243 163

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC constant sur 40 ans au taux de 2.60% pour le PLUS, 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 positif de 69 201 € et une CAF cumulée à 45 ans de 32 350 €.

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
- 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-BCA260507-159A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026