

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE PERENCHIES

AVENUE DE LA TUILERIE

**ACQUISITION EN VEFA DE 47 LOGEMENTS COLLECTIFS EN LLS ET 38 LOGEMENTS
COLLECTIFS EN LLI**

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le promoteur RAMERY IMMOBILIER, domicilié à BONDUES, a proposé à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 85 logements.

Les 85 logements proposés sont répartis comme suit :

- 36 T II
- 44 T III
- 5 T IV

La performance thermique pour l'ensemble des logements sera conforme à la RE2020 stade 2025 – Bbio -10%.

Le permis de construire a été déposé le 30/06/2025 et accordé le 10/12/2025. Un permis de construire modificatif a été déposé le 30/03/2026.

La répartition typologique, le type de financement ainsi que les loyers ont été définis en concertation avec l'agence, le territoire et le marketing.

L'Office public de l'habitat du nord deviendra propriétaire des logements pour un montant maximum de 15 664 739 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM à 5.5% en PLAI ANRU et PLUS ANRU et 10% en LLI y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de RAMERY IMMOBILIER est de 2 475 € H.T /m² de surface pour les LLS et de 2 980 € H.T /m² de surface habitable pour les LLI soit un total de 13 640 180€ H.T (pour 2 764.31 m² de surface habitable LLS et 2281.38 m² de surface habitable LLI).

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 375 781€ HT en raison de demandes d'adaptation du programme des travaux en phase de mise au point du projet. Cette variation pouvant porter sur la surface habitable et/ou des prestations complémentaires.

L'estimation des Services des Domaines n'est pas encore obtenue. L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD décide d'acquérir ces logements, sous la forme VEFA, au prix de 13 640 180 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-181A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la construction de 47 logements collectifs en LLS RO (24 TII, 18 TIII, 5 TIV) et de 38 logements collectifs en LLI (12 TII ; 26 TIII) pour une surface utile de 5 242.75 m² et un loyer total mensuel de 47 150 € stationnement compris.

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre		S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Collectif					
Type II	8	PLAI RO	48.30	2.84	49.72	293
	16	PLUS RO	47.01	6.00	50.01	343
	12	LLI	47.32	5.14	49.89	575
Type III	8	PLAI RO	66.86	2.80	68.26	402
	10	PLUS RO	65.44	5.44	68.16	467
	26	LLI	65.91	4.34	68.08	755
Type IV	5	PLUS RO	87.30	4.72	89.66	615
TOTAL	85					

Le taux de loyer moyen prévisionnel applicable à cette opération située en zone II, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de :

- 6,86 €/m² de SU pour les logements en financement PLUS ANRU
- 5,89€/m² de SU pour les logements en financement PLAII ANRU
- 11,20 €/m² moyen de SU pour les logements en financement LLI

Le loyer des logements en financement LLS et LLI a été limité.

Les stationnements seront facturés 16 € par logement PLUS RO et 35 € par logement LLI.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLS est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA :	6 841 668 €	Capitaux propres	1 145 863 €
Honoraires	102 625 €	Subventions ANRU PLAII	124 800 €
Provisions pour adaptations ultérieures	136 833 €	Subventions EPCI PLAII	124 800 €
		Prêt CDC PLAII	1 757 541 €
Conduite d'Opérations	159 714 €	Prêt CDC PLUS	3 947 981 €
Total H.T.	7 240 839 €	Prêt bonifié ANRU PLAII	156 800 €
TVA à 5,5%	398 245 €	Prêt bonifié ANRU PLUS	381 300 €
TOTAL TTC en €	7 639 085 €	TOTAL TTC en €	7 639 085 €

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-181A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

Le plan de financement prévisionnel de l'opération LLI est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	6 798 512 €	Prêt CDC LLI	8 025 654 €
Honoraires	101 978 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	237 948 €		
Conduite d'opérations	157 611 €		
TOTAL H.T.	7 296 049 €		
TVA à 10%	729 605 €		
TOTAL TTC en €	8 025 654 €	TOTAL TTC en €	8 025 654 €

Le plan de financement prévisionnel de l'opération consolidé LLS/LLI est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	13 640 180 €	Capitaux propres	1 145 863 €
Honoraires	204 603 €	Subventions ANRU PLAI	124 800 €
Provisions pour adaptations ultérieures	374 781 €	Subventions EPCI PLAI	124 800 €
		Prêt CDC PLAI	1 757 541 €
Conduite d'Opérations	317 325 €	Prêt CDC PLUS	3 947 981 €
TOTAL H.T.	14 536 889	Prêt CDC LLI	8 025 654 €
TVA mixte LLS/LLI	1 127 850 €	Prêt bonifié PLAI ANRU	156 800 €
		Prêt bonifié PLUS ANRU	381 300 €
TOTAL TTC en €	15 664 739 €	TOTAL TTC en €	15 664 739 €

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

Cette opération bénéficiera des prêts de la CdC sur 20 ans au taux de 3.40% pour les LLI, 1.80 % sur 40 ans pour les PLAI RO et 2.60% sur 40 ans pour les PLUS RO. Les PLAI RO auront également un prêt bonifié à 0.25 % sur 50 ans différé de 15 ans et les PLUS RO à 0.40% sur 40 ans différé de 11 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 10 546 568 € et une CAF cumulée positive de 6 159 469 €.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-181A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

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 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 le contrat de réservation 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 VEFA de 85 logements situés à PERENCHIES auprès du promoteur RAMERY IMMOBILIER au prix de 2 475 € HT/m² de surface habitable pour le LLS et 2 980 € HT/m² pour le LLI, soit un prix maximum global de 14 014 961€ H.T., en tenant compte de la marge de variation de 374 781 € HT visée ci-avant, passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- 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 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,
- de solliciter auprès du Conseil départemental la garantie des emprunts à souscrire,
- d'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariée.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-181A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026