

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE SAINT PYTHON

44 ROUTE DU MARECHAL JOFFRE

ACQUISITION AMELIORATION DE 1 LOGEMENTS INDIVIDUEL LOCATIF
POT N°5124/A0/01

MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

CONTEXTE

Pour rappel, une première délibération en date du 17/11/2022 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 et à la suite d'une proposition du Maire de la Commune de Saint Python, l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD souhaite faire l'acquisition de la maison de type VI qui jouxte notre futur programme immobilier à Saint Python.

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 17 novembre 2022 portait sur l'acquisition-amélioration d'un logement locatif social.

Le programme, comme le 17 novembre 2022, est le suivant :

Typologie	Nombre		SH moyenne	SA moyenne	SU moyenne	Loyer mensuel moyen
	Ind					
Type IV	1	PLUS	110m ²	60m ²	140m ²	702.80€

Le taux de loyer prévisionnel applicable à cette opération située en zone 3 compte tenu des règles de calcul du loyer, du coefficient de structure (CS) et des marges locales (ML), est fixé à 5.02€/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.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-183A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Délib du 17/11/22	Bilan modifié		Délib du 17/11/22	Bilan modifié
Travaux bâtiment <i>Ratio 1655€/HT/m2 SHAB</i>	147 000	231 616	Fonds propres Soit 15%	20 072	50 635
Honoraires	18 505	43 922	Subvention PLUS ETAT	8 000	16 000
Charge Foncière <i>Dont 12 k€ de foncier</i>	12 000	22 000	PRÊT CDC PLUS Sur 40ans - 2.60%	102 366	172 160
Révisions de prix <i>Soit 10% du coût travaux</i>	4 965	23 161	Prêt bancaire Sur 30ans - 0,79%	70 279	98 773
Total HT	182 470	320 699			
T.V.A. 10%	18 247	16 868			
TOTAL TTC en €	200 717	337 568	TOTAL TTC en €	200 717	337 568

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 0.79%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier consolidé présente à la 45ème année, un résultat cumulé de + 60 162€ et une CAF cumulée à 45ans de + 24 170€.

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 cette acquisition
- 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-BCA260507-183A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026