

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE WATTRELOS**56 RUE MIRIBEL****ACQUISITION AMELIORATION DE 1 LOGEMENTS INDIVIDUEL LOCATIF**
POT N°5398/A0/01**MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION****CONTEXTE**

Pour rappel, une première délibération en date du 19 septembre 2024 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 la lutte contre le logement insalubre, la Fabrique des Quartier achète puis revend des logements aux bailleurs sociaux avant réhabilitation au prix de 160€/m²SH. A ce titre, il est proposé à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD d'acheter un logement à usage d'habitation situé à Wattrelos, 56 rue Miribel, parcelle cadastré AR 165 d'une superficie de 74m².

De l'étude menée, il ressort que cet immeuble 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.

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD décide d'accepter la vente.

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

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

Est apporté, 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 septembre 2024 portait sur l'acquisition-amélioration d'un logements locatifs sociaux.

Le programme, comme le 19 septembre 2024, est le suivant :

Typologie	Nombre		SH moyenne	SA moyenne	SU moyenne	Loyer mensuel moyen
	Ind					
Type IV	1	PLAI	84m ²	0.00	84m ²	457€

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 5.44€/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.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-167A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Délib du 19/09/24	Bilan modifié		Délib du 19/09/24	Bilan modifié
Travaux bâtiment <i>Ratio 1477€/HT/m2 SHAB</i>	170 000	124 110	FONDS PROPRES <i>Soit 15%</i>	22 434	31 396
Honoraires	22 510	32 105	Subvention ETAT PLAI	9 130	9 130
Charge Foncière <i>Dont 0€ de foncier</i>	20 965	30 965	SUBVENTION MEGABONUS	40 000	40 000
Révisions de prix <i>Soit 10% du coût travaux</i>	0	12 411	SUBVENTION ETAT SUPERBONUS PLAI	40 000	40 000
Total HT	213 475	199 591	PRÊT CDC PLAI <i>Sur 40ans – 1.80%</i>	79 831	88 779
			PRÊT BANCAIRE <i>Sur 30ans – 1.99%</i>	32 943	0
T.V.A	10 863	9 714			
TOTAL TTC EN €	224 338	209 305	TOTAL TTC EN €	224 338	209 305

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC PLAI constant sur 40 ans au taux de 1.80%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier consolidé présente à la 43ème année, un résultat cumulé positif de + 127 596€ et une CAF cumulée à 45ans de 91 614€.

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.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-167A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026