

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON
COMMUNE DE LOMME**RUE JULES GUESDES- RUE ALBERT THOMAS****CONSTRUCTION DE 26 LOGEMENTS COLLECTIFS LOCATIFS (14 PLUS, 4 PLS, 8 PLA)****P.O.T CONSTRUCTION N° 5275 / N0 / 01****MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION**

Par délibération initiale en date du 17 Décembre 2021, modifiée en date du 15 décembre 2022, Partenord Habitat a validé le projet de construction de 26 logements locatifs répartis sur 2 îlots sur la commune de Lomme, sur le site dit MULTILOMM, rue Jules Guesdes et Albert Thomas, pour un montant total d'opération de 3 864 100 €. T.T.C.

Le bilan financier doit être modifié en raison de l'évolution des surfaces et de la prise en compte des prestations complémentaires rendues nécessaires au cours du chantier, à la demande de l'agence (adaptation des parois de douches, mise en place de faïences au-dessus des meubles évier), pour un montant de 4 000 € H.T.

La répartition typologique reste inchangée.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m² S.U
	Ind	Coll						
Type II		2	PLAi	48.62	5.71	51.47	285 €	5.53
Type II		4	PLUS	47.94	9.42	52.65	328€	6.23
Type II		2	PLS	51.82	3.25	53.44	443 €	8.28
Type III		3	PLAi	66.27	6.03	69.28	384 €	5.53
Type III		5	PLUS	69.54	4.66	71.87	448€	6.23
Type III		2	PLS	66.63	6.55	69.90	579 €	8.28
Type IV		2	PLAi	89.67	14.42	96.87	537 €	5.53
Type IV		4	PLUS	89.79	16.89	98.23	612 €	6.23
Type V		1	PLAi	97.74	-	97.74	541€	5.53
Type V		1	PLUS	96.90	13.04	103.60	645€	6.23
TOTAL :		26		1 805.43	219.89	1915.38		

Les 13 places de stationnement ont un loyer de 17€/mois.

Le taux de loyer moyen prévisionnel applicable à cette opération située en zone III, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 6.23 €/m² de SU pour les logements en financement PLUS, de 5.53 €/m² de SU pour les logements en financement PLA et de 8.28€/m² de SU pour les logements en financement PLS

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 133% du loyer en financement P.L.U.S.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-161A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026

LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
Bâtiment HT	3 585 160	3 589 160	Capitaux propres	696 163	699 000
Honoraires HT	57 000	57 000	Fonds propres	2 540	0
Charge Foncière HT	0	0	Sub MEL NPNRU PLAi	62 400	62 400
			Sub NPNRU Etat PLAi	62 400	62 400
Total HT	3 642 160	3 646 160	Prêt CDC PLUS <i>3,1% sur 40 ans</i>	1 087 000	1 152 745
TVA 10% et 5.5% (PLAI)	221 940	222 186	PRÊT CDC PLAi <i>2,1% sur 40 ans</i>	620 000	554 255
			PRÊT CDC PLS <i>3,61% sur 30 ans</i>	268 997	268 997
			prêt credit agricole <i>2,79% sur 40 ans</i>	407 000	408 975
			prêt banque postale <i>1,69% sur 20 ans</i>	407 000	408 975
			PRÊT BONIFIE ANRU <i>PLAI 0,25% SUR 50 ans</i>	78 400	78 400
			Prêt bonifié ANRU PLUS <i>0,25% SUR 40 ans</i>	172 200	172 200
TOTAL TTC €	3 864 100	3 868 346	TOTAL TTC €	3 864 100	3 868 346

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC sur 40 ans au taux de 3,10 % pour le P.L.U.S et de 2,10 % sur 40 ans pour les P.L.A.I., d'un prêt PLS de 3.61% sur 30 ans, d'un prêt bancaire de 1.69 % sur 20 ans, d'un prêt bancaire 2.79% sur 40 ans, d'un prêt bonifié ANRU PLUS sur 0.25 % sur 40 ans et d'un second prêt bonifié ANRU PLAi sur 0.25 % sur 50 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de 969 500€ et une CAF cumulée de 908 762 € à la 45^{ème} année.

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'arrêter comme ci-dessus le plan de financement.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260507-BCA260507-161A-DE
Date de télétransmission : 11/05/2026
Date de réception préfecture : 11/05/2026