

DIRECTION IMMOBILIER  
 CECILE LAMON
**VILLE DE DUNKERQUE****BOULEVARD VICTOR HUGO****CONSTRUCTION DE 24 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS (P.L.S)****P.O.T. N°5260/N0/01****MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION**

Par délibération en date du 19 juin 2020, le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Nord a adopté le bilan prévisionnel d'une opération de construction de 24 logements collectifs locatifs – Boulevard Victor Hugo et Rue Saint Matthieu à DUNKERQUE. Lors de la délibération du 14 septembre 2023, le Bureau du Conseil d'Administration a acté l'évolution du bilan pour la prise en compte du résultat de l'appel d'offres.

Ce bilan prévisionnel est modifié afin de prendre en compte les travaux demandés par l'agence et les locataires, pour adapter la résidence Elisabeth Carreu aux personnes âgées, à savoir :

- Installation de barres de maintien dans les douches et les WC,
- Installation de sièges de douche,
- Mise en place de rehausseurs de WC,
- Installation de lavabos ergonomiques dans les logements le permettant,
- Électrification des portes principales dans les deux bâtiments de la résidence,
- Électrification de deux portes de garage.

La répartition typologique reste inchangée.

**LE PROGRAMME DE L'OPERATION**

| Typologie | Nombre |      |     | S.H.<br>Moyen | S.A.<br>Moyen | SU<br>Moyenne | Loyer<br>moyen | Loyer/<br>m² S.U |
|-----------|--------|------|-----|---------------|---------------|---------------|----------------|------------------|
|           | Ind    | Coll |     |               |               |               |                |                  |
| Type II   |        | 11   | PLS | 54.06         | 0             | 54.06         | 411 €          | 6.7              |
| Type III  |        | 13   | PLS | 70.40         | 0             | 70.40         | 558 €          | 6.7              |
| TOTAL :   |        | 24   |     | 1509.2        |               | 1509.2        |                |                  |

Les 10 garages seront loués 36 € /mois.

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

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 136% du loyer en financement P.L.U.S.

**LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL**

Accusé de réception en préfecture  
 059-378072144-20260611-BCA260611-194A-DE  
 Date de télétransmission : 12/06/2026  
 Date de réception préfecture : 12/06/2026

| DEPENSES                 |                   |                  | RECETTES        |                   |                  |
|--------------------------|-------------------|------------------|-----------------|-------------------|------------------|
|                          | Délib<br>Initiale | Bilan<br>modifié |                 | Délib<br>Initiale | Bilan<br>modifié |
| BATIMENT HT              | 3 041 316         | 3 127 721        | Fonds propres   | 445 769           | 455 921          |
| Honoraires HT            | 245 748           | 251 630          | Sub. C.D.       | 12 000            | 12 000           |
| Charge Foncière HT       | 336 229           | 336 229          | Prêt CDC PLS    | 2 273 424         | 2 325 197        |
| Révision de Prix HT 6.5% | 212 969           | 212 969          | Prêt Bancaire 1 | 733 629           | 753 425          |
|                          |                   |                  | Prêt Bancaire 2 | 752 871           | 772 666          |
| VNC Foncier              | 240 000           | 240 000          | VNC Foncier     | 240 000           | 240 000          |
| Total HT                 | 4 076 262         | 4 168 549        |                 |                   |                  |
| TVA 10% et 5.5%          | 381 431           | 390 660          |                 |                   |                  |
| TOTAL TTC €              | 4 457 693         | 4 559 209        | TOTAL TTC €     | 4 457 693         | 4 559 209        |

Cette opération bénéficiera d'un prêt sur 30 ans a un taux de 3.61% pour la CDC PLS, d'un prêt bancaire 1 de 1.39 % sur 40 ans, d'un prêt bancaire 2 complémentaire de 2.79 % sur 40 ans. Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de -12 712 € et une CAF cumulée de 71 692 € à la 45<sup>ème</sup> 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 prévisionnel,
- 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 les fonds propres de l'Office Public de l'Habitat du Nord,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- De solliciter de 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 du Nord la garantie des emprunts à souscrire.

## ADOPTÉ

Pour extrait conforme  
le Directeur Général  
Eric.COJON

Accusé de réception en préfecture  
059-378072144-20260611-BCA260611-194A-DE  
Date de télétransmission : 12/06/2026  
Date de réception préfecture : 12/06/2026