

DIRECTION IMMOBILIER
 CECILE LAMON
COMMUNE DE SAINT-QUENTIN**CITE BILLION**
**RESTRUCTURATION DE 32 LOGEMENTS INDIVIDUELS (16 PLUS, 8 PLAI ET 8 PLS) ET
 CONSTRUCTION DE 22 LOGEMENTS INDIVIDUELS LOCATIFS (7 PLUS, 3 PLUS RO, 6 PLAI
 RO ET 6 PLS)**
P.O.T CONSTRUCTION N° 7026/N1**MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION**

Par délibération en date du 15 juin 2023, le bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Nord a adopté le bilan prévisionnel d'une opération de transformation de 13 logements en 26 logements superposés à SAINT QUENTIN, Cité Billion.

Ce bilan prévisionnel doit être modifié afin de prendre en compte l'évolution du programme et des résultats de l'appels d'offres de l'opération. L'évolution du bilan s'explique par :

- La modification du programme de base,
- L'intégration de 9 logements en reconstitution d'offres à la suite de l'abandon du projet de la rue de Lunéville,
- L'intégration de 4 logements individuels rue de Phalsbourg,
- L'intégration des travaux de VRD de l'ensemble de la cité avec réalisation d'une convention de co-maitrise d'ouvrage en contrepartie d'une participation financière,
- L'intégration du retour de l'appel d'offres travaux.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION EST MODIFIE COMME SUIT :

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen	Loyer/ m² S.U
	Ind	Coll						
Type II	8		PLAi	48.00	0.00	48.00	284 €	5.92
Type II	14		PLUS	50.00	0.00	50.00	373 €	7.46
Type II	8		PLS	49.00	0.00	49.00	403 €	8.23
Type II	6		PLAi RO	48.00	0.00	48.00	341 €	7.10
Type III	1		PLUS	67.00	0.00	67.00	462 €	6.95
Type III	6		PLS	67.00	0.00	67.00	535 €	7.99
Type III	3		PLUS RO	67.00	0.00	67.00	451 €	6.72
Type IV	8		PLUS	90.00	20.00	100.00	586 €	5.99
TOTAL :	54			3 154.00		3 234.00		

 Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260611-BCA260611-195A-DE
 Date de télétransmission : 12/06/2026
 Date de réception préfecture : 12/06/2026

Les 10 garages seront loués 15 € / mois pour les PLAI, 20 € / mois pour les PLUS et 25 € / mois pour les PLS.

Les places de stationnements seront louées 10 € / mois pour les PLAI, 15 € / mois pour les PLUS et 20 € / mois pour les PLS.

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone III, compte tenu du coefficient de structure (CS), sera de 6.55 € / m² de SU pour les logements en financement PLUS, de 6.12 € / m² de SU pour les logements en financement PLAI et 8.48 € / m² de SU pour les logements en financement PLS.

Le loyer des logements en financement P.L.S. est majoré à 135% du loyer en financement P.L.U.S.

LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Délib Initiale	Bilan modifié		Délib Initiale	Bilan modifié
BATIMENT HT	5 538 000	6 073 529	Sub. Etat PLAI	110 704	0
Honoraires HT	689 000	957 453	Sub. Action Logement	1 612 740	1 156 240
Charge Foncière HT	1 094 000	2 860 000	Subvention ville	360 000	360 000
Révision de Prix HT 6.5%	195 000	261 543	Participation ville VRD	0	657 003
Total HT	7 516 000	10 152 525	Subvention FNAP	0	61 575
TVA 10% et 5.5% (PLAI)	654 445	585 071	Subvention ANRU	0	46 800
			Subvention seconde vie	0	280 000
			Prêt CDC PLUS	1 605 584	2 174 214
			Prêt CDC PLAI	726 859	956 682
			Prêt PLS	916 251	893 474
			Ecoprêt CDC	0	1 188 000
			Prêt Action logement	1 612 740	1 156 240
			Prêt bonifié ANRU	0	95 700
			Prêt Bancaire	0	101 033
			Fond Propre	1 225 567	1 610 635
TOTAL TTC €	8 170 445	10 737 596	TOTAL TTC €	8 170 445	10 737 596

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260611-BCA260611-195A-DE
 Date de télétransmission : 12/06/2026
 Date de réception préfecture : 12/06/2026

Plan de financement logements neufs

DEPENSES		RECETTES	
	Bilan modifié		Bilan modifié
BATIMENT HT	2 283 511	Sub. Etat PLAI	0
Honoraires HT	394 526	Sub. Action Logement	394 000
Charge Foncière HT	1 536 000	Subvention ville	158 400
Révision de Prix HT 6.5%	110 930	Participation ville VRD	507 003
Total HT	4 324 967	Subvention FNAP	61 575
TVA 10% et 5.5% (PLAI)	291 505	Subvention ANRU	46 800
		Subvention seconde vie	0
		Prêt CDC PLUS	881 230
		Prêt CDC PLAI	655 462
		Prêt PLS	628 800
		Prêt bonifié ANRU PLAI	58 800
		Prêt Action logement	394 000
		Prêt bonifié ANRU PLUS	36 900
		Prêt Bancaire	101 033
		Fond Propre	692 469
TOTAL TTC €	4 616 472	TOTAL TTC €	4 616 472

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260611-BCA260611-195A-DE
 Date de télétransmission : 12/06/2026
 Date de réception préfecture : 12/06/2026

Plan de financement seconde vie du logement social

DEPENSES		RECETTES	
	Bilan modifié		Bilan modifié
BATIMENT HT	3 790 018	Sub. Etat PLAI	0
Honoraires HT	562 927	Sub. Action Logement	762 240
Charge Foncière HT	1 324 000	Subvention ville	201 600
Révision de Prix HT 6.5%	150 614	Participation ville VRD	150 000
Total HT	5 827 559	Subvention FNAP	0
TVA 10% et 5.5% (PLAI)	293 566	Subvention ANRU	0
		Subvention seconde vie	280 000
		Prêt CDC PLUS	1 292 984
		Prêt CDC PLAI	301 220
		Prêt PLS	264 674
		Ecoprêt CDC	1 188 000
		Prêt Action logement	762 240
		Prêt bonifié ANRU	0
		Prêt Bancaire	0
		Fond Propre	918 167
TOTAL TTC €	6 121 125	TOTAL TTC €	6 121 125

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 Action logement PLUS de 0.25% sur 40 ans, d'un prêt action logement de 0.25% sur 40 ans, d'un prêt bonifié PLUS de 0.40% sur 40 ans, d'un prêt bonifié PLAI de 0.40% sur 50 ans, d'un éco prêt de 1,75% sur 15 ans et d'un prêt bancaire de 1.40 % sur 20 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de 538 257 € et une CAF cumulée de 149 609 € 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'autoriser le lancement de l'OS,
- De valider la modification du programme,
- De valider la modification du bilan financier 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,
- D'autoriser le Directeur Général à signer la convention de co-maitrise d'ouvrage,
- De solliciter de Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,
- De solliciter auprès du Conseil Départemental du Nord la garantie des emprunts à souscrire.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

