

DIRECTION IMMOBILIER
CECILE LAMON

COMMUNE DE VALENCIENNES

RUE SAINT ROCH

ACQUISITION EN VEFA DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS INDIVIDUELS

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le promoteur SIGLA domicilié à ROUBAIX, a proposé à l'Office Public de l'Habitat du Nord, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 25 logements.

Les 25 logements proposés sont répartis comme suit :

- 25 T IV individuels

La performance thermique pour l'ensemble des logements sera conforme à la RE 2025.

Les logements bénéficieront d'une place de stationnement aérienne non facturable.

Le permis de construire a été déposé le 24/01/2024 obtenu 17/05/2024. Un PCM a été déposé le 14 avril 2026.

La répartition typologique, le type de financement ainsi que les loyers ont été définis en concertation avec l'agence et le territoire.

L'Office Public de l'Habitat du Nord deviendra propriétaire des logements et des stationnements pour un montant maximum de 5 688 513 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM (5.5% pour les PLAi et 10% pour les PLUS et PLS) y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de SIGLA est de 2 300,00 € H.T /m² de surface habitable soit un total de 4 943 275 € H.T pour 2 149.25 m² de surface habitable.

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 98 865 € HT en raison de demandes d'adaptation du programme des travaux en phase de mise au point du projet. Cette variation pouvant porter sur la surface habitable et/ou des prestations complémentaires.

L'estimation des Services des Domaines n'est pas encore obtenue. L'Office Public de l'Habitat du Nord décide d'acquérir ces logements, sous la forme VEFA, au prix de 4 943 275 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la construction de 25 logements individuels (25 T IV) pour une surface utile de 2 149.25 m² et un loyer total mensuel de 15 152 € (y compris accessoires).

Le programme est le suivant :

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-191A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

1

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type IV	8		PLUS	85.97	0	85.97	577
Type IV	8		PLAI	85.97	0	85.97	471
Type IV	9		PLS	85.97	0	85.97	752
TOTAL	25						

Les stationnements ne sont pas facturables.

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

- 6.71 € /m² de SU pour les logements en financement PLUS
- 5.48 € /m² de SU pour les logements en financement PLAI
- 8.75 € /m² de SU pour les logements en financement PLS

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Le plan de financement prévisionnel de l'opération est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	4 943 275 €	Capitaux Propres :	853 277 €
Honoraires	74 149 €	Sub ETAT PLAI :	51 616 €
Provisions pour adaptations ultérieures	98 866 €	Prêt CDC PLUS :	1 567 799 €
		Prêt CDC PLAI :	1 452 046 €
Conduite d'opération	123 681 €	Prêt CDC PLS :	1 763 774 €
T.V.A Mixte (5,5% PLAI et 10% PLUS et PLS)	448 542 €		
TOTAL TTC en €	5 688 513 €	TOTAL TTC en €	5 688 513 €

Dans l'attente de l'obtention du financement de cette opération, les dépenses seront préfinancées sur fonds propres.

Cette opération bénéficiera des prêts de la CdC. sur 40 ans au taux de 1.80 % pour le PLAI, au taux de 2.60 % pour le PLUS, d'un prêt PLS sur 30 ans au taux de 3,11%.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 2 194 009 € et une CAF cumulée positive de 1 012 548 €.

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 la poursuite du projet et de donner son agrément à la réalisation de cette opération,
- D'arrêter comme ci-dessus le bilan financier prévisionnel,
- 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 signer le contrat de réservation préalable à cette acquisition,
- D'autoriser le Directeur Général à signer tous les documents relatifs à cette acquisition,
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet,
- D'autoriser l'acquisition en VEFA de 25 logements situés à VALENCIENNES, Rue Saint Roch auprès du promoteur SIGLA, au prix de 2 300,00 € HT/m² de surface habitable, soit un prix maximum de 5 042 141€ H.T., en tenant compte de la marge de variation de 98 866 € HT visée ci-avant, passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure,
- 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 fonds propres de l'Office Public de l'Habitat du Nord,
- De solliciter 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 la garantie des emprunts à souscrire,
- D'autoriser la régularisation des conventions de servitudes eau, gaz et électricité en la forme notariée.

ADOpte

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON



Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260611-BCA260611-191A-DE
Date de télétransmission : 12/06/2026
Date de réception préfecture : 12/06/2026

3