

Bureau du Conseil d'Administration du 09 juillet 2026

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE DOUAI

ROUTE DE TOURNAI

CONSTRUCTION D'UNE RESIDENCE ACCUEIL DE 30 LOGEMENTS

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Dans le cadre de l'appel à manifestation d'intérêt relatif au développement des Pensions de Famille en région Hauts-de-France, PARTENORD HABITAT et l'association ACCUEIL ET PROMOTION ont noué un partenariat en vue de la création d'une résidence sociale sur la commune de Douai.

Le site situé au 4280 route de Tournai, propriété de PARTENORD HABITAT, vacant depuis le départ de l'association EPDSAE, a été identifié pour la réalisation de l'étude programmatique.

Une étude de faisabilité a été menée et permet la réalisation d'une Résidence Accueil de 30 logements, reposant sur la réhabilitation du bâtiment existant complétée par la construction d'une extension.

Sur cette base, PARTENORD Le Groupe et ACCUEIL ET PROMOTION ont déposé un dossier de candidature dans le cadre de cet AMI.

Ce dossier a reçu un avis favorable du CRHH en date du 12 décembre 2025.

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la réalisation d'une Résidence Accueil comprenant 30 logements, des locaux communs, des locaux associatifs et des locaux techniques pour une surface utile totale de 1 255.69 m².

Le programme est le suivant :

HEBERGEMENT		
Typologie	Nombre de logement	Surface habitable moyenne (m²)
T1'	25	22.06
T1 Bis	5	33.05
Total		716.65

Surface des locaux associatifs et du personnel : 104.06 m²

Surface des locaux techniques : 135.74 m²

Surface des circulations : 299.24 m²

La Résidence Accueil bénéficiera également d'un parking de 12 places de stationnement.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260709-BCA260709-221A-DE
Date de télétransmission : 10/07/2026
Date de réception préfecture : 10/07/2026

Bureau du Conseil d'Administration du 09 juillet 2026

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Bâtiment	2 777 000 €	Capitaux Propres :	0 €
Honoraires	875 000 €	Sub Douaisis Agglo PLAI :	90 000 €
Charge Foncière	501 000 €	Sub Douaisis Agglo petite Typo :	150 000 €
		Sub Douaisis Agglo PLAI Adapté :	150 000 €
Révision des prix	236 000 €	Sub Douaisis Agglo Acquis Amélioré :	35 000 €
		Sub Etat PLAI :	193 560 €
		Sub Etat Résidence Sociale :	255 000 €
		Sub Etat PLAI Adapté :	201 000 €
		Sub Etat Super Bonus Acquis Amélioré :	112 000 €
		Prêt C.D.C PLAI	1 904 455 €
TVA 5.50 %	252 015 €	Prêt Bancaire	1 550 000 €
TOTAL TTC en €	4 641 015 €	TOTAL TTC en €	4 641 015 €

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

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la C.d.C. sur 40 ans au taux de 1.80 % pour le PLAI et d'un prêt bancaire au taux de 1.39 % sur 40 ans.

Le montant de la redevance est estimé à 138 384 € la première année, soit 384 €/mois/logement (hors charges et frais de fonctionnement).

La redevance couvre la totalité des charges supportées par PARTENORD HABITAT pour cette opération.

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,

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260709-BCA260709-221A-DE
Date de télétransmission : 10/07/2026
Date de réception préfecture : 10/07/2026

Bureau du Conseil d'Administration du 09 juillet 2026

- 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,
- 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 Partenord Habitat,
- de solliciter Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des impôts,
- 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
059-378072144-20260709-BCA260709-221A-DE
Date de télétransmission : 10/07/2026
Date de réception préfecture : 10/07/2026