

DIRECTION TERRITORIALE MEL
 Marc ALESSIO

COMMUNE DE HAUBOURDIN

ACQUISITION AMELIORATION D'UN LOGEMENT LOCATIF INDIVIDUEL

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

CONTEXTE DE L'OPERATION

La SPLA FABRIQUE DES QUARTIERS, domiciliée à Lille (59), a proposé à L'Office Public de l'Habitat du Nord, dans le cadre de son programme « logements vacants et dégradés », d'acquérir un logement individuel situé au 45 rue Maréchal Leclerc à HAUBOURDIN en VEFA ou VIR.

Le logement proposé est un logement individuel de typologie T3.

La performance thermique des logements permettra d'obtenir une étiquette énergétique classée en B après travaux.

Les autorisations d'urbanisme ont été déposées le 18 mars 2025 en mairie d'Haubourdin par la SPLA FABRIQUE DES QUARTIERS.

L'opération fera l'objet d'un dépôt de dossier de financement des logements en 2026 auprès de la MEL.

La répartition typologique et le type de financement du logement de l'opération ont été validés par l'agence : un logement sera financé en PLUS.

L'Office Public de l'Habitat du Nord deviendra propriétaire d'un logement à l'issue de l'opération d'un montant total de 200 565 €. T.T.C. après application de la T.V.A., y compris les frais annexes et provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de la Fabrique des Quartiers est de 2300 € H.T. /m² de surface habitable pour le logement soit un total de 180 090 € H.T pour 78 m² de surface habitable.

L'estimation des Services des Domaines n'est pas encore obtenue. Partenord Habitat décide d'acquérir ce logement, sous forme VEFA ou VIR, au prix de 2.300 € H.T /m² S.H. soit 180 090 € H.T en passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure

PROGRAMME DE L'OPERATION

Typologie	Nombre			SH Moyen	SA Moyen	SU Moyen	Loyer Moyen	Loyer / m² SU
	Coll	Indiv						
Type III		1	PLUS	78	0	78	523.21 €	6.71 €
TOTAL :		1	SHAB totale	78				

Une marge de locale de 8% est appliquée sur le loyer.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES TTC		RECETTES	
Acquisition	180 090 €	Capitaux propres	30 085 €
Frais de notaire	14 408 €	Prêt C.D.C PLUS (2,60% sur 40 ans)	130 380 €
Aléas	5 000 €	Subvention Etat	25 100 €
TVA	1 067 €	Subvention MEL	15 000 €
TOTAL TTC :	200 565 €	TOTAL :	200 565 €

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

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente à la 45^{ème} année, un résultat cumulé positif de 97 573 € ainsi qu'une C.A.F. cumulée de 60 401 €.

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 et 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 la promesse de vente 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 ou VIR d'un logement situé à HAUBOURDIN, 45 rue Maréchal LECLERC auprès de la Fabrique des Quartiers au prix de 2 300 € HT/m² de surface habitable, 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 solliciter Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des impôts,
- De solliciter l'accomplissement des formalités auprès de la conservation des hypothèques et 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.

ADOPTE

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

