

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE MAUBEUGE

RUE VERHAEREN

ACQUISITION EN VEFA DE 40 LOGEMENTS COLLECTIFS EN LLS

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le promoteur Novalys, domicilié à Amiens, a proposé à l'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 40 logements.

Les 40 logements proposés sont répartis comme suit :

- 2 T I
- 16 T II
- 22 T III

La performance thermique pour l'ensemble des logements sera conforme à la RE2020 seuil 2025 CEP & CEP NR-10%.

Les logements bénéficieront d'une place de stationnement aérienne privatisée.

Le permis de construire a été déposé le 14/04/2026.

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

L'OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD deviendra propriétaire des logements pour un montant maximum de 6 226 372 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM à 5.5% en PLAI ANRU et PLUS y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de Novalys est de 2 200 € H.T /m² de surface habitable soit 5 561 842€ H.T pour 2 528.11 m² de SHAB.

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 111 237€ 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 5 561 842 € 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 40 logements collectifs en LLS (2 TI, 16 TII, 22 TIII) pour une surface utile de 2 612.11 m² et un loyer total mensuel de 16 697 € stationnement compris.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260709-BCA260709-220A-DE
Date de télétransmission : 10/07/2026
Date de réception préfecture : 10/07/2026

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type I		1	PLAI RO	36.75	6	39.75	231
Type I		1	PLUS	36.75	6	39.75	282
Type II		11	PLAI RO	53.45	3.82	55.36	322
Type II		5	PLUS	53.52	3.60	55.32	392
Type III		13	PLAI RO	72.63	4.15	74.70	434
Type III		9	PLUS	72.77	4.67	75.10	533
TOTAL		40					

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

- 7.09 €/m² de SU pour les logements en financement PLUS
- 5.81€/m² de SU pour les logements en financement PLAi ANRU

Les stationnements seront facturés 16 € par logement PLUS.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	5 561 842 €	Capitaux Propres :	933 956 €
Honoraires	83 428 €	Sub NPNRU PLAi :	157 500 €
Provisions pour adaptations ultérieures	111 237 €	Sub EPCI PLAi :	75 000 €
		Sub CD PLUS DC :	270 000 €
		Prêt CDC PLAi :	1 943 814 €
Conduite d'opération	145 268 €	Prêt CDC PLUS :	1 206 255 €
		Prêt ANRU PLAi :	197 500 €
T.V.A (5,5%)	324 598 €	Prêt Bancaire 0.82% sur 20 ans	500 000 €
		Prêt Bancaire 0.99% sur 30 ans	942 347 €
TOTAL TTC en €	6 226 372 €	TOTAL TTC en €	6 226 372 €

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

Cette opération bénéficiera des prêts CDC à 1.80 % sur 40 ans pour les PLAi RO et 2.60% sur 40 ans pour les PLUS. Les PLAi RO auront également un prêt bonifié à 0.25 % sur 50 ans différé de 15 ans. Des prêts bancaires à 0.99 % sur 30 ans et 0.82% sur 20 ans seront également mobilisés.

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260709-BCA260709-220A-DE
 Date de télétransmission : 10/07/2026
 Date de réception préfecture : 10/07/2026

L'opération bénéficiera des subventions du Conseil Départemental à hauteur de 18 000 € par PLUS soit 270 000 €.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 1 768 650 € et une CAF cumulée positive de 875 525 €.

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 40 logements situés à Maubeuge auprès du promoteur Novalys au prix de 2 200 € HT/m² de surface habitable pour le LLS, soit un prix maximum global de 5 673 079€ H.T., en tenant compte de la marge de variation de 111 237 € 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 Partenord Habitat,
- 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
059-378072144-20260709-BCA260709-220A-DE
Date de télétransmission : 10/07/2026
Date de réception préfecture : 10/07/2026