

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE FLINES-LEZ-RACHES

RUE DELHAYE

CONSTRUCTION DE 6 LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX INDIVIDUELS

P.O.T N°5207 / N0 / 01

MODIFICATION DU PROGRAMME

MODIFICATION DU BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Par délibération en date du 13 septembre 2019, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD LE GROUPE a adopté le bilan prévisionnel global de cette opération, avec une réduction du nombre passant de 10 à 6 logements.

Le foncier a fait l'objet d'une acquisition au montant de 10 000 € HT par logement, soit 60 000 € HT.

Par délibération en date du 20 novembre 2019, le Bureau du Conseil d'Administration de PARTENORD HABITAT a autorisé la mise en place d'une convention de transfert des CEE au profit d'EIFFAGE IMMOBILIER

La commercialisation du programme PSLA n'ayant pu aboutir en raison des difficultés rencontrées. Il est ainsi demandé de passer le programme en financement PLS.

Les difficultés de commercialisation ont entraîné un décalage du planning provoquant une caducité du permis de construire, ainsi que des résultats de l'appel d'offres. Il est aujourd'hui nécessaire de déposer un nouveau permis de construire, le changement de réglementation thermique contraint le maître d'œuvre à reprendre ses études. Ce préalable est nécessaire au lancement de toute nouvelle consultation travaux.

Le bilan prévisionnel globale de l'opération, ainsi que le programme sont modifiés en conséquence.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme de l'opération est modifié comme suit :

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type II	6	0	PLS	82,92	0	82,92	655 €
TOTAL :	6			497,52		497,52	

Le taux de loyer prévisionnel applicable à cette opération située en zone 2 compte tenu des règles de calcul du loyer, du coefficient de structure (CS), est fixé à 7.99 € / m² de S.U. pour les logements de financement PLS.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-255A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Chaque logement dispose d'une place de stationnement louée à 32 €/mois.
 Ce programme correspond aux besoins de l'agence et a été établi avec son accord.

PLAN DE FINANCEMENT INITIAL DU PROGRAMME PSLA

Initialement le programme comportait 6 logements individuels de type IV avec un jardin et une place de garage, d'une surface habitable moyenne de 82,92 m².
 Le prix de revient global H.T des 6 logements était de 1 092 648,94 euros. Le chiffre d'affaires TTC à réaliser était de 1 245 168,08 euros.

Le prix de vente TTC moyen pour un logement était de 207 528 euros, soit 2 502 euros TTC / m² de surface habitable.

MODIFICATION DU PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

Plan de financement prévisionnel est modifié comme suit :

DEPENSES		RECETTES	
	Bilan modifié		Bilan modifié
BATIMENT HT	1 000 000	Fonds propres	245 640
Charge foncière HT	237 000	Prêt CDC PLS	1 391 960
Honoraires HT	123 960		
Conduite d'opération HT	86 040		
Révision de Prix HT	42 000		
Total HT	1 489 000		
TVA à 10 %	148 600		
TOTAL TTC €	1 637 600	TOTAL TTC €	1 637 600

Cette opération bénéficiera d'un prêt de la CDC constant sur [REDACTED] pour les PLS.

Le compte d'exploitation à la 45^{ème} année est de [REDACTED] €, la CAF à la 45^{ème} année est de [REDACTED] €.

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,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260910-BCA260910-255A-DE
 Date de télétransmission : 15/09/2026
 Date de réception préfecture : 15/09/2026

- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles à la réalisation du projet.
- D'autoriser le Directeur Général à prendre toutes les dispositions utiles et/ou à signer tout acte nécessaire à la réalisation du projet.
- 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 Le Groupe.
- de solliciter de Monsieur le Préfet le bénéfice de l'article 1042 du Code Général des Impôts,

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

