

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE BIERNE

ROUTE DES 7 PLANETES

ACQUISITION EN VEFA DE 38 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS ET INDIVIDUELS

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 38 logements.

Les 38 logements proposés sont répartis comme suit :

- 18 T II
- 10 T III
- 6 T IV
- 4 TV

La performance thermique pour l'ensemble des logements sera conforme à la RE 2020 seuil 2025.

28 logements bénéficieront d'une place de stationnement aérienne sécurisée par un arceau et 10 logements d'un garage communicant.

Le permis de construire a été déposé le 3 juin 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, des stationnements et des garages communicants pour un montant maximum de 6 652 484 € 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 NOVALYS est de 2 240 € H.T /m² de surface habitable pour les logements collectifs et 2 280 € H.T /m² de surface habitable pour les logements individuels (places de stationnement et garages communicants compris) soit un total de 5 774 537 € H.T pour 2 561.48 m² de surface habitable (1 640.94 m² de SHAB collectif et 920.54 m² de SHAB individuels).

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 115 491 € 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 5 774 537 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme porte sur la construction de 38 logements collectifs et individuels (18 TII, 10 TIII et 6 TIV et 4 TV) pour une surface utile de 2 641.25 m² et un loyer total mensuel de 18 231 € (y compris accessoires).

Le programme est le suivant :

Typologies	Nombre			S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
	Ind	Coll					
Type II		4	PLAI	51.44	2.91	52.89	285
Type II		10	PLUS	51.50	5.55	54.27	359
Type II		4	PLS	49.87	2.25	51	434
Type III		5	PLAI	71.80	2.37	72.99	393
Type III		1	PLUS	68.58	0	68.58	453
Type III		4	PLS	73.28	7.46	77.01	655
Type IV	3		PLAI	85.56	4.22	87.67	442
Type IV	2		PLUS	85.95	4.28	88.09	517
Type IV	1		PLS	84.78	4.10	86.83	774
Type V	2		PLUS	101.80	4.10	103.85	610
Type V	2		PLS	101.80	4.10	103.85	926
TOTAL	10	28		2 561.48	159.54	2 641.25	

Les stationnements seront facturés mensuellement à 16 € et 32 € pour les garages communicants pour les logements en financement PLUS et PLS.

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

- 6,61 €/m² de SU pour les logements en financement PLUS collectifs
- 5,39 €/m² de SU pour les logements en financement PLAI collectifs
- 8,50 €/m² de SU pour les logements en financement PLS collectifs
- 5,87 €/m² de SU pour les logements en financement PLUS individuels
- 5,04 €/m² de SU pour les logements en financement PLAI individuels
- 8,91 €/m² de SU pour les logements en financement PLS individuels

Le loyer des logements en financement PLS a été limité.

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	5 774 537 €	Capitaux Propres :	997 873 €
Honoraires	86 618 €	Subvention état PLAI	68 880 €
Provisions pour adaptations ultérieures	115 491 €	Subvention CD	256 000 €
Conduite d'opération	150 789 €	Prêt CDC PLAI	1 085 163 €
		Prêt CDC PLUS	1 620 450 €
T.V.A Mixte	525 049 €	Prêt CDC PLS	1 725 098 €
		Prêt bancaire	899 021 €
TOTAL TTC	6 652 484 €	TOTAL TTC	6 652 484 €

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 % ainsi qu'un prêt bancaire au taux de 0,99 % sur 30 ans.

Une enveloppe de 256 000 € au titre de la subvention départementale sera mobilisée soit 12 000 € par logement PLAI, 6 000 € par logement PLUS et 2 000 € par logement PLS.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 2 010 558 € et une CAF cumulée positive de 965 882 €.

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,

Accusé de réception en préfecture
 059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
 Date de télétransmission : 15/09/2026
 Date de réception préfecture : 15/09/2026

- 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 38 logements situés à BIERNE, route des 7 planètes, auprès du promoteur NOVALYS, au prix de 2 240 € HT/m² de surface habitable pour les logements collectifs et 2 280 € HT/m² de surface habitable pour les logements individuels, soit un prix maximum de 5 890 028 € H.T., en tenant compte de la marge de variation de 115 491 € 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
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

PARTENORD HABITAT

Office Public de l'habitat du Nord

N°RCS : 378 072 144 Lille Métropole - E.P.I.C

828 Rue de Cambrai – B.P 309 - 59020 Lille Cedex

BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION

10 septembre 2026

PROCES VERBAL

EXTRAIT

Le Bureau du Conseil d'Administration, composé de sept membres élus par le conseil d'administration en son sein, conformément à l'article R 421-12 du Code de la Construction et de l'Habitation, s'est réuni à 09:30 heures. Sur proposition du Président, la réunion s'est tenue en présentiel et de manière dématérialisée.

Sont présent(es) :

Monsieur Alain POYART, Vice-Président

Monsieur Nicolas SIEGLER, Vice-Président

Monsieur Jean DERREUMAUX, Administrateur

Monsieur Marc PILLIEZ, Administrateur

Monsieur Gérard COPIN, Administrateur

Monsieur Eric COJON, Directeur général

Monsieur Nicolas ONRAET, Administrateur

Monsieur Valentin BELLEVAL, Président

Sont excusé(es) :

Sont absent(es)

FICHE DE CIRCULATION

Editée le 15/09/2026 09:11:55 (GMT +02:00)

Informations du dossier

Nom du dossier	BCA 2026 09 10_BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS
Rédacteur	API API
Référent	API API
Service émetteur	API
Date de création	14/09/2026 15:25:21 (GMT +02:00)
Date limite	Aucune
Confidentiel	Non
Type de signature	Electronique

État du dossier

 Terminé

Documents

Nom du document	Doc. Principal	Diffusable	A signer	Taille
 BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS.pdf				368 Ko

Étapes du dossier

	Préparé le	14/09/2026 15:25
	Transmis le	14/09/2026 15:25
	Rédacteur	API API
	Référent	API API
	Type d'étape	Signature - Fonction
	Cible de l'étape	Directeur Général
	Réalisée par	Eric COJON
	Réalisée le	14/09/2026 16:16
	Par délégation	Non

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Email	ecojon@partenord-legroupe.fr
Adresse IP	212.51.188.210

Observateurs

Nom utilisateur	Mail utilisateur	Informé début	Informé fin	Accès suivi dossier
Taibou BAH	tbah@partenord-legroupe.fr		✓	
Christine BECLIN	cbeclin@partenordhabitat.fr		✓	

Cycle de vie complet du dossier

Date et heure	Utilisateur	Action	Détail de l'action
14/09/2026 15:25	API API fdelemotte@partenordhabitat.fr 212.51.188.210	+ Création	Le dossier "BCA 2026 09 10_BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS" a été créé
14/09/2026 15:25	API API fdelemotte@partenordhabitat.fr 212.51.188.210	↗ Transmission	Le dossier a été transmis
14/09/2026 16:16	Eric COJON ecojon@partenord-legroupe.fr 212.51.188.210	✍ Signature	Le dossier a été signé par Eric COJON (via websocket)

Signatures électroniques

Validité des signatures : ✓

BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS.pdf

Hash du document	cV5gJDOMdsiwpU0C03XJ4Vvh88Y=
Taille document	368 Ko

Signature 1

Signataire	iXBus Timestamp Service
Autorité de certification	C=FR,ST=Centre Val De Loire,L=Chartres,O=SRCI,OU=SRCI CA,CN=SRCI ROOT CA

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Chaîne de certification	C=FR,ST=Centre Val De Loire,L=Chartres,O=iXBus,OU=iXBus,CN=iXBus Timestamp Service
Date de validité	Du 26/04/2022 Au 23/04/2032
Signé le	14/09/2026 16:16:09 (GMT +02:00) (inclus un jeton d'horodatage)
Type de signature	PAdES
Validité de la signature	✓
Certificat de signature	01

Signature 2

Signataire	Eric COJON
Autorité de certification	C=FR,O=Certinomis,2.5.4.97=NTRFR-433998903,CN=Certinomis - Prime CA G2
Chaîne de certification	C=FR,O=OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD,2.5.4.97=NTRFR-378072144,OU=0002 378072144,SURNAME=COJON,GIVENNAME=Eric,SERIALNUMBER=279446MPF914,CN=Eric COJON
Date de validité	Du 25/03/2026 Au 24/03/2029
Signé le	14/09/2026 16:16:05 (GMT +02:00) (inclus un jeton d'horodatage)
Type de signature	PAdES
Validité de la signature	✓
Certificat de signature	5B751880CF4AA86A3EDE5E47A4F15C1C

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

RAPPORT DE SIGNATURE

Dossier signé : BCA 2026 09 10_BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS

Vérification de la liste des pièces déposées, et de leur signature

sous réserve du contenu des dossiers compressés par le candidat, à vérifier par vos soins.

AUCUNE ANOMALIE DE SIGNATURE RENCONTRÉE

Fichier	Octets	Signataire	Autorité de certification (AC)	Dates de validité	Signé le	Type	Validité
BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS.pdf	377197	iXBus Timestamp Service	C=FR,ST=Centre Val De Loire,L=Chartres,O=SRCI,OU=SRCI CA,CN=SRCI ROOT CA C=FR,ST=Centre Val De Loire,L=Chartres,O=iXBus,OU=iXBus,CN=iX Bus Timestamp Service 01	Du 26/04/2022 Au 23/04/2032	14/09/2026 à 16h16 (UTC +02:00) (Inclus un jeton d'horodatage)	PAdES	OK
BIERNE- ROUTE DES 7 PLANETES - NOVALYS.pdf	377197	Eric COJON	C=FR,O=Certinomis,2.5.4.97=NTRFR-433998903,CN=Certinomis - Prime CA G2 C=FR,O=OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT DU NORD,2.5.4.97=NTRFR-378072144,OU=0002 378072144,SURNAME=COJON,GIVENNAME=Eric,SERIALNUMBER=279446MPF914,CN=Eric COJON 5B751880CF4AA86A3EDE5E47A4F15C1C	Du 25/03/2026 Au 24/03/2029	14/09/2026 à 16h16 (UTC +02:00) (Inclus un jeton d'horodatage)	PAdES	OK

Co-traitance : dans le cas de co-traitance, ou sous-traitance, il est possible qu'un document soit signé plusieurs fois, dans ce cas le même document sera listé autant de fois qu'il est signé, afin de pouvoir vous donner le détail de chaque signature.

Rapport de signature généré à titre indicatif par SRCI 15/09/2026 09:11.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-250A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026