DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE LA MADELEINE

RUE DU GENERAL DE GAULLE

ACQUISITION EN VEFA DE 49 LOGEMENTS LOCATIFS COLLECTIFS DONT 25 EN LLS et 24 EN LLI

BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Le promoteur NACARAT, domicilié à LILLE, a proposé à l'Office Public de l'Habitat du Nord, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 49 logements.

Les 25 logements LLS proposés sont répartis comme suit :
- 2 T I
- 8 T II
- 7 T III
- 8 T IV

Les 24 logements LLI proposés sont répartis comme suit :
- 3 T I
- 8 T II
- 11 T III
- 2 T IV

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

Le permis de construire initial a été déposé le 10/05/2022 et a été accordé le 04/07/2023. Des permis modificatifs ont été déposés depuis, le dernier, déposé en date du 30/04/2024 et obtenu le 11/08/2024.

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
10 796 230 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM à 10% pour les LLI et 5.5% pour les LLS (PLAI NPNRU et PLUS NPNRU) y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de NACARAT est de 2 713,63 € H.T /m^2 de surface pour les LLS et de 3 750 € H.T /m^2 de surface habitable pour les LLI soit un total de 9 382 390 € H.T (pour 1 594,23 m² de surface habitable LLS et 1 348,33 m² de surface habitable LLI).

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 263 491 € 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.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-252A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

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 9 382 390 € 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 25 logements collectifs LLS (2 TI, 8 T II, 7 TIII et 8 T IV) et de 25 logements collectifs LLI (3 TI, 8 TII, 11 TIII et 2 T IV) pour une surface utile de 3 159.44 m² et un loyer total mensuel de 30 716 € (y compris accessoires).

Le programme est le suivant :

	Nombre						
Typologies	Ind	Coll		S.H. moyen	S.A. moyen	S.U. moyen	Loyer moyen
Type I		1	PLAI NPNRU	28,48	2,31	30,79	176
Type I		1	PLUS NPNRU	28,48	2,31	30,79	198
Type I		3	LLI	34,95	3,97	38,92	570
Type II		3	PLAI NPNRU	46,35	6,04	52,39	300
Type II		5	PLUS NPNRU	46,11	4,31	50,42	324
Type II		8	LLI	47,95	3,05	51	630
Type III		2	PLAI NPNRU	67,29	5,96	73,25	419
Type III		5	PLUS NPNRU	67,52	5,16	72,68	468
Type III		11	LLI	62,20	3,41	65,61	825
Type IV		3	PLAI NPNRU	87,73	8,03	95,76	548
Type IV		5	PLUS NPNRU	86,45	5,81	92,26	594
Type IV		2	LLI	87,85	4	91,85	1 000
TOTAL		49		2 942,56	216,88	3 159,44	

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

- 5,73 € / m² de SU pour les logements en financement PLAI NPNRU
- 6,44 € / m² de SU pour les logements en financement PLUS NPNRU
- 12,46 € / m² de SU moyen pour les logements en financement LLI, modulé selon les typologies

L'opération dispose d'un stationnement souterrain par logement.
Les places de stationnement PLUS NPNRU seront facturées 25 € par mois, les places de stationnement LLI seront facturées 75 € par mois.

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-252A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

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

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	4 326 152 €	Capitaux Propres :	724 275 €
Honoraires	64 893 €	Subvention EPCI PLAI	70 200 €
Provisions pour adaptations ultérieures	86 523 €	Subvention NPNRU PLAI	70 200 €
		Prêt CDC PLAI :	1 226 774 €
Conduite d'opération	99 203 €	Prêt CDC PLUS :	2 452 044 €
		Prêt Bonifié NPNRU PLUS :	196 800 €
T.V.A 5,5%	251 722 €	Prêt Bonifié NPNRU PLAI :	88 200 €
TOTAL TTC en €	4 828 493 €	TOTAL TTC en €	4 828 493 €

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

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	5 056 238 €	Prêt CDC LLI :	5 967 738 €
Honoraires	75 844 €		
Provisions pour adaptations ultérieures	176 968 €		
Conduite d'opération	116 167 €		
T.V.A 10%	542 521 €		
TOTAL TTC en €	5967 738 €	TOTAL TTC en €	5 967 738 €

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-252A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

Le plan de financement prévisionnel de l'opération consolidé LLS/LLI est le suivant :

DEPENSES		RECETTES	
Acquisition VEFA	9 382 390 €	Capitaux Propres :	724 274 €
Honoraires	140 736 €	Subvention EPCI PLAI	70 200 €
Provisions pour adaptations ultérieures	263 491 €	Subvention NPNRU PLAI	70 200 €
		Prêt CDC PLAI :	1 226 774 €
Conduite d'opération	215 369 €	Prêt CDC PLUS :	2 452 044 €
		Prêt Bonifié NPNRU PLUS :	196 800 €
T.V.A Mixte	794 244 €	Prêt Bonifié NPNRU PLAI :	88 200 €
		Prêt CDC LLI :	5 967 738 €
TOTAL TTC en €	10 796 230 €	TOTAL TTC en €	10 796 230 €

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 les PLAI, sur 40 ans au taux de 2.60% et d'un prêt sur 20 ans au taux de 3,40% pour les LLI.
Deux prêts bonifiés viendront compléter le financement, le premier sur 40 ans au taux de 0.25% avec un différé de 11 ans pour les PLUS NPNRU, le second sur 50 ans au taux de 0.25% avec un différé de 15 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente, à la 45ème année, un résultat cumulé positif de 7 788 543 € et une CAF cumulée positive de 4 197 644 €.

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-BCA260910-252A-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 49 logements situés à LA MADELEINE, Avenue du Général De Gaulle auprès du promoteur NACARAT, au prix de 2 713,63 € HT/m² de surface habitable pour le LLS et 3 750,00 € HT/m² pour le LLI, soit un prix maximum global de 9 645 881 € H.T., en tenant compte de la marge de variation de 263 491 € 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,

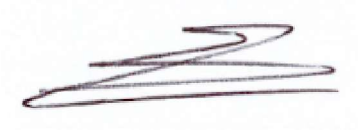
- de solliciter auprès de la conservation des hypothèques le bénéfice de l'article 882 du Code Général des Impôts en raison de la qualité de l'acquéreur,

- 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-BCA260910-252A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026