

DIRECTION IMMOBILIER
Cécile LAMON

COMMUNE DE VALENCIENNES

RUE SAINT ROCH

ACQUISITION EN VEFA DE 25 LOGEMENTS LOCATIFS INDIVIDUELS

MODIFICATION BILAN PREVISIONNEL GLOBAL DE L'OPERATION

Par délibération en date du 11 juin 2026, le Bureau du Conseil d'Administration de l'Office Public de l'Habitat du Nord a adopté le bilan prévisionnel d'une opération de construction de 25 logements individuels locatifs à VALENCIENNES, rue Saint Roch.

Ce bilan prévisionnel doit être modifié en raison :

- du passage de 6 logements DC en RO.

LE PROGRAMME DE L'OPERATION

Le programme initial portait sur la construction de 25 logements individuels (25 T IV) pour une surface utile de 2 149.25 m² et un loyer total mensuel de 15 152 € (y compris accessoires).

Il porte désormais sur la construction de 25 logements individuels (25 T IV) pour une surface utile de 2 149.25 m² et un loyer total mensuel de 15 009 € (y compris accessoires).

La répartition des financements a été modifié comme suit :

Typologie	Nombre			S.H. moyen	S.A. Moyen	SU Moyenne	Loyer moyen
	Ind	Coll					
T IV	5		PLAI	85,97	0	85,97	470
T IV	3		PLAI RO	85,97	0	85,97	470
T IV	5		PLUS	85,97	0	85,97	577
T IV	3		PLUS RO	85,97	0	85,97	530
T IV	9		PLS	85,97	0	85,97	752
TOTAL :	25			2 149.25		2149.25	

Les stationnements ne sont pas facturables.

Le taux de loyer moyen prévisionnel moyen applicable à cette opération située en zone II :

- 6.71 € / m² de SU pour les logements en financement PLUS
- 6.16 € / m² de SU pour les logements en financement PLUS RO
- 5.48 € / m² de SU pour les logements en financement PLAI
- 5.48 € / m² de SU pour les logements en financement PLAI RO
- 8.75 € / m² de SU pour les logements en financement PLS

Accusé de réception en préfecture
059-378072144-20260910-BCA260910-253A-DE
Date de télétransmission : 15/09/2026
Date de réception préfecture : 15/09/2026

LE PLAN DE FINANCEMENT PREVISIONNEL

DEPENSES			RECETTES		
	Delib Initiale	Bilan modifié		Delib Initiale	Bilan modifié
Acquisition VEFA	4 943 275 €	4 943 275 €	Capitaux propres	853 277 €	849 033 €
Honoraires HT	74 149 €	74 149 €	Subvention ETAT PLAI DC	51 616 €	32 260 €
Provisions pour adaptations ultérieures	98 866 €	98 866 €	Subvention ETAT PLAI RO		23 400 €
Conduite d'opération	123 681 €	123 681 €	Prêt CDC PLAI	1 452 046 €	1 418 602 €
Total HT	5 239 971 €	5 239 971 €	Prêt CDC PLUS	1 567 799 €	1 506 848 €
TVA	448 542 €	420 246 €	Prêt CDC PLS	1 763 774 €	1 763 774 €
			Prêt PLAI RO		29 400 €
			Prêt PLUS RO		36 900 €
TOTAL TTC €	5 688 513 €	5 660 217 €	TOTAL TTC €	5 688 513 €	5 660 217 €

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 que d'un prêt PLAI RO sur 50 ans de 0.25% avec un différé d'amortissement de 15 ans et d'un prêt PLUS RO sur 40 ans de 0.25% avec un différé d'amortissement de 11 ans.

Le compte d'exploitation résultant de ce bilan financier présente un résultat cumulé de 2 148 425 € et une CAF cumulée de 977 544 € à la 45^{ème} année.

Les éléments relatifs à la VEFA sont donc modifiés comme suit :

Le promoteur SIGLA domicilié à ROUBAIX, a proposé à l'Office Public de l'Habitat du Nord, dans le cadre d'un contrat VEFA, d'acquérir un programme immobilier de 25 logements.

Les 25 logements proposés sont répartis comme suit :

- 25 T IV individuels

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

Les logements bénéficieront d'une place de stationnement aérienne non facturable.

Le permis de construire a été déposé le 24/01/2024 obtenu 17/05/2024. Un PCM a été déposé le 14 avril 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 et des stationnements pour un montant maximum de 5 660 217 € T.T.C après application d'une T.V.A LASM (5.5% pour les PLAI DC, PLAI RO, PLUS RO et 10% pour les PLUS DC et PLS) y compris les frais annexes et une provision pour adaptations ultérieures.

Le prix d'acquisition auprès de SIGLA est de 2 300,00 € H.T /m² de surface habitable soit un total de 4 943 275 € H.T pour 2 149.25 m² de surface habitable.

Ce prix de vente pourra varier à la hausse comme à la baisse dans la limite de 98 866 € 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 4 943 275 € H.T passant outre l'estimation des Services des Domaines dans le cas où celle-ci serait inférieure.

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 25 logements situés à VALENCIENNES, Rue Saint Roch auprès du promoteur SIGLA, au prix de 2 300,00 € HT/m² de surface habitable, soit un prix maximum de 5 042 141€ H.T., en tenant compte de la marge de variation de 98 866 € 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 Le Groupe,
- 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.

ADOPTÉ

Pour extrait conforme
le Directeur Général
Eric.COJON

