

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250523-15229-DE-1-1
Date de télétransmission : 02/06/2025
Date de réception préfecture : 02/06/2025

Acte certifié exécutoire

Bruno FONTALIRAND

Directeur général



Pas de Calais Habitat

4, avenue des Droits de l'Homme
CS209 – ARRAS 62022 Cedex



PAS DE CALAIS HABITAT **Office Public de l'Habitat**

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU DU CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 23 MAI 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH,
Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

Excusé : Monsieur MELLICK.

**VENDIN LE VIEIL - 13 Rue Roger Salengro Acquisition en l'état futur
d'achèvement de 84 logements collectifs
Contrat Préliminaire de Réservation**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I – CONTEXTE

La société Linkcity située à Marcq en Baroeul au 165 bis Avenue de la Marne, identifiée au SIREN sous le numéro 378686950 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de LILLE METROPOLE, projette de réaliser un programme immobilier résidentiel de 94 logements sur l'ancien site industriel Alfagomma situé au 13 rue Salengro à Vendin-le-Vieil, réparti en 4 bâtiments semi-collectifs, un bâtiment collectif et 10 maisons individuelles.

La société Linkcity propose à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement des 84 logements répartis en 4 bâtiments semi-collectifs et d'un bâtiment collectif (annexe 1).

Les 10 maisons individuelles sont quant à elle proposées à la société Coopartois (annexe 2).

Ce projet respectant le ZAN, le recyclage de friche permettra de désartificialiser ce site aujourd'hui presque intégralement imperméabilisé.

La surface importante d'espaces verts permettra d'infiltrer la totalité des eaux pluviales sans rejet au réseau.

Cette opération de revitalisation urbaine contribuera à lutter contre l'étalement urbain et à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

II - TERRAIN D'ASSIETTE

L'ensemble immobilier sera édifié sur les parcelles cadastrées AE 389 et AE 390 qui totalisent une emprise de 12 909 m².

III - PERMIS DE CONSTRURE

La maîtrise d'œuvre a été confiée au Cabinet CaCh Architectes d'Arras.

Le permis de construire a été déposé le 13 juillet 2023 et obtenu le 14 février 2024.

Un permis de construire modificatif a été déposé le 17 juillet 2024 et obtenu le 23 octobre 2024.

A ce jour, le permis de construire est donc purgé du délai de recours des tiers et du droit de retrait administratif.

IV - PROJET D'ACQUISITION

Il est proposé l'acquisition de 84 logements collectifs, répartis comme suit :

- 4 bâtiments semi-collectifs locatifs sociaux représentant une surface de 5 061,30 m² de Surface Habitable pour un prix de 2 248,56 € HT/m² de Surface Habitable.
- 1 bâtiment collectif R+2 de 12 logements locatifs sociaux représentant une surface de 954,76 m² de Surface Habitable pour un prix de 2 200 € HT/m² de Surface Habitable.
- 141 places de stationnement aériennes dont le coût est compris dans les prix indiqués ci-avant.

Le montant total d'acquisition hors taxes est de 13 481 134 € HT.

L'ensemble est décrit en annexes 3 et 4 avec les plans du projet et au travers de la lettre d'engagement de Linkcity (page 5 de l'annexe 1).

La mise en service est prévue pour le 4^{ème} trimestre 2027.

Le montage financier est décrit dans la fiche financière (annexe 5).

V – AVIS DES DOMAINES

Les services du Pôle d'évaluation domaniale ont été sollicités en date du 29/04/2025 (annexe 6).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute autre personne habilitée, à signer le contrat préliminaire de réservation (CPR).

Décision adoptée à l'unanimité

Ville de **Vendin-le-Vieil**



OFFRE COMMERCIALE D'ACQUISITION EN VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 84 LOGEMENTS

14 avril 2025



1. Contexte

1.1 Secteur d'implantation

Le projet se situe sur l'ancien site industriel ALFAGOMMA aujourd'hui en friche, situé 13 rue Salengro Vendin-le-Vieil. Les parcelles cadastrales concernées sont numérotées AE 389 et AE 390 totalisant une emprise de 12909 m². Ce site pollué (ICPE) localisé en plein cœur de ville et à proximité de la gare de Pont-à-Vendin n'a pas encore été démoli. Il est aujourd'hui presque intégralement imperméabilisé.

1.2 Plan d'implantation

Nous avons pour projet de recycler ce foncier en vue d'y réaliser une opération résidentielle de 94 logements. Cette opération de revitalisation urbaine contribuera à lutter contre l'étalement urbain ainsi qu'à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Grâce à ses espaces verts, le projet contribuera à désartificialiser les sols et permettra d'infiltrer la totalité des eaux pluviales sans rejet au réseau d'assainissement (alors qu'aujourd'hui les eaux pluviales du site y sont toutes déversées via un réseau unitaire).

1.3 Caractéristiques techniques

L'opération atteindra le niveau 2025 de la RE2020. Les logements obtiendront le label BEE+ option TFPB délivré par Prestaterre. La production de chaleur des 84 logements collectifs et semi-collectifs sera entièrement électrique, grâce aux équipements suivantes :

- Ballon d'eau chaude thermodynamique récupérant les calories sur la ventilation mécanique contrôlée (VMC) ;
- Radiateurs électriques.

1.4 Calendrier du projet

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 13/07/2023 et complétée le 08/11/2023. Le permis de construire a été autorisé le 14/02/2024.

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée le 19/07/2024 et obtenu le 23/10/2024.

Les plans du permis de construire modificatif sont annexés à la présente offre.

2. Programme

Le programme sera composé des bâtiments suivants :

- **4 bâtiments semi-collectifs R+2** développant au total 72 logements traversants avec un espace extérieur par logement, jardin ou balcon.
- **10 maisons individuelles en R+1** dont 8 T4 et 2 T6
- **1 bâtiment collectif R+2** de 12 logements dont 1 T2, 5 T3 et 6 T5.
- **141 places de stationnement**
- Des locaux vélos répartis sur l'ensemble de l'opération
- Un poste transformateur



Figure 1. Plan Masse Général

3. Offre commerciale

Sous réserve de l'accord de notre comité, nous vous proposons l'acquisition de 84 logements en VEFA, aux conditions suivantes :

- Réalisation des 4 bâtiments semi-collectifs locatifs sociaux représentant une surface de 5061,3 m² de SHA, pour un prix de 2248,56 €HT/m² SHA
- Réalisation d'un bâtiment collectif R+2 de 12 logements locatifs sociaux représentant une surface de 954,76 m² de SHA pour un prix de 2200€ HT/m² SHA
- 141 places de stationnement aériennes dont le coût est compris dans les prix indiqués ci-dessus.
- Selon l'échéancier de paiement suivant, avec la possibilité de réaliser des appels de fonds par bâtiment :

Echéancier VEFA		
	Echéance	Cumul
A la Signature	25%	25%
A l'achèvement fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher bas dernier niveau	20%	65%
A la mise hors eau	5%	70%
A la mise hors d'air	10%	80%
A l'achèvement du cloisonnement	10%	90%
A l'Achèvement	5%	95%
A la Livraison	2%	97%
A la Levée de réserves	2%	99%
A l'obtention de la conformité	1%	100%

Le montant total d'acquisition hors taxes est de 13 481 134€ HT.

Ce montant est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse entre la signature du Contrat de réservation et la VEFA, en fonction de l'évolution des surfaces durant la phase de conception PRO/DCE, avec un plafond maximum de variation de 1%.

Linkcity s'engage à délivrer une GFA au bénéfice de l'acquéreur. Les frais d'actes seront pris en charge par l'acquéreur.

L'acquisition par PAS DE CALAIS HABITAT des 84 logements devra être concomitante avec l'acquisition des dix maisons individuelles par COOPARTOIS sur le même programme.

4. Planning prévisionnel et contractualisation

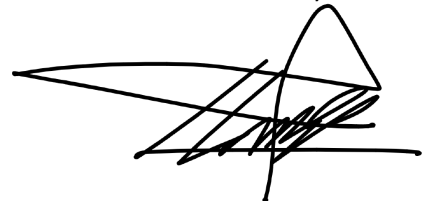
- **Février 2024** Signature des **CPR** portant sur l'ensemble immobilier entre Linkcity et Pas-De-Calais Habitat et Linkcity et COOPARTOIS
- **Mai 2025** Acquisition **du foncier par Linkcity.**
Signature des deux VEFA
Démarrage des **travaux**
- **T3 2027** **Livraison** de l'ensemble immobilier

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Clément PECUCHET

Directeur de programmes

Linkcity Nord Est



Annexes :

- *Annexe 1 : Plans du permis de construire modificatif*
- *Annexe 2 : Tableau des surfaces*
- *Annexe 3 : Plans des logements.*
- *Annexe 4 : Notice descriptive de vente*

Ville de **Vendin-le-Vieil**



OFFRE COMMERCIALE DE VENTE EN L'ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT DE 10 LOGEMENTS

14 avril 2025



1. Contexte

1.1 Secteur d'implantation

Le projet se situe sur l'ancien site industriel ALFAGOMMA aujourd'hui en friche, situé 13 rue Salengro Vendin-le-Vieil. Les parcelles cadastrales concernées sont numérotées AE 389 et AE 390 totalisant une emprise de 12909 m². Ce site pollué (ICPE) localisé en plein cœur de ville et à proximité de la gare de Pont-à-Vendin n'a pas encore été démoli. Il est aujourd'hui presque intégralement imperméabilisé.

1.2 Plan d'implantation

Nous avons pour projet de recycler ce foncier en vue d'y réaliser une opération résidentielle de 94 logements. Cette opération de revitalisation urbaine contribuera à lutter contre l'étalement urbain ainsi qu'à limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Grâce à ses espaces verts, le projet contribuera à désartificialiser les sols et permettra d'infiltrer la totalité des eaux pluviales sans rejet au réseau d'assainissement (alors qu'aujourd'hui les eaux pluviales du site y sont toutes déversées via un réseau unitaire).

1.3 Caractéristiques techniques

L'opération atteindra le niveau 2025 de la RE2020. La production de chaleur des 10 logements individuels, pour l'eau chaude sanitaire et le chauffage, sera assurée par des pompes à chaleur individuelles.

1.4 Calendrier du projet

Le projet a fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée le 13/07/2023 et complétée le 08/11/2023. Le permis de construire a été autorisé le 14/02/2024.

Une demande de permis de construire modificatif a été déposée le 19/07/2024 et obtenu le 23/10/2024.

Les plans du permis de construire modificatif sont annexés à la présente offre.

2. Programme

Le programme sera composé des bâtiments suivants :

- **4 bâtiments semi-collectifs R+2** développant au total 72 logements traversants avec un espace extérieur par logement, jardin ou balcon.
- **10 maisons individuelles en R+1** dont 8 T4 et 2 T6
- **1 bâtiment collectif R+2** de 12 logements dont 1 T2, 5 T3 et 6 T5.
- **141 places de stationnement**
- Des locaux vélos répartis sur l'ensemble de l'opération
- Un poste transformateur



Figure 1. Plan Masse Général

3. Offre commerciale

Sous réserve de l'accord de notre comité, nous vous proposons l'acquisition de 10 logements en VEFA, aux conditions suivantes :

- Réalisation de 10 maisons individuelles R+1 locatives sociales représentant une surface de **873,88 m²** de SHA, pour un prix de **2200 € HT/m² SHA**
- Selon l'échéancier de paiement suivant, avec la possibilité de réaliser des appels de fonds par bâtiment :

Echéancier VEFA		
	Echéance	Cumul
A la Signature	25%	25%
A l'achèvement fondations	10%	35%
A l'achèvement du plancher bas RDC	10%	45%
A l'achèvement du plancher bas dernier niveau	20%	65%
A la mise hors eau	5%	70%
A la mise hors d'air	10%	80%
A l'achèvement du cloisonnement	10%	90%
A l'Achèvement	5%	95%
A la Livraison	2%	97%
A la Levée de réserves	2%	99%
A l'obtention de la conformité	1%	100%

Le montant total d'acquisition hors taxes est de **1 922 536 € HT**.

Ce montant est susceptible d'évoluer à la hausse comme à la baisse entre la signature du Contrat de réservation et la VEFA, en fonction de l'évolution des surfaces durant la phase de conception PRO/DCE, avec un plafond maximum de variation de 1%.

Linkcity s'engage à délivrer une GFA au bénéfice de l'acquéreur. Les frais d'actes seront pris en charge par l'acquéreur.

L'acquisition des dix maisons individuelles par COOPARTOIS devra être concomitante avec l'acquisition par PAS DE CALAIS HABITAT de 84 logements sur le même programme.

4. Planning prévisionnel et contractualisation

- **Mai 2025 :** Signature des **CPR** portant sur l'ensemble immobilier entre Linkcity et COOPARTOIS et Linkcity et Pas-De-Calais Habitat

- **juin 2025** Signature de la **vente du foncier** par Linkcity.
Signature des **VEFA**
Démarrage des **travaux**

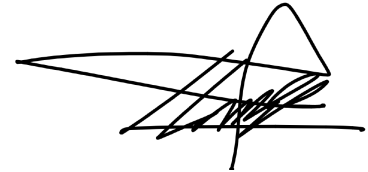
- **T3 2027** **Livraison** de l'ensemble immobilier

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos salutations distinguées.

Clément PECUCHET

Directeur de programmes

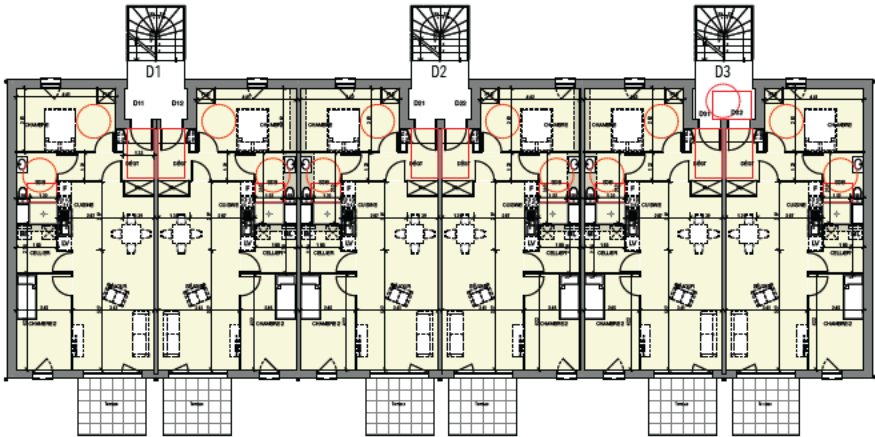
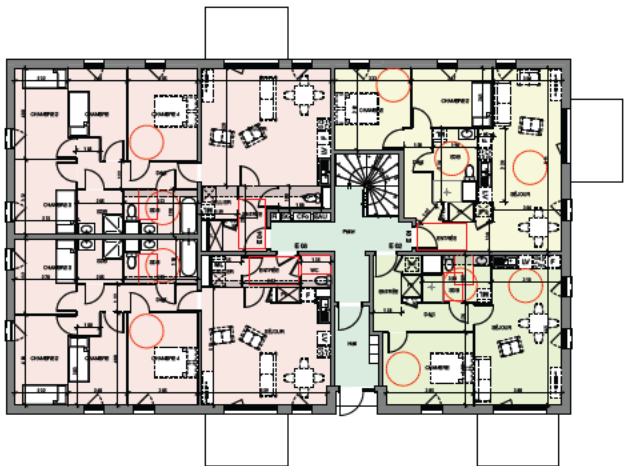
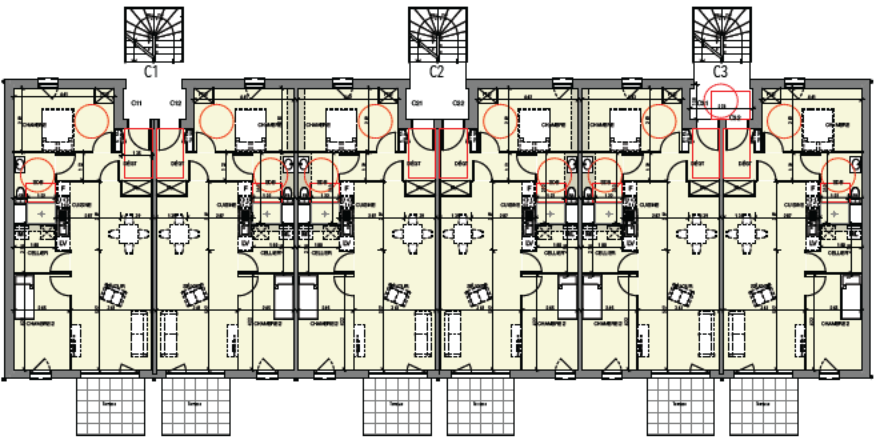
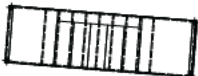
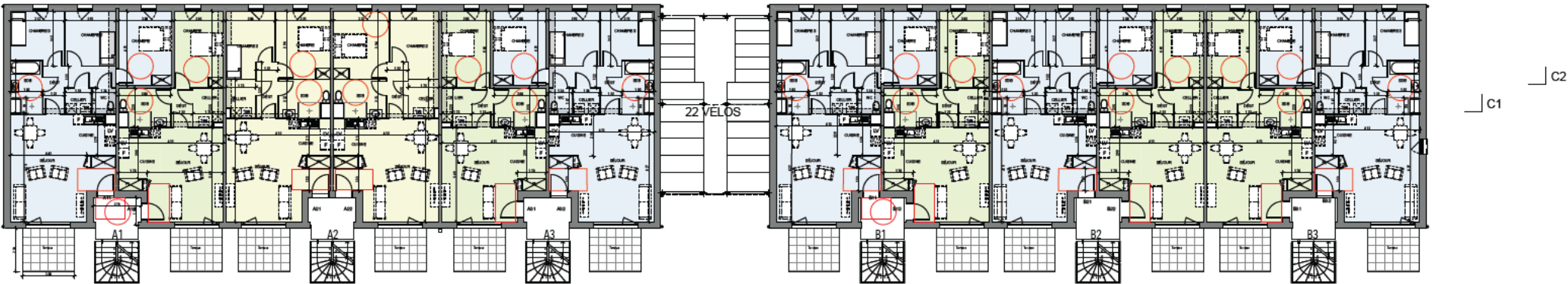
Linkcity Nord Est



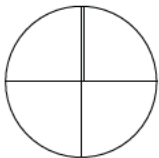
Annexes :

- *Annexe 1 : Plans du permis de construire modificatif*
- *Annexe 2 : Tableau des surfaces*
- *Annexe 3 : Plans des logements.*
- *Annexe 4 : Notice descriptive de vente*

Annexe 3



N



Maître d'ouvrage :
LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

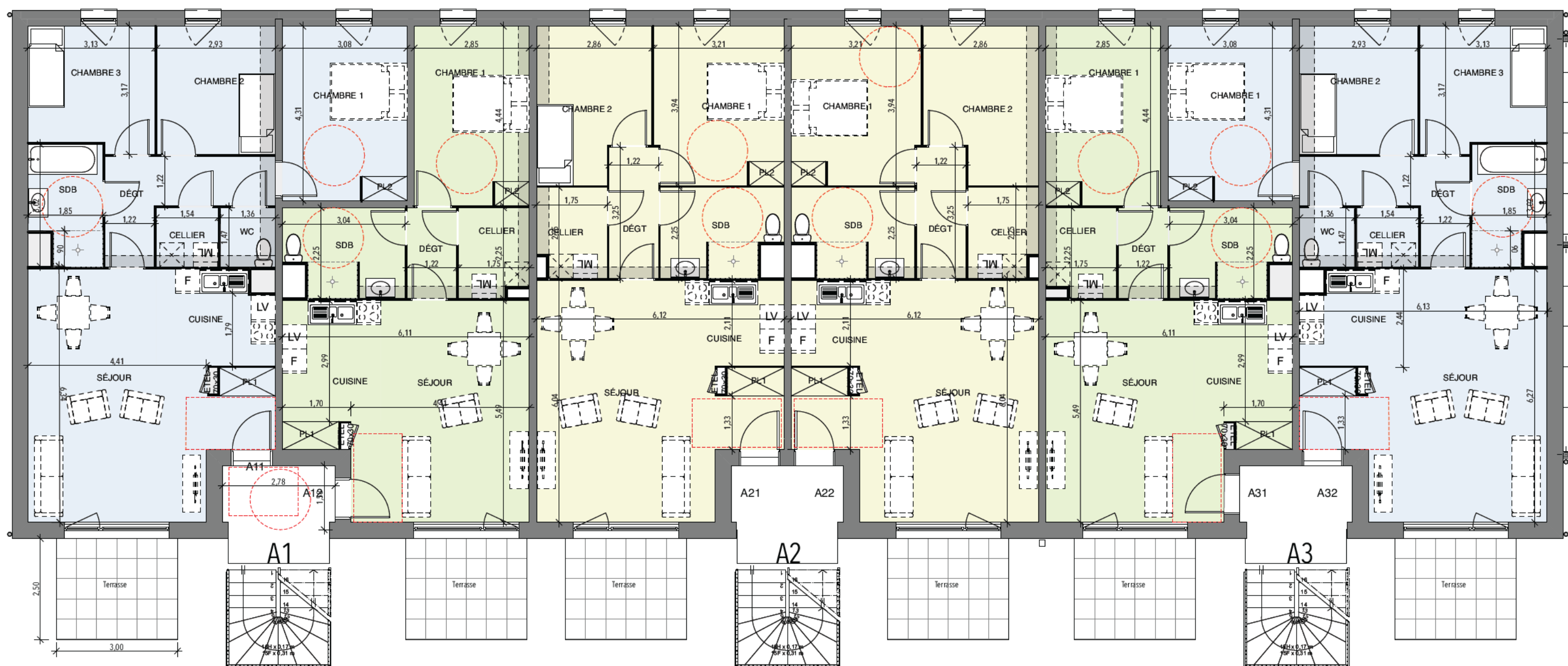
VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

PLAN
ensemble BYSCO

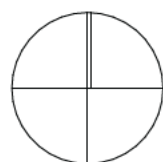
28/03/2025



Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT A N0**

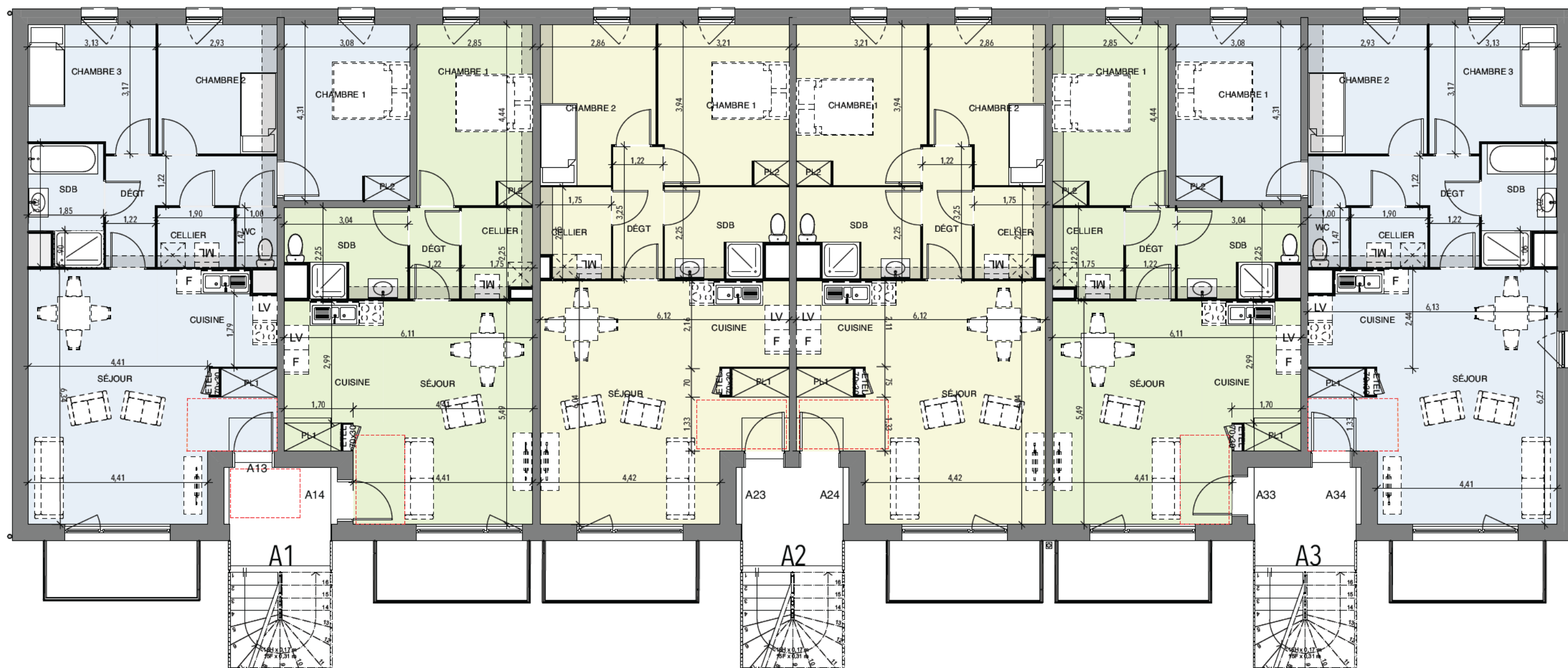
1:100

28/03/2025

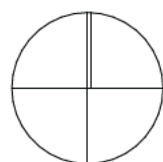
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT A N1**

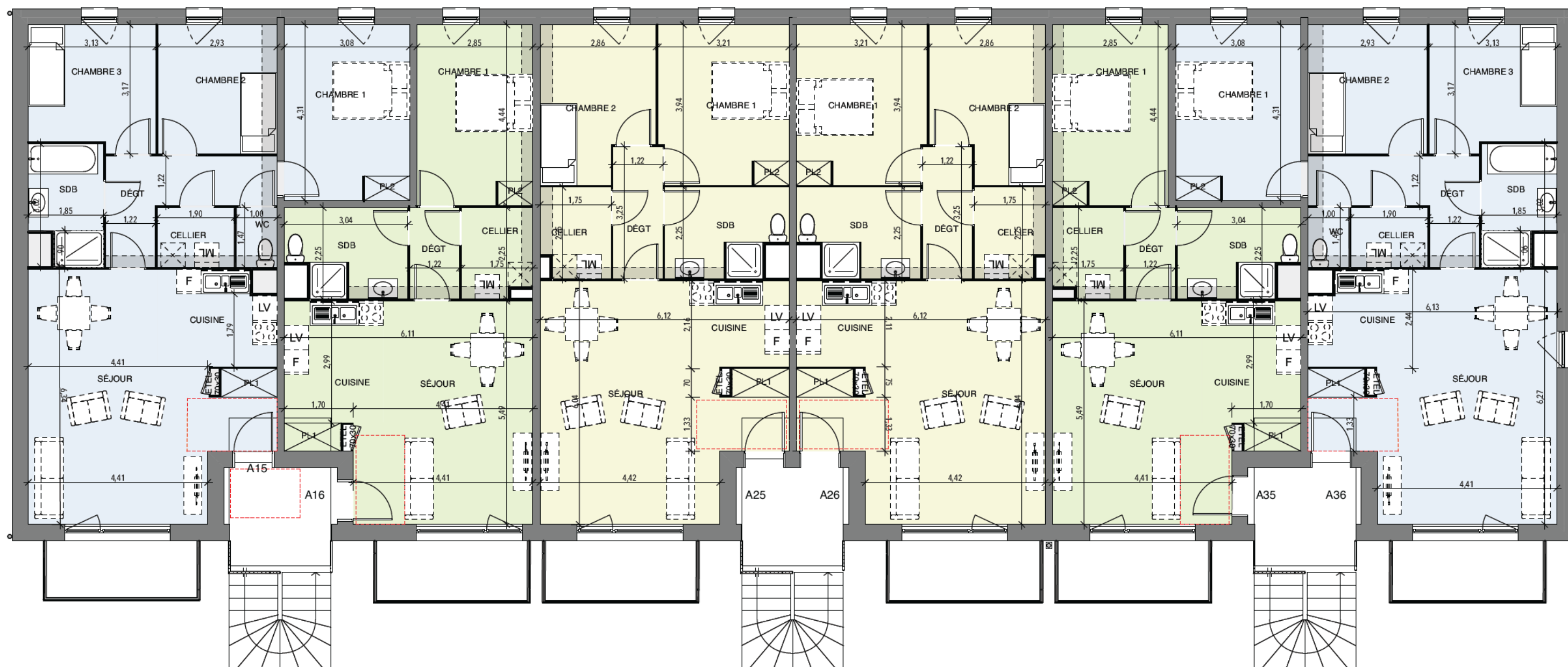
1:100

28/03/2025

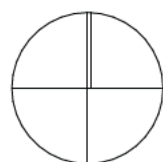
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT A N2**

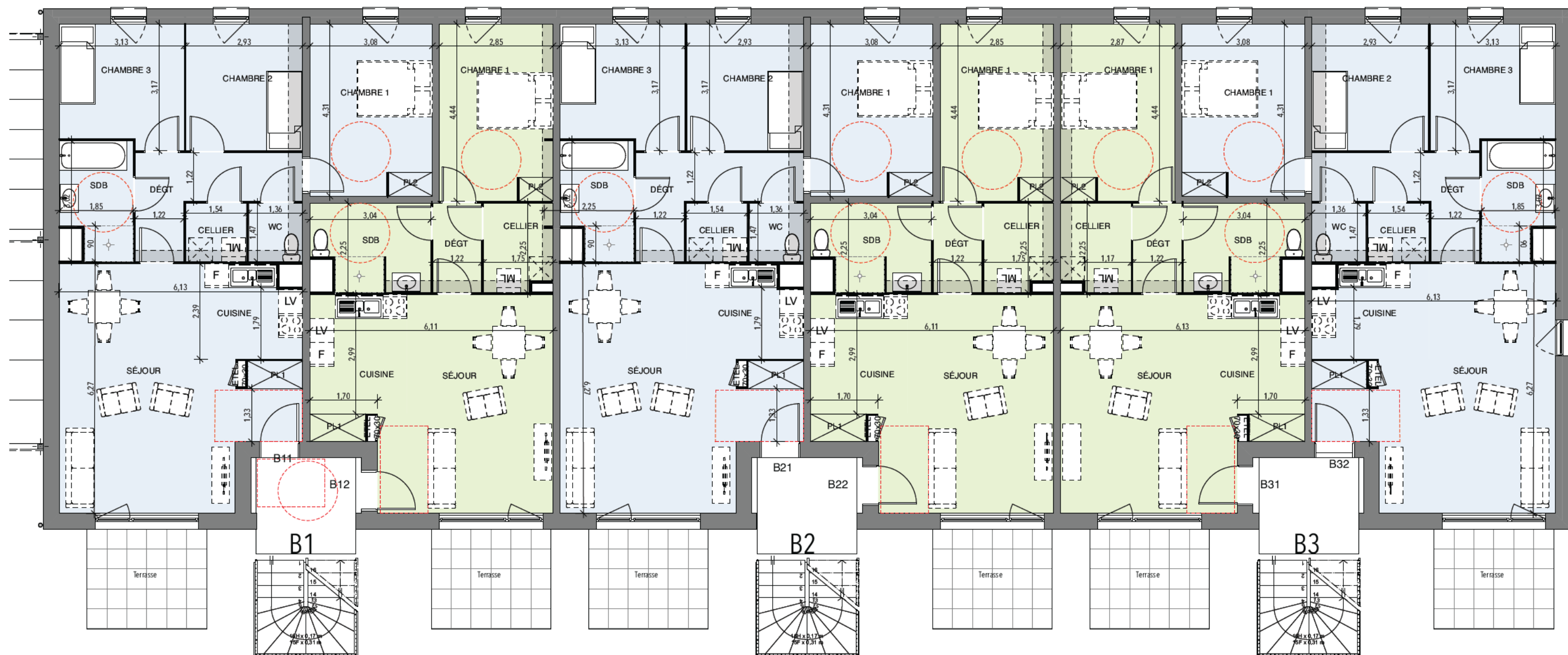
1:100

28/03/2025

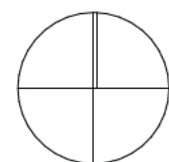
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT B N0**

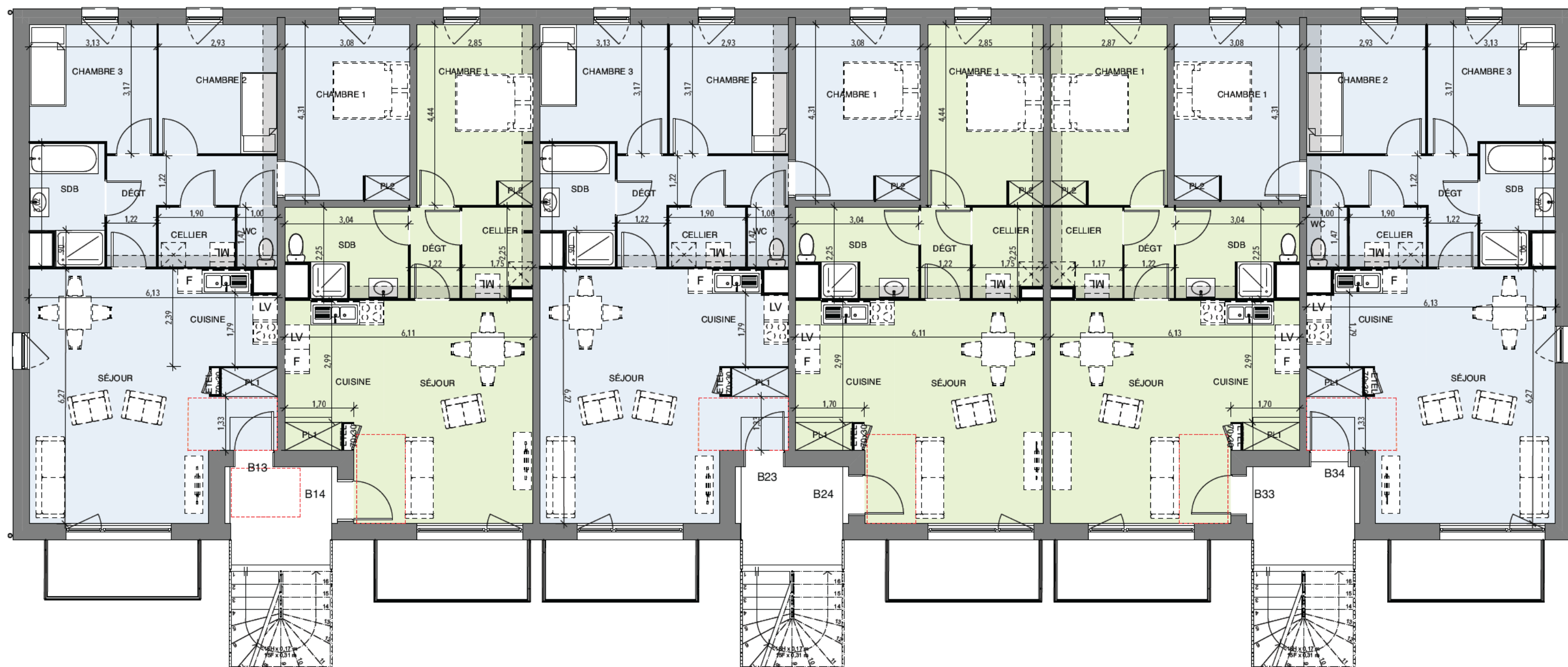
1:100

28/03/2025

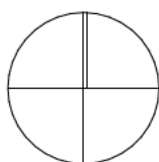
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT B N1**

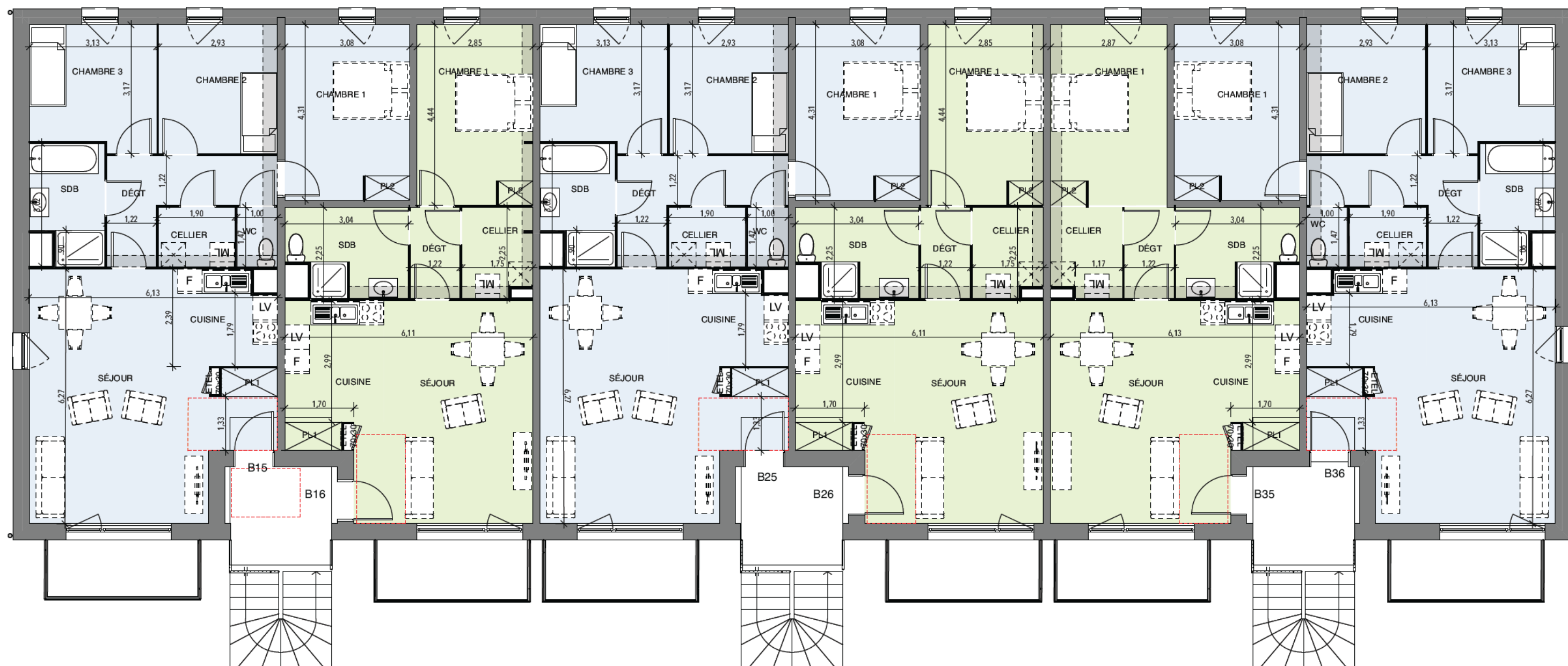
1:100

28/03/2025

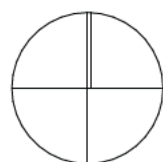
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT B N2**

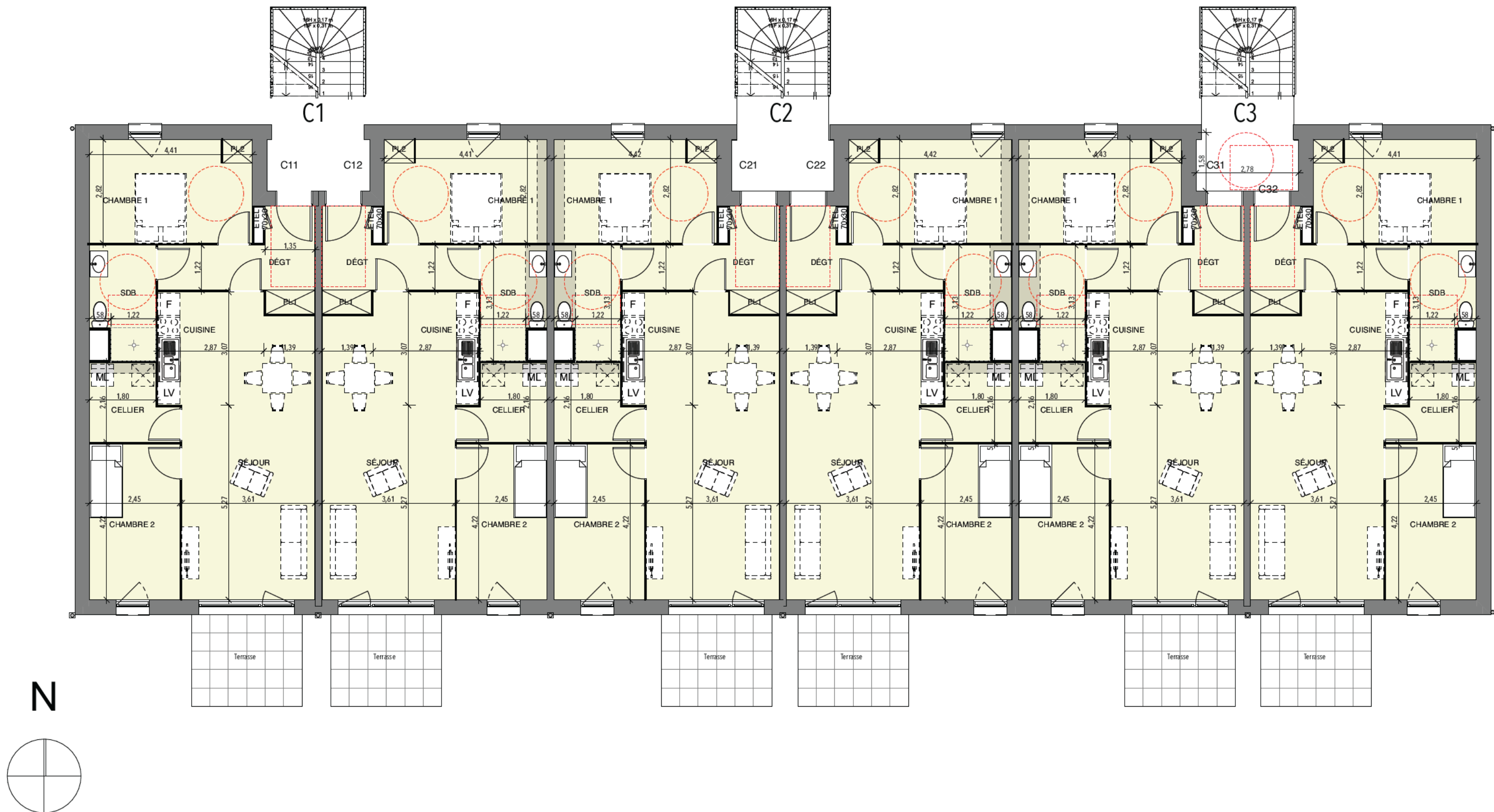
1:100

28/03/2025

CaCh
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04

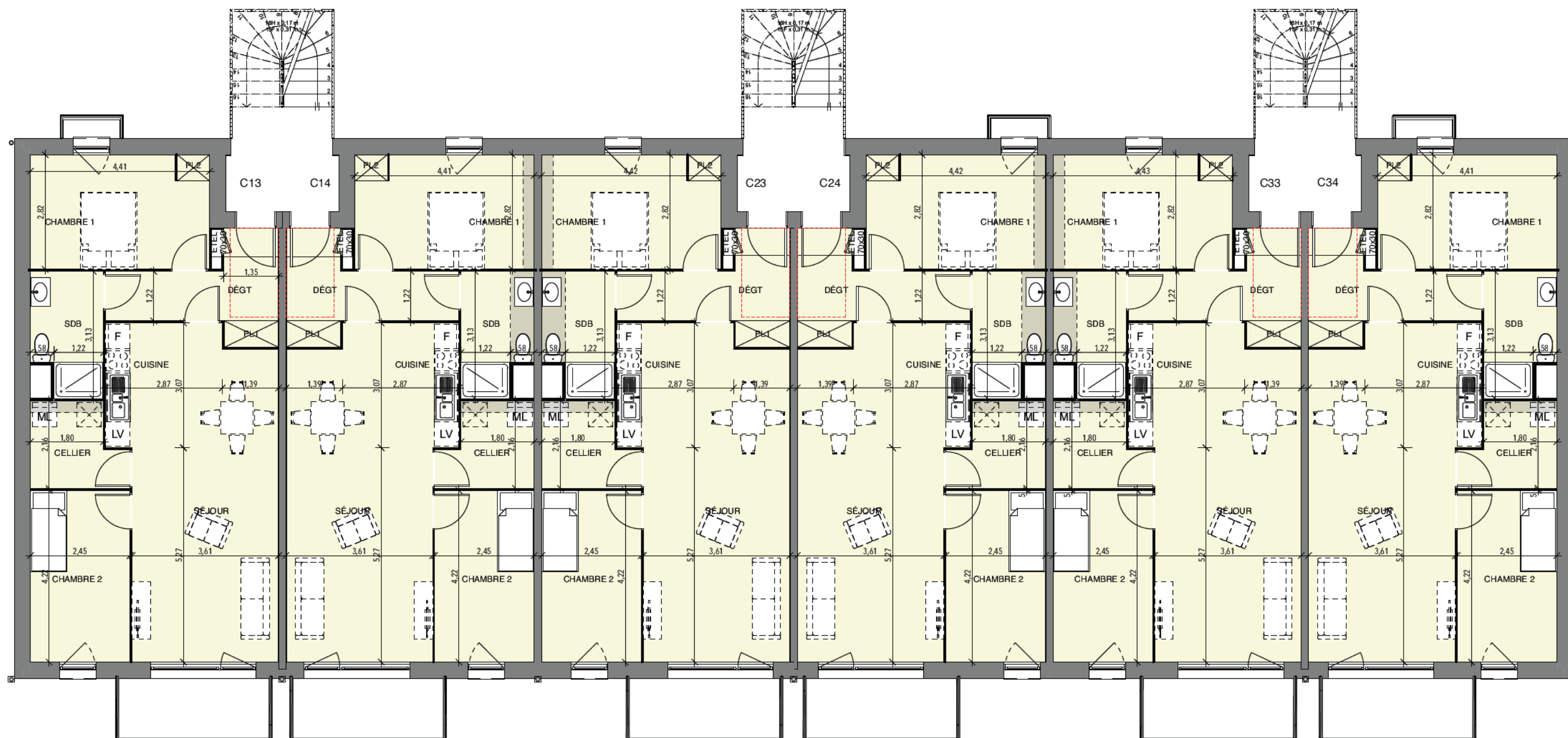


Maître d'ouvrage :
LINKCITY
 165 BIS AVENUE DE A
 MARNE MARCQ EN
 BAROEUL 59700
 France

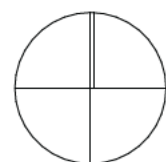
VENDIN LE VIEIL LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT C N0	1:100
	28/03/2025



Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
 7 rue Edouard
 BRANLY
 62000 ARRAS
 06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

PLAN
BAT C N1

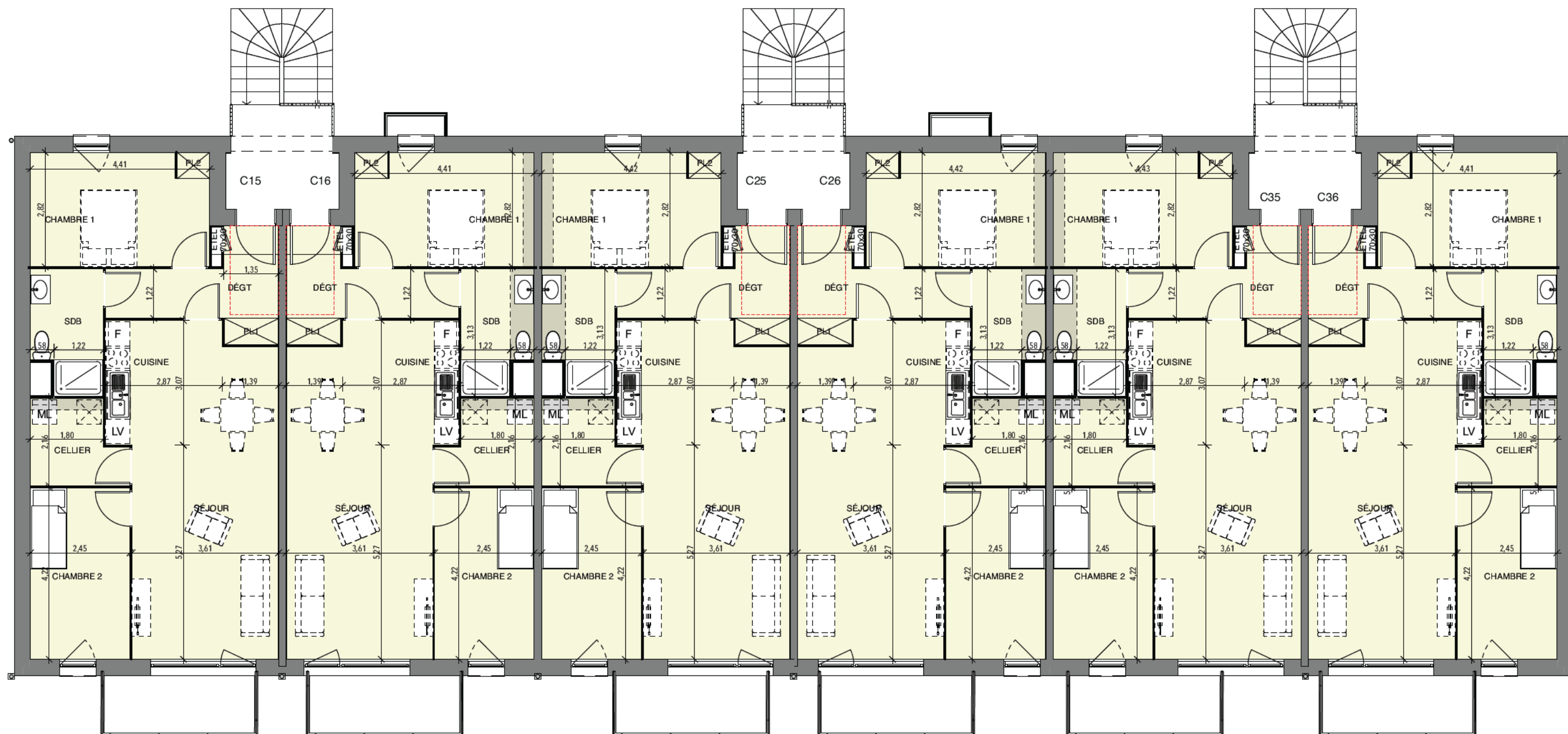
1:100

28/03/2025

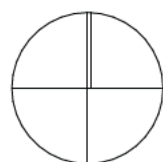
CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT C N2**

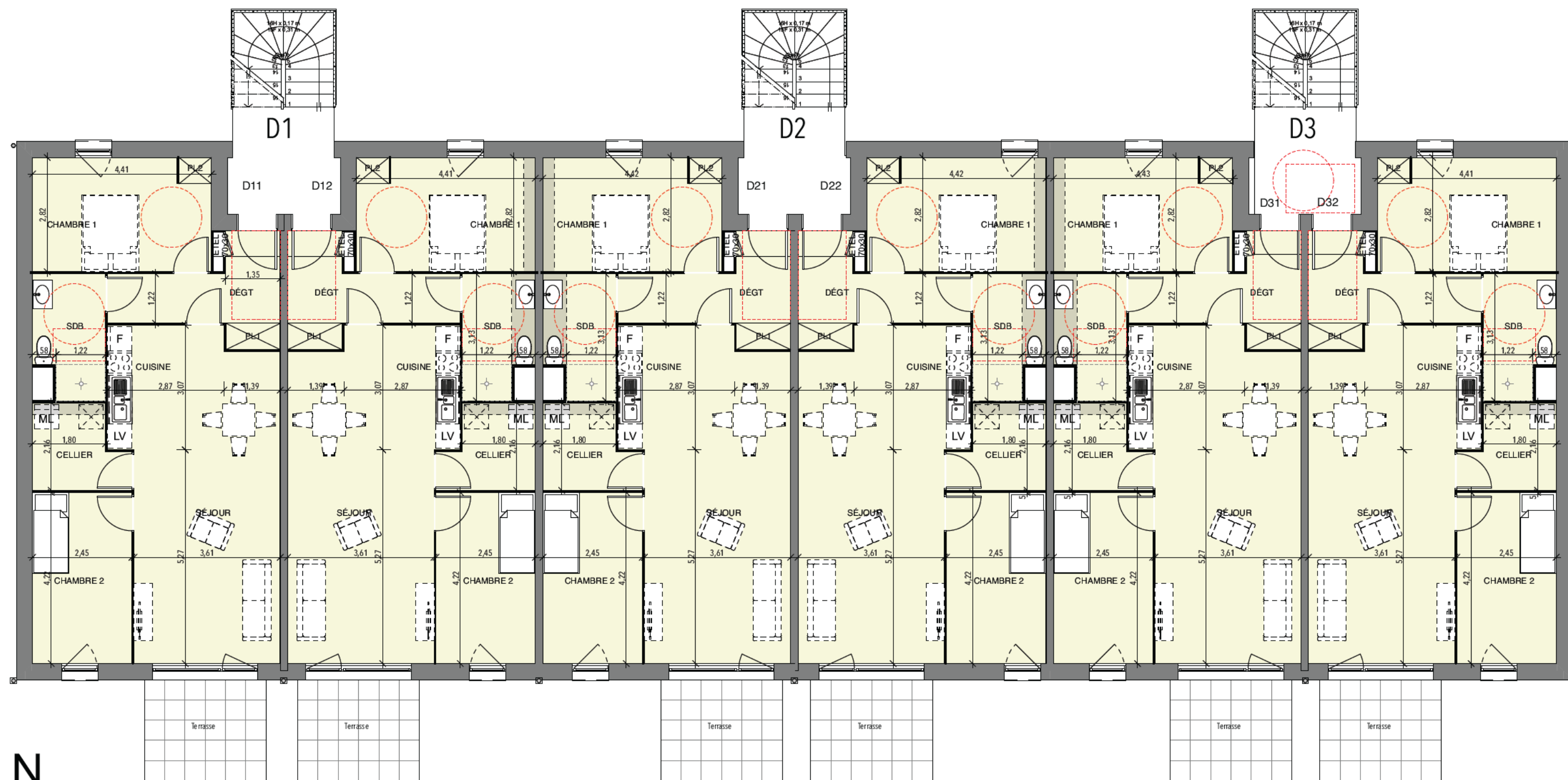
1:100

28/03/2025

CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04

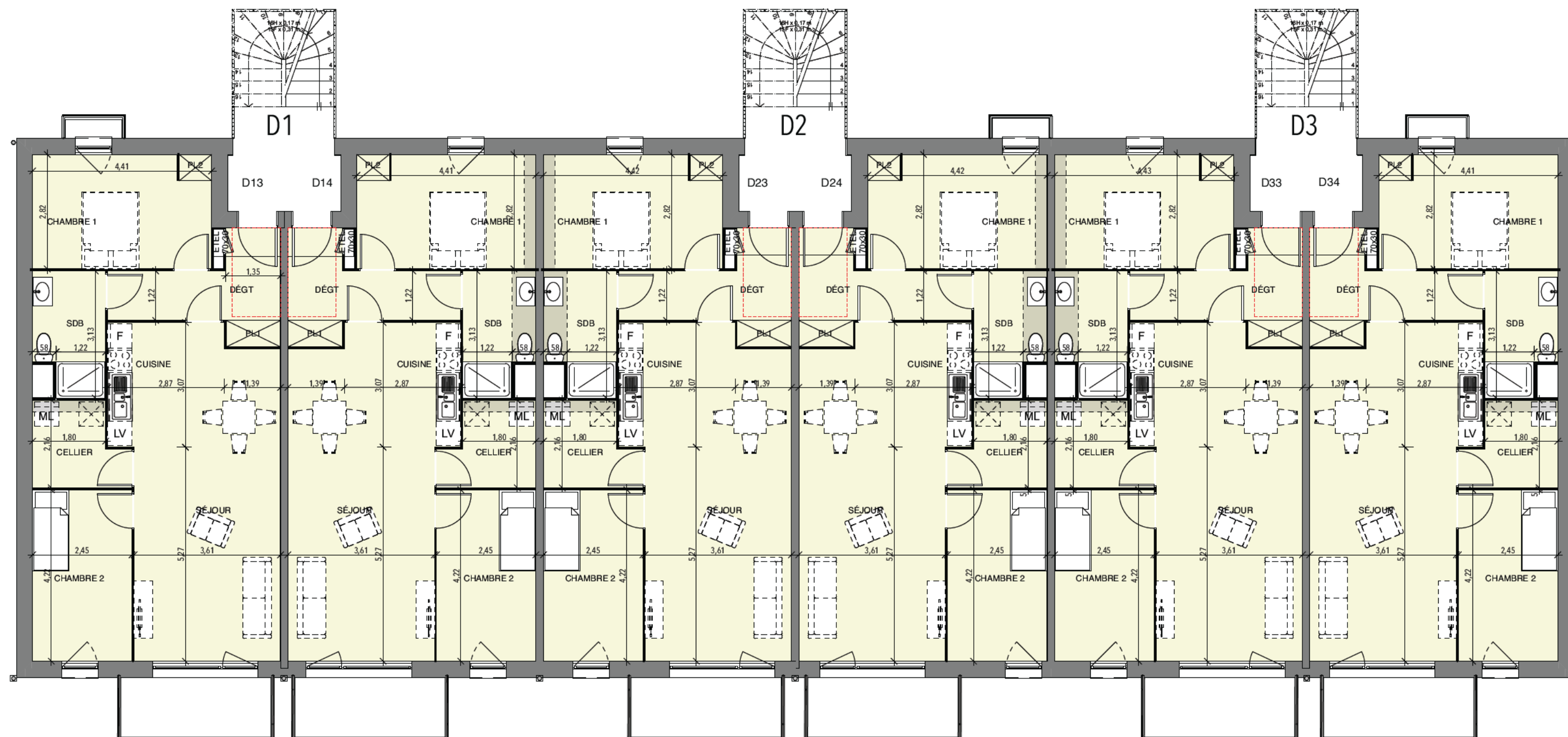


Maître d'ouvrage :
LINKCITY
 165 BIS AVENUE DE A
 MARNE MARCQ EN
 BAROEUL 59700
 France

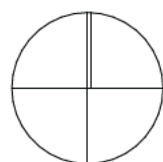
VENDIN LE VIEIL LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT D N0	1:100
	28/03/2025



Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
 7 rue Edouard
 BRANLY
 62000 ARRAS
 06 27 06 05 04



N



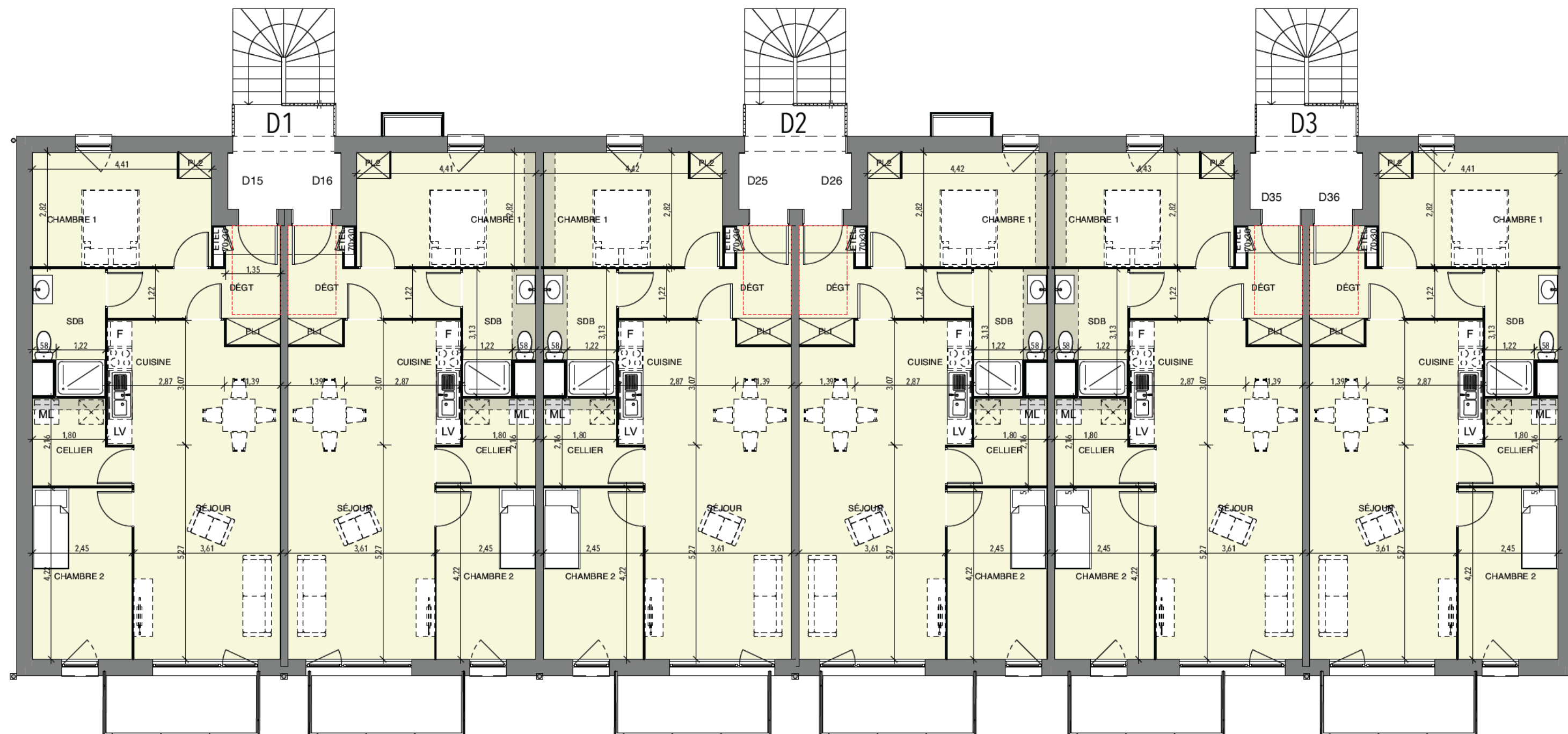
linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :
LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

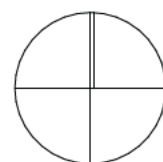
VENDIN LE VIEIL	
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT D N1	1:100
	28/03/2025

CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



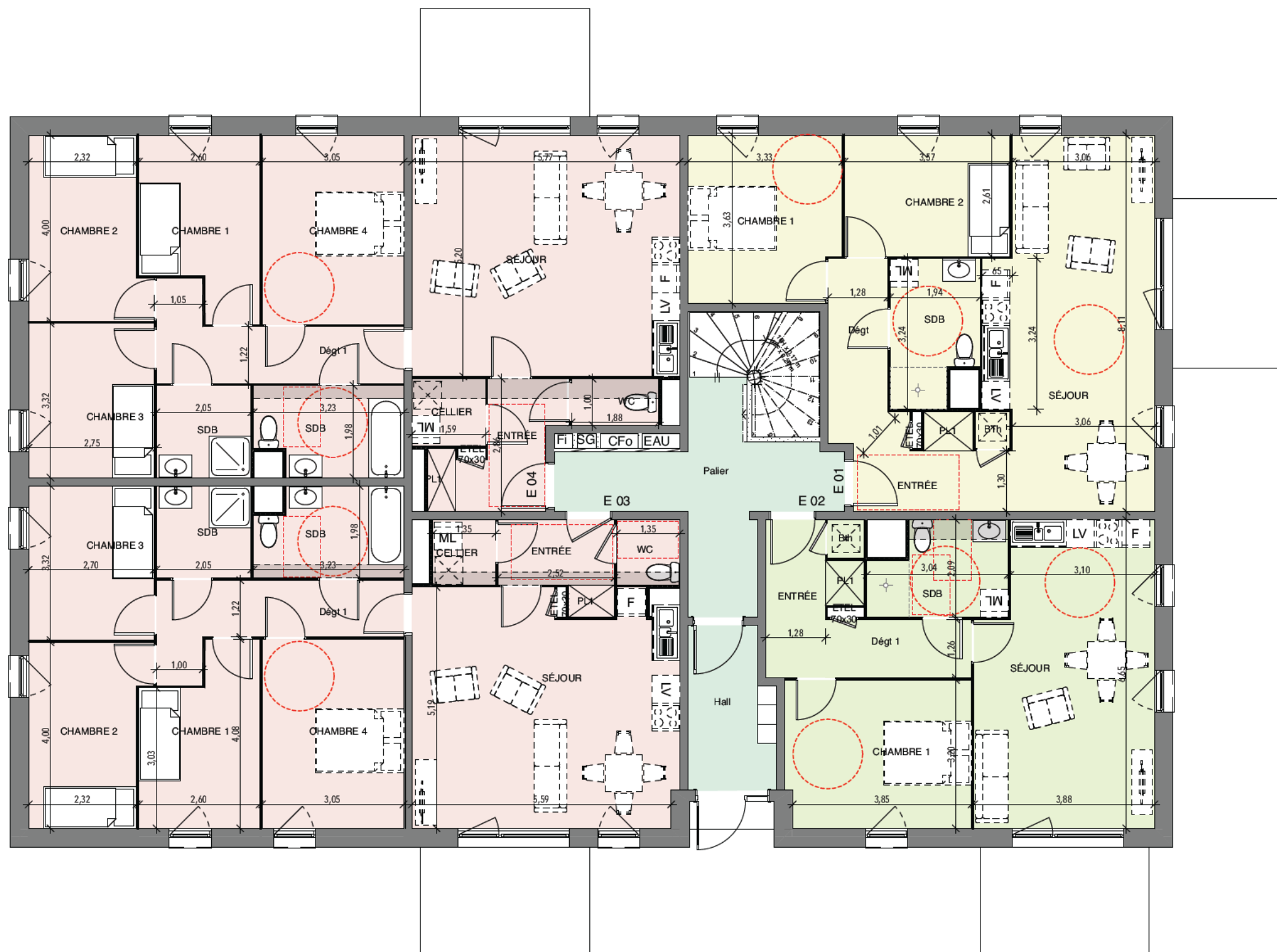
linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :
LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL	
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT D N2	1:100
	28/03/2025

CaCh
architectes

Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

**PLAN
BAT E N0**

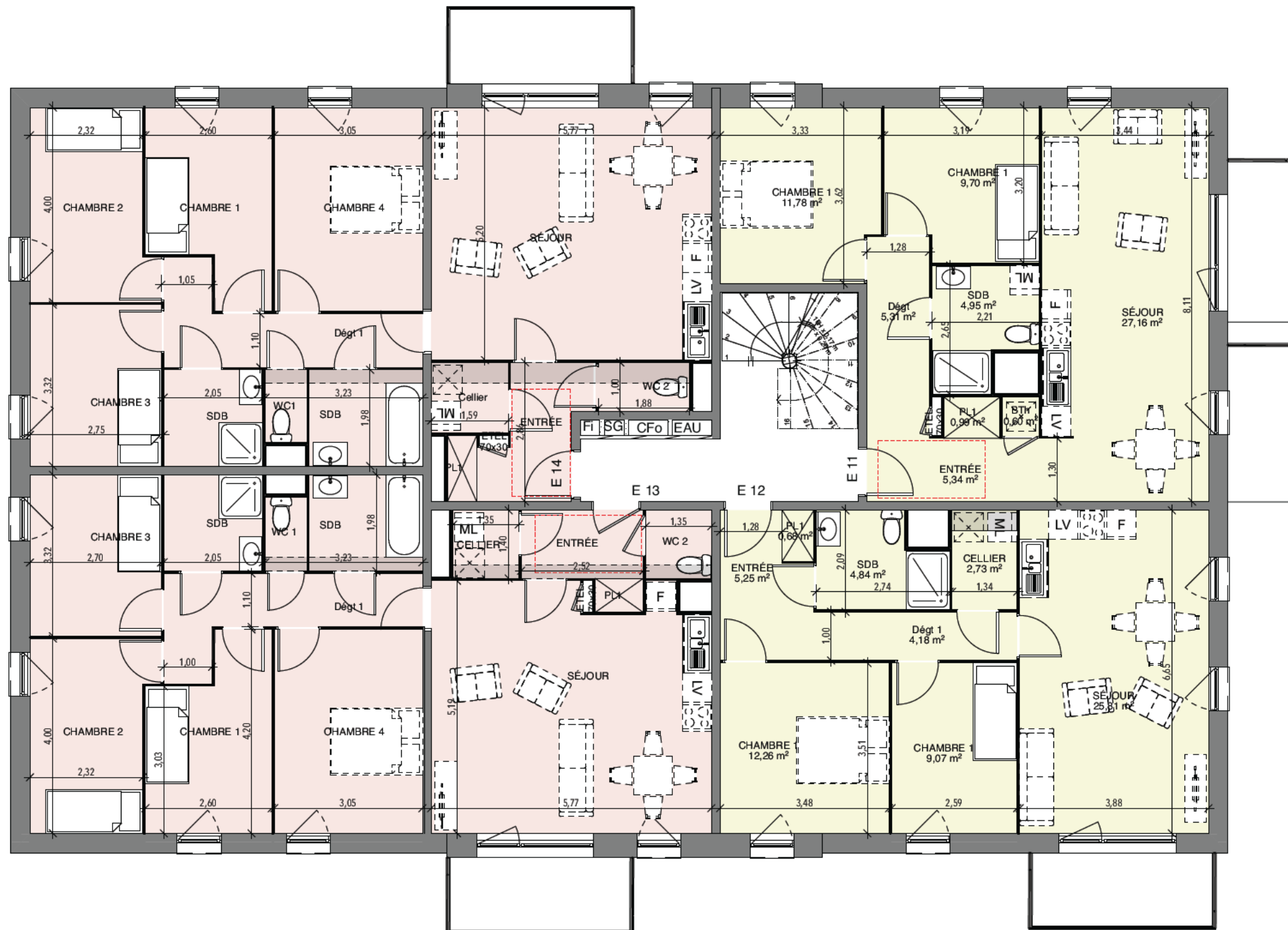
1:100

28/03/2025

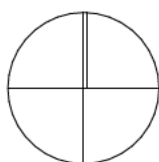
Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04





N



Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

PLAN
BAT E Étage Courant

1:100

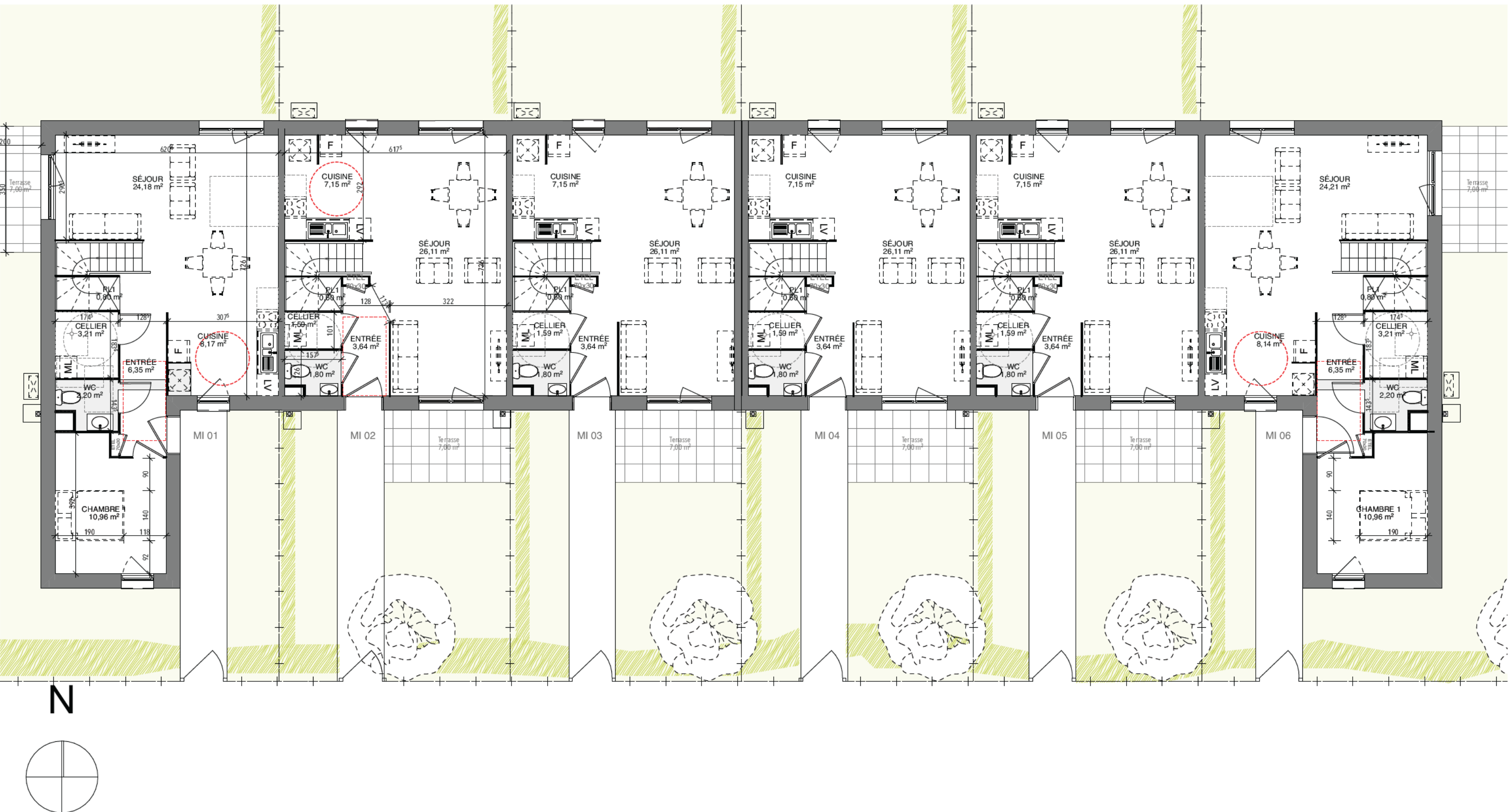
28/03/2025



Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04

Annexe 4



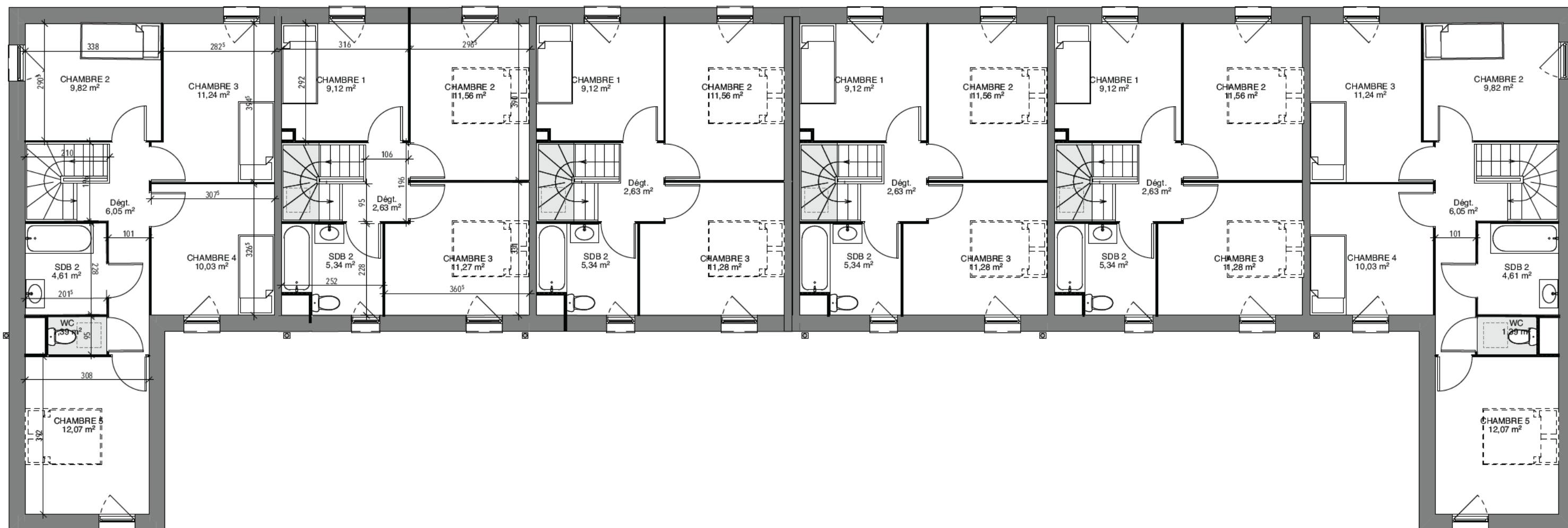
linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :
LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

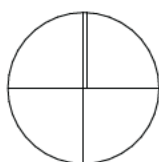
VENDIN LE VIEIL	
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN	1:100
BAT MI 01 à 06 N0	28/03/2025

CA/CH
architectes

Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



N



linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :

LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS

PLAN
BAT MI 01 à 06 N1

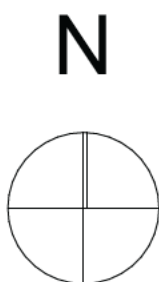
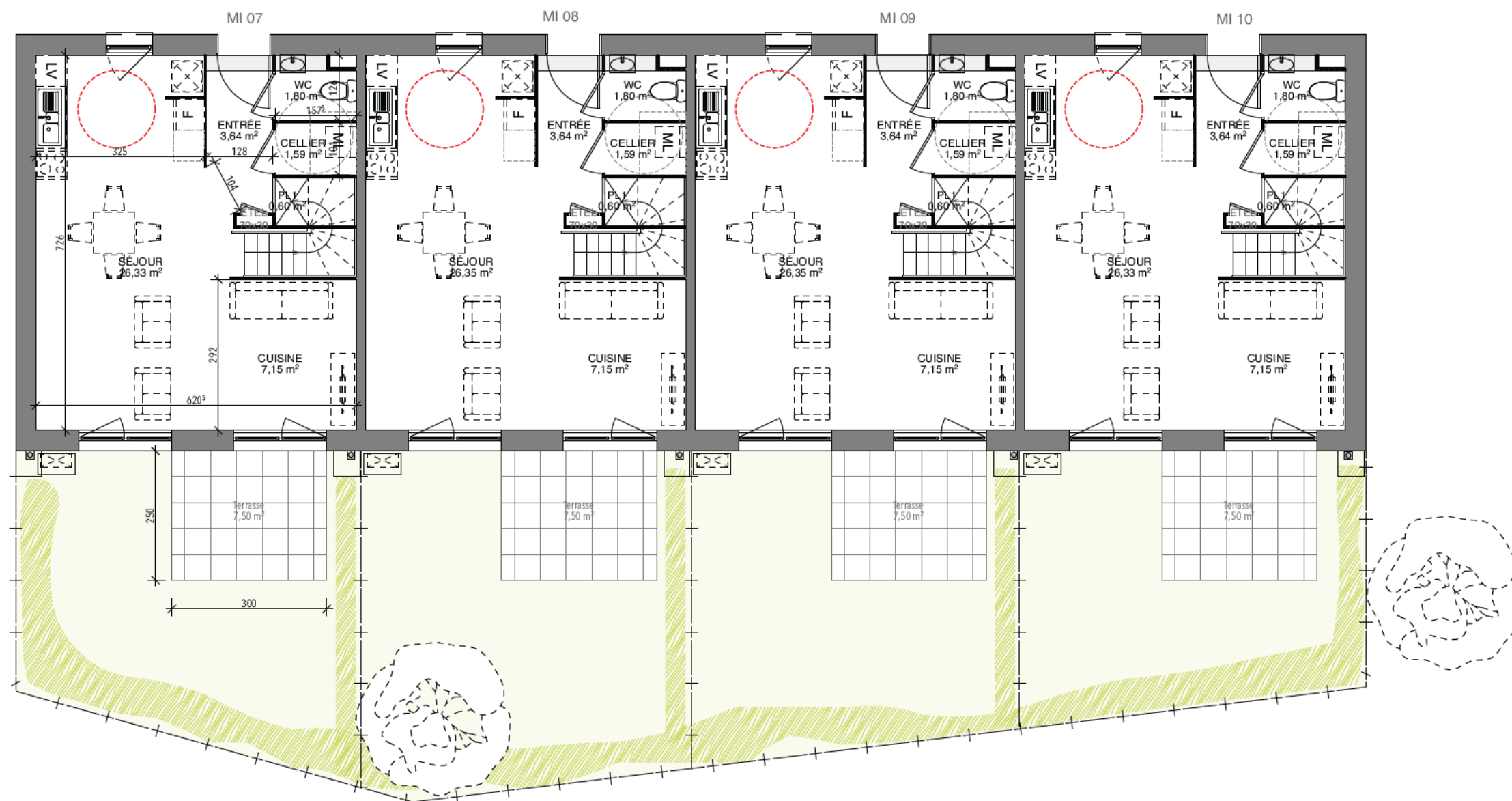
1:100

28/03/2025

CaCh
architectes

Maître d'oeuvre:

CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



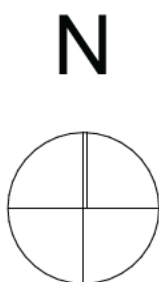
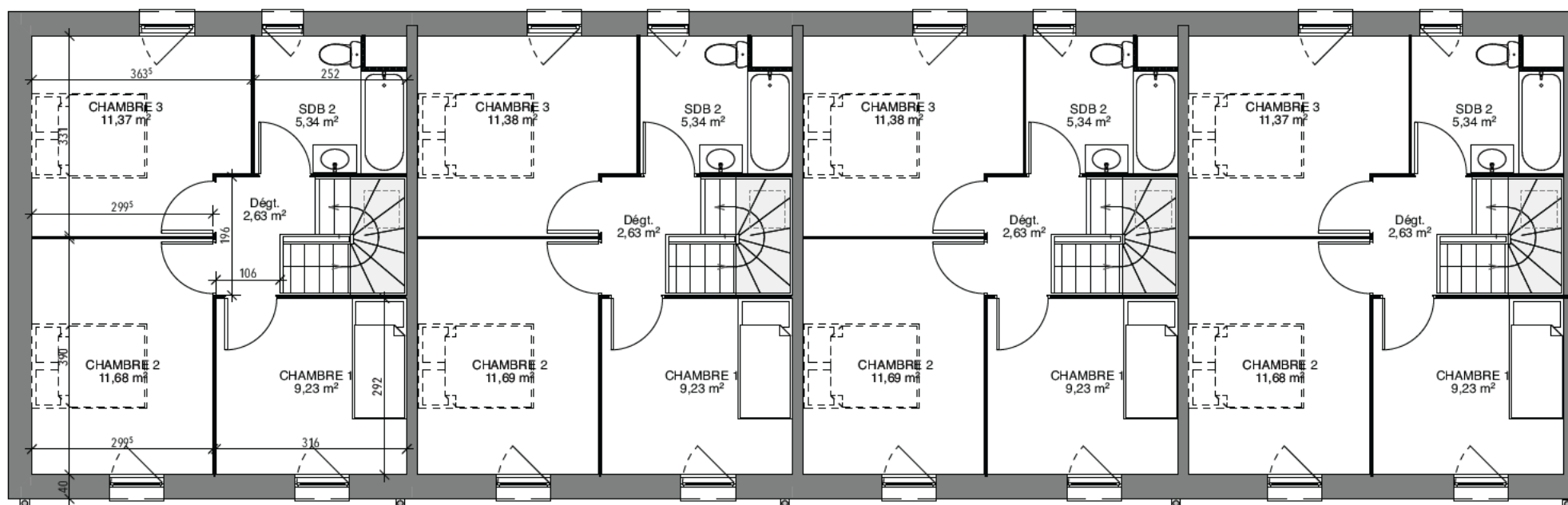
linkcity
NORD-EST

Maître d'ouvrage :
LINKCITY
165 BIS AVENUE DE A
MARNE MARCQ EN
BAROEUL 59700
France

VENDIN LE VIEIL	
LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT MI 07 à 10 N0	1:100
	28/03/2025

CaCh
architectes

Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
7 rue Edouard
BRANLY
62000 ARRAS
06 27 06 05 04



Maître d'ouvrage :
LINKCITY
 165 BIS AVENUE DE A
 MARNE MARCQ EN
 BAROEUL 59700
 France

VENDIN LE VIEIL LOGEMENTS SEMI COLLECTIFS - COLLECTIFS - INDIVIDUELS	
PLAN BAT MI 07 à 10 N1	1:100
	28/03/2025



Maître d'oeuvre:
CaCh Architectes
 7 rue Edouard
 BRANLY
 62000 ARRAS
 06 27 06 05 04

Annexe 5



INDICATEURS DU PROJET

[Sommair](#)

Contrôle des données (tests d'équilibres et erreurs)

Nb de test d'équilibre

2

Description du projet

Vendin le Vieil - test équilibre VEFA - PROJET_DEVT_2024_00587 - S04

09/04/25

Libellé simulation	Vendin - Vefa - 94 logements LLS - Simulation du 27-03-2025				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2024_00587	S04	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	Vendin le Vieil - test équilibre VEFA			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	DP-DPMOA
Commune & EPCI	Vendin Le Vie CA de Lens - Liévin			Nombre de logements	94
Type de projet / développement	Acquisition en VEFA neuf			Nombre de commerces & autres	0
Type de logement	Semi-collectif			Nombre de garages ou parkings	0
Performance Thermique	RE 2020			Surfaces Habitables	6 890
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/06/24	01/07/26	24 mois	Surfaces Utiles	6 890
Niveau de décision / Périmètre du programme	1 - Etude			PCS	Date de validation Bureau
					NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	66	28	0	0	0	94
Surfaces Habitables	4 880	2 010	0	0	0	6 890
Surfaces Utiles	4 880	2 010	0	0	0	6 890
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,09	5,31				
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)						

Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	10 910 313	4 493 357	0	0	0	15 403 670
Prix de revient TTC Lasmé	11 858 127	4 883 709	0	0	0	16 741 836
Prix de revient HT par logement	165 308	160 477	0	0	0	163 869
Prix de revient TTC Lasmé par logement	179 669	174 418	0	0	0	178 105
Prix de revient HT par m² SH	2 236	2 236	0	0	0	2 236
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 430	2 430	0	0	0	2 430
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	0	0	0	0	0	0
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	10 435 152	4 297 664	0	0	0	14 732 816
Total des emprunts	10 435 152	4 297 664	0	0	0	14 732 816
Subventions d'Etat	0	0	0	0	0	0
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	0	0	0	0	0
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	1 422 975	586 045	0	0	0	2 009 020
Total des fonds propres	1 422 975	586 045	0	0	0	2 009 020
Total des financements	11 858 127	4 883 709	0	0	0	16 741 836
III) Plan de financement en %						
Emprunts	88%	88%	0%	0%	0%	88%
Subventions	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fonds propres	12%	12%	0%	0%	0%	12%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-127 142	-97 459	63 832	149 195	32 516	114 361
Autofinancement cumulé	-584 867	-1 201 130	-1 331 311	-782 778	-756 995	-362 316
Valorisation de la vente (à l'année)						2 318 315
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-584 867	-1 201 130	-1 331 311	-782 778	-756 995	1 955 999
Variation de trésorerie annuelle	-127 142	-97 459	63 832	83 184	-99 917	84 482
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-584 867	-1 201 130	-1 331 311	-848 789	-955 440	-590 639
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						1 727 675
Total CA net (cumul)	2 485 797	5 254 758	11 687 264	15 413 922	19 528 454	29 086 820
Autofinancement (cumul)	-24%	-23%	-11%	-5%	-4%	-1%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-24%	-23%	-11%	-5%	-4%	7,0%
Annuités des emprunts	3 128 894	6 069 725	11 571 444	14 136 658	16 773 804	22 470 619
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	126%	116%	99%	92%	86%	77%
EBE	487 575	502 094	611 163	661 153	560 326	664 774

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	3 955 856	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	103%
		Rendement locatif	
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,94%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	En %, 2,75%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,05%	Rendement locatif net de subvention	En années, 36,37
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	4,38%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,75%, 36,37



Dossier N° : 23953746
Démarche : Consultation du Domaine (version de mai 2020)
Organisme : Direction générale des Finances Publiques
Ce dossier est **en construction**.

Historique

Déposé le : 29 avril 25 15:02

Identité du demandeur

Email : avisdomaine@pasdecalais-habitat.fr
SIRET : 34407767200022
SIRET du siège social : 34407767200022
Dénomination : PAS DE CALAIS HABITAT - OPH 62 - ARRAS
Forme juridique : Établissement public local à caractère industriel ou commercial
Capital social : 0 €
Libellé NAF : Location de logements
Code NAF : 68.20A
Date de création : 15 décembre 1987
État administratif : en activité
Effectif (ISPF) : 20 à 49 salariés
Code effectif : 12
Numéro de TVA intracommunautaire : FR59344077672
Adresse : PAS DE CALAIS HABITAT

4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME
62000 ARRAS
FRANCE

Formulaire

Sélectionner le pôle d'évaluation domaniale compétent en fonction de la situation géographique du bien (les départements de compétence des pôles pluridépartementaux sont précisés entre parenthèses) :

62 - PED d'Arras

Pour des précisions sur les cas où la DNID doit être sélectionnée dans la liste ci-dessus, cliquer sur le lien :

<https://immobilier-etat.gouv.fr/noticeDS#competence>

Les modes opératoires sont disponibles en cliquant sur l'URL ci-dessous

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/fe50ca9e6b43490fa615/>

Liste des contacts (exclusivement pour les questions "métier" liées à la consultation du Domaine préalablement à l'envoi du formulaire)

<https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/9696a5c3e60e44409379/>

1. Coordonnées de la personne à contacter

Nom, Prénom de la personne à contacter y compris pour une visite sur place

Madame [REDACTED]

Fonctions

Responsable foncier

Catégorie du demandeur

HLM

Numéro de téléphone

03 21 50 55 75

Adresse courriel

dany.legrand@pasdecalais-habitat.fr

En cas d'action pour le compte d'un tiers, nom du mandant :

Non communiqué

En cas d'action pour le compte d'un tiers, joindre obligatoirement le mandat :

Demande effectuée dans le cadre de la relation de confiance

Non communiqué

2. Description de l'opération envisagée (voir notice) :

Nature de l'opération

Acquisition amiable

Si acquisition par exercice du droit de préemption, joindre la DIA

Motif et contexte de l'opération, modalités particulières

L'office envisage l'acquisition en VEFA, auprès du promoteur LINKCITY de Marcq-en-Baroeul, d'un ensemble immobilier de 84 logements sis à VENDIN LE VIEIL, 13 Rue Salengro (ancien site industriel ALFAGOMMA).

Opération d'ensemble

Oui

Calendrier prévisionnel

2ème trimestre 2025

Des négociations sur le prix ont-elles été engagées ?

Oui

Si oui, indiquer le prix négocié ou demandé :

13 481 134 € HT (voir détail joint)

Joindre obligatoirement le ou les justificatifs :**3. Identification, description du ou des biens (voir notice) :****Demande d'évaluation justifiant l'utilisation d'un tableur**

Pour les seules demandes d'évaluation portant sur plus de 3 biens distincts, vous pouvez utiliser l'un des formats de tableur ci-dessous (les situations justifiant l'utilisation du tableur sont précisés dans la notice).

De manière générale, il est fortement recommandé, pour faciliter et accélérer le traitement de votre dossier, de compléter un formulaire par bien à évaluer.

Tableur Excel ou OpenOffice : <https://www.portail-immo.gouv.fr/documentations/d/e16abf079b2c4cb3a88a/>

Ne peut pas omettre de joindre en fin de formulaire les pièces justificatives pour les biens décrits dans le tableur.

Adresse précise du bien à évaluer :

13 Rue Roger Salengro 62880 Vendin-le-Vieil

Code INSEE :

62842

Code Postal :

62880

Département :

62 – Pas-de-Calais

Complément d'adresse

Non communiqué

Parcelles cadastrales

AE 389 + 390

Numéro(s) de lot(s)

Non communiqué

Département et commune du bien à évaluer

62 / 62842 - Vendin-le-Vieil

Nature du bien

Terrain à bâtir

Si autre, précisez

Non communiqué

Description du bien (parcelle, nature des constructions, surfaces par types de biens..)

Ancien site industriel (ALFAGOMMA) aujourd'hui en nature de friche. Terrain situé en plein coeur de ville et à proximité de la gare de Pont-à-Vendin.

Le bien a-t-il déjà été évalué par le service du Domaine ?

Non

Si ce bien a déjà été évalué par le service du Domaine, joindre l'avis d'évaluation**Le bien a-t-il été évalué par un expert privé ?**

Non

Si oui, joindre l'expertise**4. Situation juridique du bien (voir notice) :****Identité des propriétaires du bien :**

Société LINKCITY à Marcq-en-Baroeul au 165bis Avenue de la Marne (SIREN 378686950)

Situation locative du bien :

Libre

Si le bien est loué, joindre le bail en vigueur**5. Urbanisme (voir notice) :****Plan Local d'Urbanisme (PLU)**

Oui

Zonage PLU

U

Préciser le zonage (UA, UB...) :

Ub

Joindre le PLU

- 62842_reglement_20230706 PLU.pdf

Si le PLU est dématérialisé, indiquer l'adresse URL du PLU en lieu et place de la pièce jointe :

Non communiqué

Situation Particulière

Non communiqué

Date de référence

Non communiqué

Servitudes administratives ou de droit privé :

Non communiqué

Insérer les justificatifs**Réseaux et voiries :**

Non communiqué

Insérer les justificatifs**6. Précisions complémentaires****Précisions complémentaires :**

Ensemble immobilier sur lequel sont implantés 2 bâtiments, à ce jour pas encore démoli.

Référence interne de votre demande

JM/CH/DL/2025-FD06

7. Autres documents joints à la demande : (photos et autres documents utiles à la réalisation de l'évaluation cf. notice)**Justificatif 1**

- ExtraitCadastral_62842000AE0389.pdf

Justificatif 2

- Vendin-le-Vieil - Offre commerciale Linkcity PDCH.pdf

Justificatif 3

- VUE AERIENNE GEOFONCIER.pdf

Justificatif 4**Justificatif 5****Justificatif 6****Justificatif 7****Justificatif 8****Justificatif 9****Justificatif 10****Signataire****Nom du signataire :**

Joseph MATRAJA

Qualité du signataire

Directeur du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage

Messagerie

Email automatique, 29 avril 25 15:02

[Votre dossier demarches-simplifiees.fr n° 2021/62842 - Vendin-le-Vieil/23953746 a bien été reçu] Bonjour, Nous vous confirmons la bonne réception de votre demande d'évaluation (dossier n° 2021/62842 - Vendin-le-Vieil/23953746, votre référence interne JM/CH/DL/2025-FD06). Cet accusé de réception vaut preuve de dépôt. Si votre dossier est complet, vous recevrez très prochainement un accusé de réception vous informant de son passage en instruction. À tout moment, vous pouvez consulter votre dossier et les éventuels messages que nous vous ferons parvenir à cette adresse : <https://www.demarches-simplifiees.fr/dossiers/23953746> . Cordialement, Le pôle d'évaluation domaniale

Direction départementale des Finances Publiques du

Pas de Calais

Pôle d'évaluation domaniale de Arras- Immeuble Foch
5, rue du Docteur Brassart
62034 ARRAS Cedex

téléphone : 03 21 23 68 00

mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : S.CLABAUX

courriel : sonia.clabaux@dgfip.finances.gouv.fr

téléphone : 03 21 21 27 43

Réf. DS : 23953746

Ref OSE : 2025-62842-32613

Le 16/05/2025

Le Directeur des Finances publiques
du Pas-de-Calais

à

Monsieur le Directeur Général
de Pas-de-Calais Habitat

LETTRE VALANT AVIS DU DOMAINE

Objet: acquisition amiable d'un ensemble immobilier à usage d'habitation cadastré AE389-390, situé 13 rue Roger Salengro à Vendin Le Vieil.

Vos réf: JM/CH/DL/2025-FD06



Par saisine en date du 29 avril 2025, vous sollicitez l'avis du pôle d'évaluation domaniale quant à l'acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) auprès de la Société Linkcity, d'un ensemble immobilier à usage d'habitation érigé sur les parcelles susvisées et qui comprendra à son achèvement 84 logements pour une surface habitable totale de 6 016 ,06m², composés de :

-4 bâtiments semi-collectifs R+2 regroupant 72 logements (15T2+42T3+15T4) traversants avec un espace extérieur par logement, jardin ou balcon, pour une surface habitable totale de 5 061,30m² et un prix de 2 248,56€/m².

-1 bâtiment collectif R+2 de 12 logements (1T2+5T3+6T5), pour une surface habitable totale de 954,76m² et un prix de 2 200€/m²

-141 places de stationnement extérieur dont le coût est compris dans les prix indiqués ci-dessus.

Vous précisez que l'acquisition de cet ensemble immobilier est envisagée sur le prix global de 13 481 134€. Le démarrage des travaux est prévu en mai 2025 et la livraison de l'ensemble immobilier au 3ème trimestre 2027.

Compte tenu de l'ensemble de ces éléments et du marché immobilier actuel pour des biens comparables, la valeur vénale du bien est arbitrée à **13 836 938€** (2 300x6 016,06) arrondie. Elle est exprimée hors taxes et hors droits.

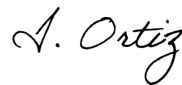
Cette valeur est assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition sans justification particulière à 15 220 632€ arrondie.

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable pour une durée de 18 mois.

Pour le Directeur départemental des Finances publiques,
La Directrice du Pôle Etat, Stratégie et Ressources,



Isabelle Ortiz,
Administratrice de l'Etat

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.