



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

DECISION EXTRAITE DU PROCES VERBAL DE LA REUNION DU BUREAU

SEANCE DU 01 JUILLET 2022

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Mesdames AIT-CHIKHEBBIH, DUHEN
Messieurs LEROY, MELLICK, MALFAIT

Excusée : Madame ROSSIGNOL

LENS – 4 rue Alain
Aménagement du local – Faisabilité
Définition des conditions de Location

Direction des Politiques Client et Solidarités
Rapporteur : Bruno DUVAL

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune de LENS, 1 rue Alain, depuis le 23 mars 2015.

Cet ensemble immobilier, représentant le programme n° 6036, est composé de 15 appartements, un grand parking à l'arrière du bâtiment et de 2 cellules commerciales en pied d'immeuble.

I – DESCRIPTION DU LOCAL

Le local n°04, non aménagé, dépend d'un ensemble immobilier repris au cadastre section BE n° 127, 131, 479, 480, 481, 482, 483, 489, 490, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 512, 513 et 514 pour une contenance totale d'environ 8 000m² (ANNEXE 1).

Ce local, d'une surface de 144,15 m², est libre depuis le 23 mars 2015, date de l'achèvement de l'immeuble.

Le groupe de santé Filieris, via Monsieur Blanchart, son Directeur régional Adjoint, a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intention de prendre à bail ce local par mail en date du 3 Février 2022 (ANNEXE 2).

II - FIXATION DU PRIX DE LOCATION

Ce local non aménagé était proposé au prix de 7 euros HT et HC par m², soit un loyer mensuel de 1009,05 euros HT.

Monsieur Blanchart a indiqué qu'il souhaitait prendre à bail le local afin d'y installer un cabinet médical.

Il a fait part à Pas-de-Calais habitat de son souhait de voir le local aménagé par nos soins avant la prise à bail.

Au regard des nombreux travaux à effectuer, le local étant brut, Pas de Calais habitat a indiqué à Monsieur Blanchart, par mail en date du 1^{er} Avril 2022, que les annuités liées aux travaux seraient ajoutées au montant du loyer et que la durée du bail devrait être à minima de 15 ans.

Monsieur Blanchart a, quant à lui, indiqué que Filieris pourrait financer des travaux à hauteur de 20 000 euros.

III – PRÉSENTATION DU PROGRAMME TRAVAUX

A ce jour, afin d'aménager la cellule en vue d'accueillir un cabinet médical composé de 2 médecins, une infirmière, une secrétaire, il convient de réaliser les travaux d'aménagement suivants :

Travaux de sol, de canalisation, de plâtrerie, menuiseries intérieures, distribution et équipements du local ainsi que travaux d'électricité, de chauffage et d'interphonie.

Le montant estimé des travaux s'élève à ce jour à 130 000 euros en tenant compte de la prise en charge de certains travaux par Filieris à hauteur de 20 000 euros (ANNEXE 3).

IV – IMPACT SUR LES LOYERS

Pour un investissement de 130 000 euros et pour un bail de 15 ans, l'impact sur le loyer serait de 862,20 euros HT en supplément.

Le loyer à acquitter serait donc de 1 871,22 euros par mois.

V – CONDITIONS LOCATIVES

Pour le local n° 4 d'une surface habitable de 144,15 m², les conditions locatives pourraient être les suivantes :

- Un loyer de 7 euros HT par m², soit 1 009,05 euros HT par mois.

- Un supplément de loyer de 862,20 euros HT par mois pour une durée de 15 ans.
- Le remboursement, mensuel ou annuel, de la TFPB.
- Un bail commercial ou civil d'une durée de 15 ans.
- La révision annuelle des loyers
- Un état des lieux d'entrée à la charge de Pas-de-Calais habitat
- Les frais de bail à la charge du preneur
- Un dépôt de garantie équivalent à deux mois de loyer HT, soit 2 018,10 euros à régler à l'entrée dans les lieux.

Voici le tableau récapitulatif des recettes et dépenses à venir sur la durée du bail (15 ans) :

Dépenses	Recettes	Bilan
130 000 euros	180 629 euros (loyers) + 155 096 euros (remboursements annuités)	205 725 euros de recettes

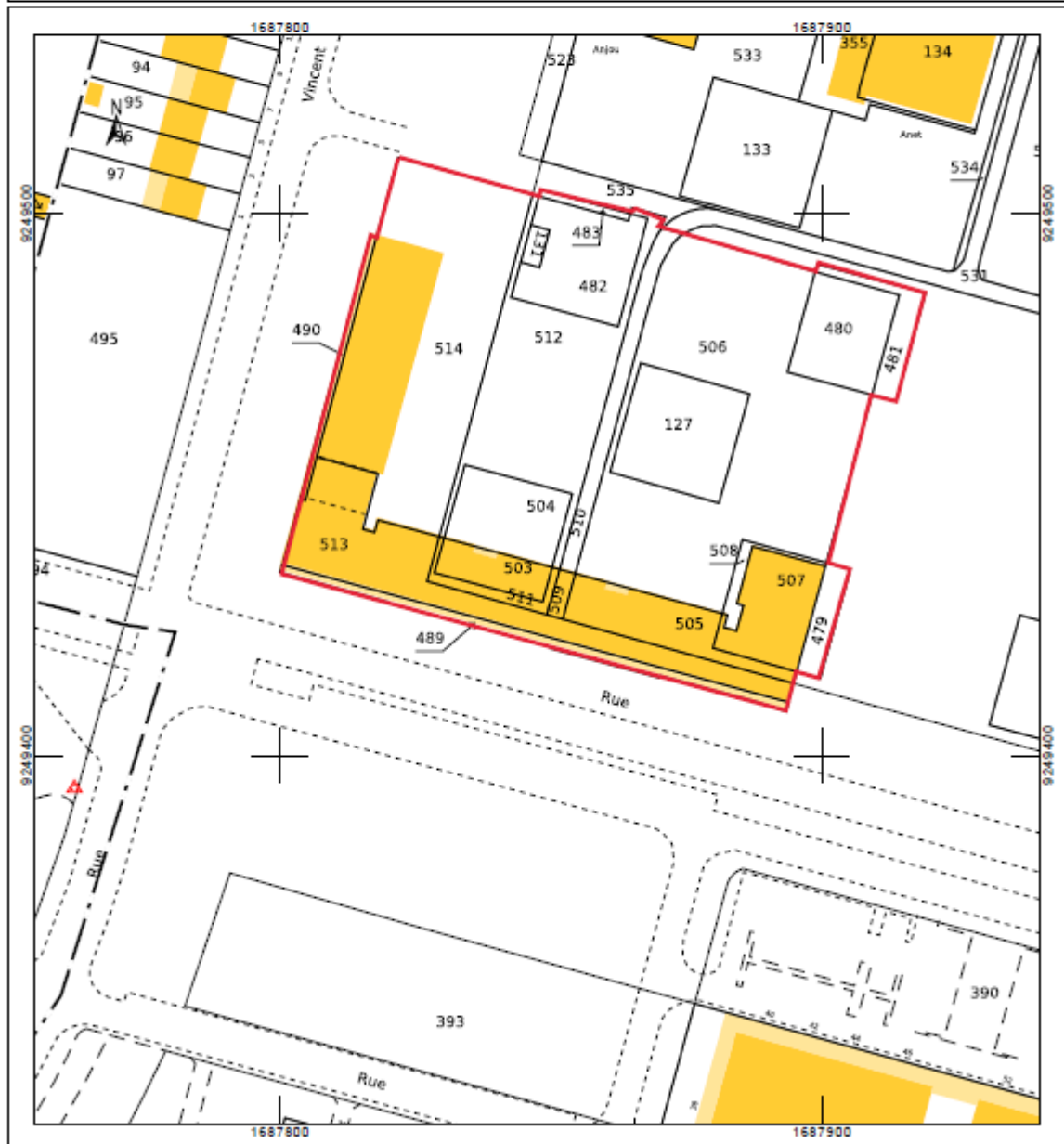
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent les travaux d'aménagement du local commercial sis à Lens, rue Alain, local n° 4 dépendant de l'ensemble immobilier repris au cadastre section BE n° 127, 131, 479, 480, 481, 482, 483, 489, 490, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 512, 513 et 514 à hauteur de 130 000 euros HT maximum,
- ✓ autorisent la mise en location du local au groupe de santé Filieris aux conditions reprises ci-dessus,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité.

ANNEXE 1

<p>Département : PAS DE CALAIS</p> <p>Commune : LENS</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>-----</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p> <p>-----</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : BETHUNE (Pôle de Topographie et de Gestion Cadastre) 85, rue Georges Guynemer 62407 62407 BETHUNE CEDEX tél. 03 21 63 10 10 - fax 03 21 63 10 74 ptgc.620.bethune@dgfip.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : BE Feuille : 000 BE 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/1000 Échelle d'édition : 1/1000</p> <p>Date d'édition : 06/04/2022 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC50 ©2017 Ministère de l'Action et des Comptes publics</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p style="text-align: center;">cadastre.gouv.fr</p>	



ANNEXE 2

BLANCHART Nicolas <nicolas.blanchart@filieris.fr>

11 avril 2022 à 10:4

A : Christine Parain <christine.parain@pasdecals-habitat.fr>

Cc : sylvie.dessailly@filieris.fr, Rolland Douchet <rolland.douchet@pasdecals-habitat.fr>, Elodie Berton <elodie.berton@pasdecals-habitat.fr>, Bruno Duval <bruno.duval@pasdecals-habitat.fr>, Audrey Valle <audrey.valle@pasdecals-habitat.fr>

Bonjour Madame PARAIN,

Suite à nos différents échanges, je vous confirme notre volonté de contractualiser un bail avec PDCH pour le local situé rue Alain à Lens.

Ce local nous permettra d'y implanter un Centre de Santé FILIERIS.

Ce local nécessitant des aménagements et des dépenses d'investissement conséquentes, la durée de ce bail est donc portée à 15 ans.

En ce qui concerne le bail commercial, nous attendons votre proposition.

J'ai bien noté que votre délibération est prévue au Bureau du 03 juin prochain.

Vous remerciant,

Dans l'attente

Bien cordialement

Nicolas BLANCHART

Directeur Régional Adjoint

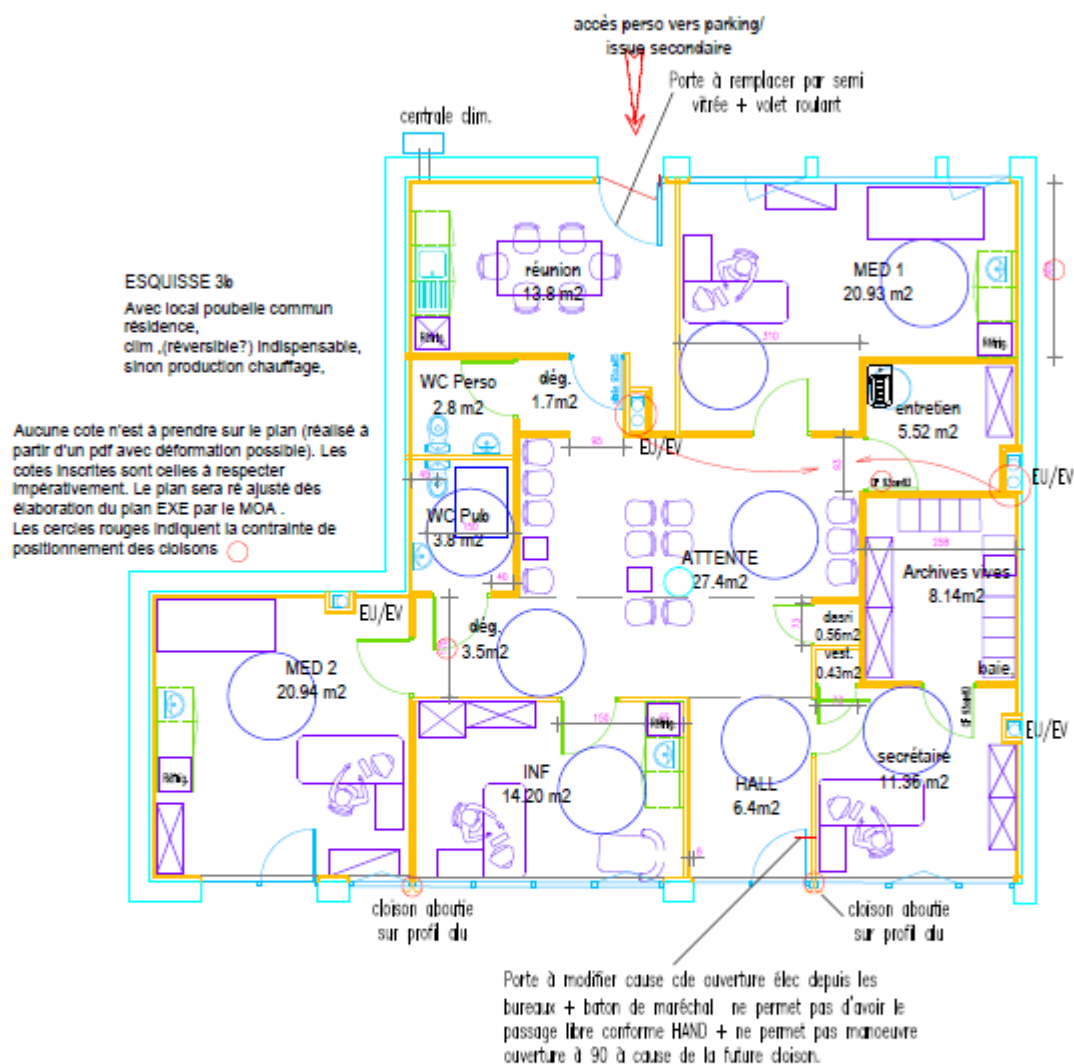
T. 03 21 08 04 61 – M. 06 45 49 59 16



Direction régionale du nord

13 rue du 14 Juillet – 62300 LENS

ANNEXE 3



<p>Rue Alain Lens Projet de création d'un CSp de 148m2</p>	<p>PLAN REZ esquisse 3b</p>	<p>DOSSIER faisab.</p>
<p>DIRECTION REGIONALE Fileris - Service Travaux du Patrimoine</p>	<p>Ech 1/100</p>	<p>Date 16/11/2021</p>

ESTIMATION DE CHANTIER						CELLULE LENS			
Ensemble des lots									
	Désignation	U	QTÉ	P.U	TOTAL				
	INSTALLATION DE CHANTIER	ENS	1	1500	1500				
	PANNEAU DE CHANTIER	ENS	1	250	250				
	SIGNALISATION TEMPORAIRE	ENS	1	275	275				
	SECURITE DE CHANTIER	ENS	1	195	195				
	CLOTURE DE CHANTIER	ENS	1	150	150				
	TRAVAUX DE GROS ŒUVRE / CARRELAGES / FAIENCES								
	CARRELAGE								
	Chape liquide	M2	148	65	5620				
	Carre age	M2	148	117	17316				
	Plinthes	ENS	1	3500	3500				
	FAIENCES								
	Faïences	M2	20	110	2200				
	Joint d'étanchéité	ML	30	8	240				
	Profil d'arrêt d'angle	ML	25	18	450				
	TRAVAUX DE PLÂTRERIE								
	DOUBLAGE DES MURS	M2	37,5	140	5250				
	CLOISONS PHONIQUE	M2	55	135	7425				
	FAUX PLAFOND	M2	148	120	17760				
	TRAVAUX DE MENUISERIES INTERIEURES								
	PORTE DE DISTRIBUTION								
	BLOC PORTE 93	U	7	220	1540				
	BLOC PORTE 83	U	1	215	215				
	BLOC PORTE 73	U	2	210	420				
	TRAVAUX DE PEINTURE								
	MURS								
	Toile et peinture des murs	M2	147,5	25	3687,5				
	PEINTURE DES BOISERIES	ENS	1	650	650				
	PEINTURE DES TUYAUTERIES	ENS	1	455	455				
	TRAVAUX D'ELECTRICITE CHAUFFAGE								
	CIRCUIT DE TERRE								
	Circuit de terre	ENS	1	245	245				
	Liaisons équipotentielles	ENS	1	255	255				
	Conducteurs de protection	ENS	1	270	270				
	DESCRIPTION TECHNIQUE COURANT FORT								
	Tableau divisionnaire services généraux	ENS	1	850	850				
	Distribution et équipements locaux								
	Canalisations	ML	192	10,5	2016				
	Luminaires	U	40	135	5400				
	Appareillages	U	75	17	1275				
	Alimentations spécifiques	ML	50	55	2750				
	DESCRIPTION TECHNIQUE COURANT FAIBLE	ENS	1	380	380				
	INTERPHONE								
	Combiné	U	1	850	850				
	Programmation	ENS	1	350	350				
	CONSUEL	ENS	1	450	450				
	TRAVAUX DE PLOMBERIE CHAUFFAGE								
	EQUIPEMENTS SANITAIRES								
	Climatisation	U	1	4250	4250				
	Poste climatisation	U	6	675	4050				
	Seches main	U	2	195	390				
	Chauffe eau 300l	U	1	1125	1125				
	lavabo bureau medecin	U	3	245	735				
	lave main	U	2	195	390				
	WC	U	2	175	350				
	Kitchenette reunion	U	1	1530	1530				
	Vide sseau	U	1	430	430				
	Réseaux eaux chaudes et eaux froides	ENS	1	7500	7500				
	SUPPORT DES CANALISATIONS	ENS	1	660	660				
	RESEAUX D'EVACUATION DES EAUX USEES	ML	1	1850	1850				
				350	0				
	NETTOYAGE	ENS	1	300	300				
	TOTAL HT				111749,5				
	TVA 10%				11174,95				
	TOTAL TTC				122924,45				

ANNEXE 4

Fiche de faisabilité d'opération

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :	Lens - 4 Rue Alain - Cellule commerciale
Codification :	
Nature des travaux :	Autres travaux (hors GRI)
Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an	Non
Existence concertation/autorisation locataire	Non
	Aménagement de la cellule brute

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre :	1
----------	---

III) BILAN FINANCIER :

	PMT	FAISABILITE	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	130 000,00 €	130 000,00 €	
Travaux en investissement	130 000,00 €	130 000,00 €	Travaux d'aménagement TTC, d'une cellule brute ME8 en 2015 (vacance)
Honoraires		0,00 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)		0,00 €	
B - FINANCEMENT	130 000,00 €	130 000,00 €	
Subventions	0,00 €	0,00 €	
Emprunts	130 000,00 €	130 000,00 €	
Prêt "marché", taux fixe 2,8% / 15 ans	130 000,00 €	130 000,00 €	
Fonds Propres	0,00 €	0,00 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	130 000,00 €	130 000,00 €	

IV) EQUILIBRE D'EXPLOITATION :

	PMT	FAISABILITE	OBSERVATIONS
Augmentation de loyer - Variation du prix m² SC/mois*12	0,00 €	0,00 €	
Augmentation de loyer - Variation du nb de m² SC annuel	0,00	0,00	
Augmentation de loyer - Total des recettes annuelles	10 732,73 €	10 732,73 €	Recettes supplémentaires annuelles liées aux travaux
Annuité de l'emprunt PAM réhabilitation LA	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt PAM éco prêt LA	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt Action Logement *1	0,00 €	0,00 €	
Annuité de l'emprunt Prêt "marché", taux fixe 2,8% / 15 ans	10 732,73 €	10 732,73 €	Par mois : 894,4 € pour les travaux d'aménagement de la cellule : Total du loyer avec aménagement : Prix non aménagé : 1.009,05 + aménagement : 894,4=1.903,4 €/mois.
Couverture de l'opération (Augmentation loyer - Somme des annuités)	0,00 €	0,00 €	
Taux de couverture	100,00%	100,00%	Couverture à 100% des travaux d'aménagement

ANNEXE 5

