

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230120-1778A-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/01/2023
Date de réception préfecture : 23/01/2023

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 20 JANVIER 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame ROSSIGNOL.

LENS - 115 rue Eugène Bar Réhabilitation du centre Léon Jouhaux
Faisabilité

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. MATRAJA Joseph

CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire, sur la même emprise foncière que le bâtiment de la direction territoriale de Lens-Liévin, d'un bâtiment libre de toute occupation à réaménager sis 115 rue Eugène Bar à LENS et dénommé « Le Centre Léon Jouhaux ».

Le centre Léon Jouhaux offre la possibilité d'aménager deux locaux distincts, à usage de bureaux, soit, d'une part, un local au RDC sur lequel Coopartois souhaite se positionner en tant que locataire en vue d'y installer son siège social, et d'autre part un local à usage de bureaux au 1^{er} étage.

La réhabilitation du centre Léon Jouhaux a fait l'objet d'une délibération de préprogramme validée par le bureau du Conseil d'administration du 01 Juillet 2022.

I – PRESENTATION DU QUARTIER

Le centre Léon Jouhaux se situe en centre-ville de Lens, entre le Boulevard Basly, axe passant et structurant du centre-ville de LENS et la rue Eugène Bar, dans une zone densément construite, constituée de bureaux, de commerces et de logements.

Annexe 1 : plan cadastral

Annexe 2 : plan de situation

Le terrain, repris au cadastre section AB numéros 27, 28 et 29, d'une superficie totale de 1474 m², accueille actuellement les bureaux de la Direction Territoriale Lens-Liévin de Pas-de-Calais habitat au 98 Boulevard Basly et le centre Léon Jouhaux au 115 rue Eugène Bar.

II – PRESENTATION DES BATIMENTS

Les bâtiments sont disposés autour d'une cour. Celle-ci est accessible par un porche depuis la rue Eugène Bar.

Donnant sur le Boulevard Basly, les locaux de Pas-de-Calais habitat sont construits en R+2.

Le centre Léon Jouhaux présente, lui, une typologie en R+1.

Actuellement, les locaux de Pas-de-Calais habitat et le centre Léon Jouhaux fonctionnent de manière indépendante et ne sont liaisonnés ni au RDC, ni au R+1.

Le centre Léon Jouhaux peut être réhabilité avec une entrée indépendante depuis la rue Eugène Bar, de façon à :

- Créer un espace de bureaux au RDC, sur lequel Coopartois souhaite se positionner en tant que preneur par le biais d'une convention.
- Créer un espace à usage de bureaux au 1^{er} étage, qui pourra être mis en location à un tiers, et être aménagé dans un second temps selon les besoins du futur preneur.
- Créer une salle de réunion indépendante à l'étage.
- Utiliser les caves pour les archives de Coopartois.

III – PRESENTATION DU PROGRAMME DE TRAVAUX

Le programme des travaux se déroulera en trois temps :

- Premier temps : Désamiantage/Réfection du clos et couvert dans le but de préserver le bien.
- Deuxième temps : Aménagement des locaux situés au rez-de-chaussée en vue de la location à Coopartois.
- Troisième temps : Aménagement des locaux et création d'une salle de réunion au 1^{er} étage.

Détail du programme de travaux

- Travaux sur l'enveloppe clos couvert : couverture, façade, menuiseries
- Travaux d'aménagement des locaux du RDC : cloisonnements, électricité, chauffage, sanitaires
- Travaux d'aménagement des locaux du 1^{er} étage
- Travaux d'aménagement de la salle de réunion du 1^{er} étage

Annexe 3 : Photos de la façade

Annexe 4 et 4 bis : Plans projetés par niveaux

IV- PLANNING PREVISIONNEL

- Appel d'offres : Février 2023
- Démarrage des travaux : fin 1^{er} trimestre 2023 pour une durée de 10 mois

V- PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût d'opération est estimé à 1 386 000 € TTC

Le financement de l'opération a été calculé sur la durée d'un emprunt au taux du marché à 3,5% et amène à une annuité de 97 520€.

Prix, surfaces et financement			En valeurs première année					
Clé de répartition des surfaces	Pr ttc	Financement emprunt	Clé de répartition	M²	Loyers par an	Loyer par mois	Loyer par m² et par mois	Prix de revient au m²
PDCH Clos Couvert et parties communes PDC	776 160,00 €	776 160,00 €	56,00%	257				
Locataire RDC Coopartois	388 080,00 €	388 080,00 €	28,00%	159,00	24 232	2 019	12,70	2 440,75
Locataire Cave Coopartois				120,00	5 760	480	4,00	
Locataire 1er PDCH	221 760,00 €	221 760,00 €	16,00%	117,00	17 831	1 486	12,70	1 895,38
TOTAL	1 386 000,00 €	1 386 000,00 €	100,00%	653,00	47 822	3 985		2 122,51

Annexe 5 : compte d'équilibre

1/ Travaux de désamiantage/ clos couvert :

Les travaux sur l'enveloppe du bâtiment clos et couvert, représentent 56% du montant

total à financer soit 776 160€ TTC. Ces travaux sont nécessaires à la pérennité du bien.

2/ Aménagement des locaux du RDC pour location à Coopertois :

Le coût des travaux s'élève à 388 080€.

3/ Aménagement des locaux du 1^{er} étage et création salle de réunion :

Le montant de ces travaux représente 221 760€.

Les loyers des locaux au RDC et du 1^{er} étage ont été évalués respectivement, hors charge, à 47 822€/an, sur la base de 12.70€/m²/mois, issue d'une étude de la concurrence.

Ce qui équivaut à un loyer de 29 992€ pour Coopertois et de 17 831€ pour le futur preneur du R+1.

Annexe 6 : compte d'équilibre sur les travaux d'aménagement

Les bureaux de l'étage et la salle de réunion ne pourront pas être loués en catégorie ERP en raison de l'ascenseur non PMR. Le loyer ne pourra donc pas être surévalué.

Suivant une étude de la concurrence menée en Avril 2022, le prix moyen serait de 10€/m²(12,70 € étant la fourchette haute).

Etude de la Concurrence - Locaux de Bureaux - Lens (Avril 2022- sources service ventes, produits spécifiques et copropriétés)					
Local	Surface	Localisation	Part/ Pro	Prix CC	Prix/m ² surface utile
1	761	Lens Hyper Centre	Pro	9 709 €	12,76 €
2	110	Lens Hyper Centre	Pro	1 184 €	10,76 €
3	150	Lens Hyper Centre	Pro	1 650 €	11,00 €
4	165	Lens Hyper Centre	Pro	1 980 €	12,00 €
5	1200	Lens Hyper Centre	Pro	4 750 €	3,96 €
6	200	Lens Hyper Centre	Pro	2 000 €	10,00 €
7	300	Lens Hyper Centre	Pro	2 750 €	9,17 €
8	450	Lens Hyper Centre	Pro	3 500 €	7,78 €
9	170	Lens Hyper Centre	Pro	1 450 €	8,53 €
10	220	Lens Hyper Centre	Pro	2 000 €	9,09 €
	372,6	Loyer Moyen pratiqué Lens - Hyper Centre		3 097 €	9,50 €

La destination de cette opération tend également à de l'investissement administratif intégrant une part locative.

La salle de réunion qui sera créée au 1^{er} étage pourra potentiellement être louée (hors catégorie ERP en raison de l'ascenseur non PMR) ce qui générera un revenu occasionnel supplémentaire. Une étude est en cours pour l'installation d'un ascenseur

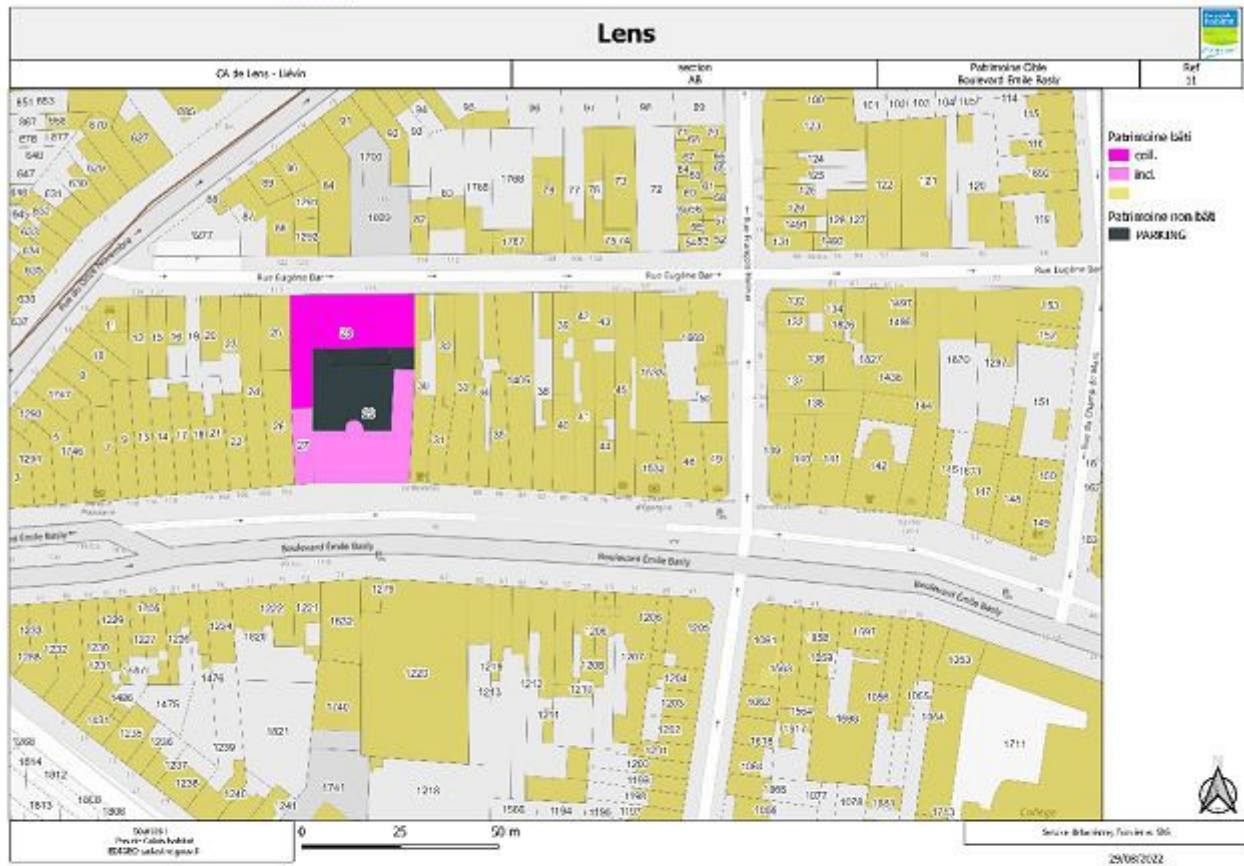
extérieur qui permettrait de rendre l'étage accessible aux PMR, et de louer la salle de réunion à un public plus large.

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

- ✓ autorisent la poursuite de l'opération,
- ✓ autorisent l'émission des ordres de services des travaux prioritaires de désamiantage et de toiture avant le lancement de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1 : Plan cadastral



Plan cadastral

Annexe 2 : Plan de situation



Plan de situation

Adresse :
115, rue Eugène Bar
92300 LEVY

Références cadastrales et superficies :
000 AB 27 : 97 m²
000 AB 28 : 571 m²
000 AB 29 : 806 m²
SUPERFICIE TOTALE : 1474 m²

PLU :
Zone UCV1

Annexe 3 : Photos de la façade rue Eugène Bar

Avant travaux :

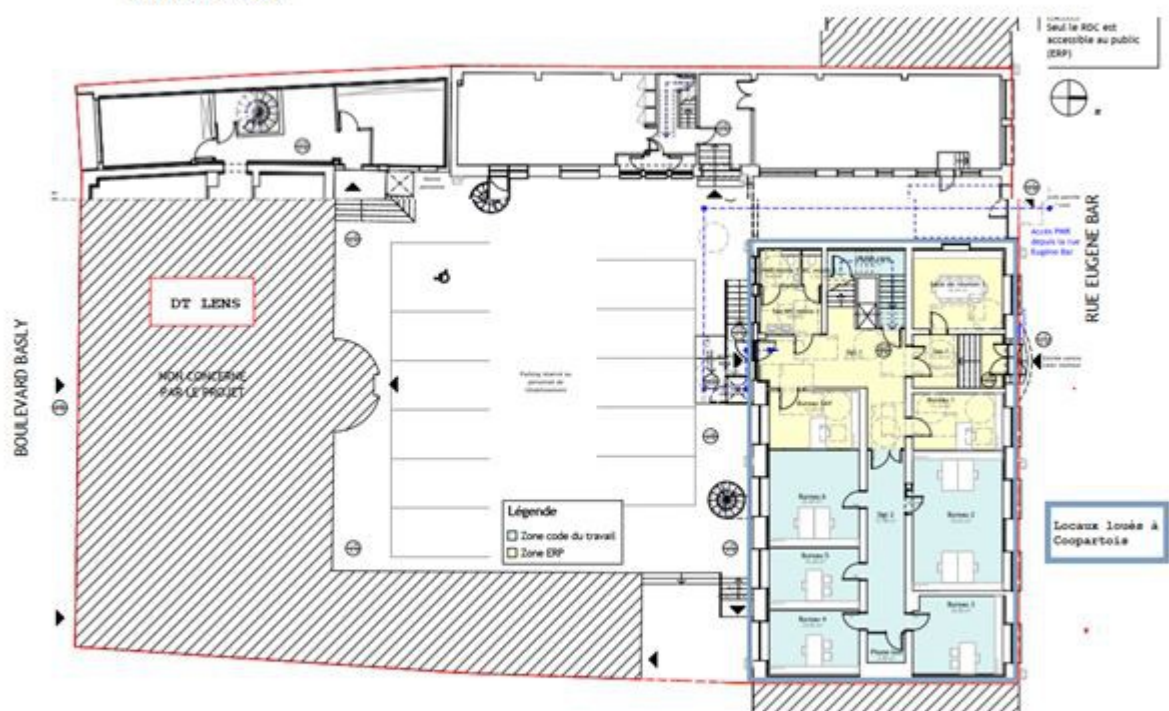


Après travaux :



Annexe 4 : Plans projetés par niveaux

Plan du RDC :



Réhabilitation du centre Léon Jouhaux en bureaux 115, rue Eugène Bar - 62300 LENS	Pas-de-Calais-Habitat Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Œuvre 4, Avenue des Droits de l'Homme 62000 ARRAS	ADHS ARCHITECTES 34, rue Antoine d'Arcy - 62000 ARRAS Tél : 03 20 23 52 83 contact@adhs.fr	PLAN RDC - PROJET	
			Echelle : 1 : 100 Date : 04/09/2022 APD : 401 / 102	Phase : APD

Annexe 4 bis : Plan projetés par niveaux

Plan du 1^{er} étage :



Réhabilitation du centre Léon Jouhaux en bureaux 115, rue Eugène Bar - 63300 LENS	Pas-de-Calais-Habitat Direction du Patrimoine et de la Maîtrise d'Ouvrage 8, Avenue des Droits de l'Homme 63000 AMBLES	ADRS ARCHITECTES 34, rue Jeanne d'Arc - 63000 AMBLES Tél : 03 21 23 52 82 contact@adrs.fr	PLAN R+1 - PROJET	
			Echelle : 1 : 100 Date : 21/09/2022 APD	10

GESTION D'EQUILIBRE										
I : individuel										
F : faisabilité										
Caractéristiques générales :										
Adresse de l'opération :		LENS CENTRE LEON JOUHAUX			Commune/ville d'implantation :		LENS			
Nombre de logements :		1								
Typologie des logements :		Bat adm			/					
Type d'opération (*) :		Réhab et relocation								
Type de financement :		Marché								
Code stade d'avancement de l'opération :		Etude			I					
Nom du monteur :					Date de passage bureau :				Territoire :	DTLL
Caractéristiques du plan de financement :										
Intitulé	Type	Capital emprunté et subvention	Taux d'intérêt	Durée totale (années)	Préfinancement (mois)	Différé d'amortissement (années)	Progressivité des annuités (%)	Date d'effet des emprunts et subventions	Répartition des financements	Coût du financement
Prêt principal :		0	3,50%	35	0	0	0,00%	01/01/2023	0,00%	
Prêt principal :	MARCHE	1 386 000	3,50%	20	0	0	0,00%	01/01/2024	100,00%	
Prêt principal :	Prêt complém.	0	0,00001	20	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt complém.1 :	PLS CFF	0	2,35%	30	0	0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt complém.2 :	Prêt complém.	0	5,00%	20		0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
Prêt complém.3 :	différé total	0	2,00%	20		0	0,00%	01/01/2019	0,00%	
prêts caisse retraite	CR	0	0,00%	15		0		01/01/2019	0,00%	
Subvention :				32				01/01/2019	0,00%	
Subvention :								01/01/2019	0,00%	
Autre subv.:	DEPARTEMENT							01/01/2019	0,00%	
TOTAL		1 386 000							100,00%	3,50%
1 386 000										
Caractéristiques des investissements :										
	Coût total	Coût au logement	Coût (en €/m²/SU)	Coût (en €/m²/SU totale)	Répartition en % du prix de revient					
Partie inamortissable (foncier) :	0	0	0,00		0%					
Partie amortissable :	1 386 000	1 386 000	3 178,90		100%	Pourcentage non amortissable à la PGR				
Bâtiment	1 386 000	1 386 000	3 178,90		100%					
honoraires	0	0	0,00		0%					
Préfi	0	0	0,00		0%					
Prix de revient (avec révisions) :	1 386 000	1 386 000	3 178,90							
Suivi social : locataire										

Prix, surfaces et financement			En valeurs première année					
Clé de répartition des surfaces	Pr tte	Financement emprunt	Clé de répartition	M²	Loyers par an	Loyer par mois	Loyer par m² et par mois	Prix de revient au m²
PDCH Clos Couvert et parties communes PDCH	776 160,00 €	776 160,00 €	56,00%	257				
Locataire RDC Coopertois	388 080,00 €	388 080,00 €	28,00%	159,00	24 232	2 019	12,70	2 440,75
Locataire Cave Coopertois				120,00	5 760	480	4,00	
Locataire 1er PDCH	221 760,00 €	221 760,00 €	16,00%	117,00	17 831	1 486	12,70	1 895,38
TOTAL	1 386 000,00 €	1 386 000,00 €	100,00%	653,00 653,00	47 822	3 985		2 122,51

LENS CENTRE LEON JOUHAUX												
								3985,20				
0			1 865	13 860	200	0						
	Produits		Charges directes et indirectes									
Années	Loyers après travaux Après travaux	Annuités financières Après travaux	TFPB	Dépenses PGR	Entretien courant	Frais de gestion	Total des charges	PGR non inflatée	Taux d'évol PGR par année	Marge		
% d'inflat. 1	2,00%		3,50%	2,00%	2,00%	2,00%						
% d'inflat. 2			3,50%									
#DIV/0!	2 024	47 822	97 520	1 865	8 316	200	1 386	109 288	8 316	0,60%	-61 465	
	2 025	48 779	97 520	1 931	8 316	204	1 414	109 385	8 316	0,60%	-60 606	
	2 026	49 754	97 520	1 998	8 316	208	1 442	109 485	8 316	0,60%	-59 730	
	2 027	50 750	97 520	2 068	8 316	212	1 471	109 588	8 316	0,60%	-58 838	
	2 028	51 765	97 520	2 140	8 316	216	1 500	109 694	8 316	0,60%	-57 929	
	2 029	52 800	97 520	2 215	8 316	221	1 530	109 803	8 316	0,60%	-57 003	
	2 030	53 856	97 520	2 293	8 316	225	1 561	109 915	8 316	0,60%	-56 060	
	2 031	54 933	97 520	2 373	8 316	230	1 592	110 031	8 316	0,60%	-55 099	
	2 032	56 032	97 520	2 456	8 316	234	1 624	110 151	8 316	0,60%	-54 119	
	2 033	57 152	97 520	2 542	8 316	239	1 656	110 274	8 316	0,60%	-53 122	
	2 034	58 295	97 520	2 631	8 316	244	1 690	110 401	8 316	0,60%	-52 106	
	2 035	59 461	97 520	2 723	8 316	249	1 723	110 532	8 316	0,60%	-51 071	
	2 036	60 650	97 520	2 819	8 316	254	1 758	110 666	8 316	0,60%	-50 016	
	2 037	61 863	97 520	2 917	8 316	259	1 793	110 805	8 316	0,60%	-48 942	
	2 038	63 101	97 520	3 019	8 316	264	1 829	110 948	8 316	0,60%	-47 848	
	2 039	64 363	97 520	3 125	8 316	269	1 865	111 096	8 316	0,60%	-46 733	
	2 040	65 650	97 520	3 234	8 316	275	1 903	111 248	8 316	0,60%	-45 598	
	2 041	66 963	97 520	3 348	8 316	280	1 941	111 405	8 316	0,60%	-44 442	
	2 042	68 302	97 520	3 465	8 316	286	1 980	111 566	8 316	0,60%	-43 264	
	2 043	69 668	97 520	3 586	8 316	291	2 019	111 733	8 316	0,60%	-42 065	
	2 044							0	8 316	0,60%	0	
	2 045							0	8 316	0,60%	0	
	2 046							0	8 316	0,60%	0	
	2 047							0	8 316	0,60%	0	
	2 048							0	8 316	0,60%	0	
	2 049							0	8 316	0,60%	0	
	2 050							0	8 316	0,60%	0	
	2 051							0	8 316	0,60%	0	
	2 052							0	8 316	0,60%	0	
	2 053							0	8 316	0,60%	0	
	2 054							0	8 316	0,60%	0	
	2 055							0	8 316	0,60%	0	
	2 056							0	8 316	0,60%	0	
	2 057							0	8 316	0,60%	0	
	2 058							0	8 316	0,60%	0	
	2 059							0	8 316	0,60%	0	
	2 060							0	8 316	0,60%	0	
	2 061							0	8 316	0,60%	0	
	2 062							0	8 316	0,60%	0	
	2 063							0	8 316	0,60%	0	
	2 064	0						0	8 316	0,60%	0	
	2 065											
	TOTAL (€)	1 161 959	1 950 409	52 750	166 320	4 859	33 676	2 208 014	332 640		-1 046 056	

