

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20230310-2549-DE-1-1  
Date de télétransmission : 13/03/2023  
Date de réception préfecture : 13/03/2023

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 10 MARS 2023**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusés** : Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.  
Monsieur MALFAIT.

#### **LENS - [REDACTED] Aménagement d'un local à usage de cabinet médical Lancement**

Direction politique clients et solidarités  
Rapporteur : Mme PACHECO Isabelle

Pas-de-Calais Habitat est propriétaire d'un ensemble immobilier situé sur la commune de LENS, [REDACTED], 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.

Il est repris au cadastre sections 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 000m<sup>2</sup>.

Le local n°04, non aménagé d'une surface de 144.15 m<sup>2</sup>, est libre depuis le 23 mars 2015, date de l'achèvement de l'immeuble.

Le groupe de santé Filieris, via [REDACTED], 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.

Le Bureau du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> Juillet 2022 a validé la faisabilité du projet et a arrêté les conditions locatives proposées à Filieris.

## **I – TRAVAUX**

Monsieur [REDACTED] Directeur Adjoint de FILIERIS 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 avant le début du bail.

Afin d'aménager la cellule en vue d'accueillir le cabinet médical composé de 2 médecins, une infirmière et 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.

Il était nécessaire pour la réalisation de ces travaux d'aménagement d'avoir recours à un Maître d'œuvre. Un appel d'offre a été lancé pour trois lots séparés.

Compte tenu de l'ampleur des travaux d'aménagement à effectuer, il a été convenu avec FILIERIS qu'un premier loyer majoré sera versé.

## **II – RAPPEL DES CONDITIONS LOCATIVES**

Les conditions locatives arrêtées par le Bureau du Conseil d'Administration du 1<sup>er</sup> Juillet 2022 sont les suivantes :

- Un loyer de 7 euros HT par m<sup>2</sup>, 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.
- Une participation aux travaux à hauteur 20 000€.
- 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.

## **III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL**

Le Bureau du 1<sup>er</sup> juillet 2022 avait autorisé les travaux d'aménagement du local commercial n° 4 à hauteur de 130 000 euros HT, soit 156 000 euros TTC.

Au regard de l'augmentation du coût des matériaux, des honoraires de Maîtrise d'œuvre et annexes, le coût de l'opération est désormais estimé à la somme de 269 990 euros TTC.

Pour tenir compte de l'augmentation de ces coûts, il est donc proposé de modifier les conditions locatives du bail, comme suit :

- Un loyer mensuel de 2 015.40€ HT
- Une participation aux travaux de 20 000€. Cette somme sera versée avec le premier loyer.
- Le remboursement, mensuel ou annuel, de la TFPB.
- Un bail 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 un mois de loyer HT, soit 2 015.40 euros à régler à l'entrée dans les lieux.

Pour mémoire, ce local, non aménagé, est vacant depuis sa mise en service en date du 23 mars 2015 et n'a jamais trouvé preneur malgré plusieurs campagnes de commercialisation.

La vacance représente, pour Pas-de-Calais habitat, un manque à gagner de 9 000 euros environ par an. Ainsi, les annuités restantes jusqu'à la fin du prêt, représenteraient la somme de 97 808 euros.

Les travaux d'aménagement qui vont être réalisés en vue de la mise en location de ce local vont permettre d'éviter le prolongement de cette vacance.

Pas de Calais habitat va réaliser un investissement important qui génère des annuités de 15 831 euros pour un loyer annuel de 24 185 euros (en première année).

La part des fonds propres avancés par Pas de Calais Habitat sera compensée en partie par le versement d'un premier loyer valorisé de 20 000 euros.

Enfin, à compter de la onzième année, le remboursement du bâtiment sera terminé.

Ne resteront alors que les annuités d'emprunt relatives aux travaux, pour un montant de 15 831 euros. Ces annuités seront couvertes par le montant du loyer.

Au 31 décembre 2023, le Capital Restant Dû sera de 82 321 euros.

Voici le tableau récapitulatif des recettes et dépenses à la terminaison des prêts (20 ans).

Annuités sur 20 ans	Recettes HT sur 20 ans actualisés	Bilan économique sur 20 ans
Annuités en cours + Annuités nouvelles + Valorisation des FP : 446 979 euros	491 272 euros	+ 44 293 euros

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération.
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à fixer définitivement les conditions locatives avec Filieris pour le local sis à Lens, [REDACTED]
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité

# Fiche de lancement d'opération

## I) CARACTERISTIQUES GENERALES

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

## II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

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

## III) BILAN FINANCIER

	FAISABILITE (ht)	LANCEMENT	OBSERVATIONS
<b>A - PRIX DE REVIENT</b>	<b>130 000,00 €</b>	<b>269 990,00 €</b>	Pr à la faisabilité : HT
Travaux en investissement	130 000,00 €	244 000,00 €	Travaux d'aménagement TTC, d'une cellule brute MES en 2015 (vacance), avec travaux complémentaire liés au cahier des charges de Filiéris, induis des mises en conformité
Honoraires	0,00 €	14 275,00 €	Honoraires de maîtrise d'œuvre et bureau de contrôle, CSPS
Autres (révisions/avenant/conduites op)	0,00 €	11 715,00 €	
<b>B - FINANCEMENT</b>	<b>130 000,00 €</b>	<b>269 990,00 €</b>	
<u>Subventions</u>	0,00 €	0,00 €	
<u>Emprunts</u>	130 000,00 €	224 990,00 €	
Prêt "marché", taux fixe	130 000,00 €	224 990,00 €	2,8% sur 15 ans à la faisabilité, 3,5% sur 20 ans au lancement
<u>Fonds Propres</u>	0,00 €	45 000,00 €	Travaux pour électricité, eau, tél, sanitaires, accessibilité
<b>PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT</b>	<b>130 000,00 €</b>		

## IV) EQUILIBRE D'EXPLOITATION

	FAISABILITE (ht)	LANCEMENT	OBSERVATIONS
Augmentation de loyer - Total des recettes annuelles	10 732,73 €	15 830,54 €	Recettes supplémentaires annuelles liées aux travaux
Annuité de l'emprunt PAM réhabilitation LA	0,00 €		
Annuité de l'emprunt PAM éco prêt LA	0,00 €		
Annuité de l'emprunt Action Logement *1	0,00 €		
Annuité de l'emprunt Prêt "marché", taux fixe	10 732,73 €	15 830,54 €	Loyer : 1153,20eHT/ mois + supplément de loyer 862,20e HT soit 2015,40e HT/ mois, soit 24 185€ HT / an
Couverture de l'opération (Augmentation loyer - Somme des annuités)	0,00 €		
Taux de couverture	100,00%		Couverture à 100% des travaux d'aménagement