

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20230623-3296-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/06/2023
Date de réception préfecture : 27/06/2023

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 23 JUIN 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**DAINVILLE - 11 rue Guynemer Construction de 4 logements individuels
T3
Lancement**

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

I - CONTEXTE

Par acte notarié en date du 22 juillet 2019, Pas-de-Calais habitat a acquis de la Communauté Urbaine d'Arras un ensemble immobilier sis à Dainville 11 rue Guynemer, repris au cadastre sous la section AE 148, 149 et 259 d'une superficie totale de 892 m².

Le terrain est actuellement occupé par une habitation individuelle et une annexe en fond de parcelle, qui devront être démolies. Le permis de démolir a été obtenu le 29 janvier 2021(annexe 1).

En date du 04 juin 2021, le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'étude de faisabilité de l'opération de construction de 4 logements individuels.

II – PROJET

Le projet propose la démolition du logement existant et la construction de 4 logements individuels T3 mitoyens de plain pieds, de 67,05 m² de surface habitable.

La typologie a été étudiée avec les services commerciaux de Pas-de-Calais habitat et la mairie de DAINVILLE. Il était initialement prévu 2 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS. La DDTM et la CUA ont refusé le PLS et demandé sa transformation en PLUS.

III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le coût de l'opération est estimé à 872 488,00 € TTC (annexe 2).

L'écart avec le prix de revient de la faisabilité de 629 690,77 € TTC, est lié par l'intégration des travaux de déconstruction désamiantage du logement existant positionné sur la parcelle ainsi que par du contexte inflationniste des coûts de construction et des coûts de l'énergie.

En l'état, l'opération n'est pas équilibrée (autofinancement cumulé à 40 ans de -113 286 €). En conséquence, il est proposé de faire procéder à la démolition du logement existant et de revoir avec le maître d'œuvre l'économie générale du projet.

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération de démolition
- ✓ autorisent la poursuite des études de l'opération de construction

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe 1



Photo 1 - Vue du terrain depuis la rue

Description			
Code projet	PROJET_DEV2_2022_00316	Code Opération Investissement	0,00
Libellé projet	Rue Guynemer - DAINVILLE - 4 logements	Code Opération Démolition	0,00
Libellé simulation	Rue Guynemer Dainville - Recherche d'équilibre	Code Opération Aménagement	0,00
		Code Ensemble-Batiments	0,00

Date d'OS	01/10/2023		
Date de MES	01/11/2024	Simulation "figée"	Modifiable
Nb logt	4	Etat de l'opération	Travail
SH	268		

	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Nb logt	0	3	1	0	0	4
SH	0	201	67	0	0	268

Plan de financement						
en valeur	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Prix de revient	0	661 861	210 627	0	0	872 488
Subvention	0	0	13 404	0	0	13 404
Net à financer	0	661 861	197 223	0	0	859 084
Emprunts	0	496 396	144 566	0	0	640 962
Fonds propres	0	165 465	52 657	0	0	218 121

en €/m²SH	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Prix de revient	0	3 290	3 141	0	0	3 253
Subvention	0	0	200	0	0	50
Net à financer	0	3 290	2 941	0	0	3 203
Emprunts	0	2 468	2 156	0	0	2 390
Fonds propres	0	823	785	0	0	813

répartition par type de financement	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Prix de revient	0%	76%	24%	0%	0%	100%
Subvention	0%	0%	100%	0%	0%	100%
Net à financer	0%	77%	23%	0%	0%	100%
Emprunts	0%	77%	23%	0%	0%	100%
Fonds propres	0%	76%	24%	0%	0%	100%

en €/lgt	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Prix de revient	0	220 620	210 627	0	0	218 122
Subvention	0	0	13 404	0	0	3 351
Net à financer	0	220 620	197 223	0	0	214 771
Emprunts	0	165 465	144 566	0	0	160 241
Fonds propres	0	55 155	52 657	0	0	54 530

en % du Prix de revient	PLS	PLUS	PLAI	PLI	Autre	Total
Prix de revient	0%	100%	100%	0%	0%	100%
Subvention	0%	0%	6%	0%	0%	2%
Net à financer	0%	100%	94%	0%	0%	98%
Emprunts	0%	75%	69%	0%	0%	73%
Fonds propres	0%	25%	25%	0%	0%	25%

Autofinancement et endettement						
	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-937	-1 379	-60	35	-7 546	-15 046
Autofinancement cumulé	-16 420	-25 217	-31 803	-32 650	-68 485	-198 007
Valo nette de l'hypothèse vente (à l'année)						84 721
Autofinancement cumulé (y compris valo-Vente)	-16 420	-25 217	-31 803	-32 650	-68 485	-113 286
Variation de trésorerie annuelle	-937	-1 379	-60	-2 286	-13 165	-15 046
Trésorerie cumulée (hors FP non valorisés)	-16 420	-25 216	-31 803	-34 971	-76 426	-208 231
Trésorerie cumulée (hors FP non valorisés & y compris valo-Vente)						-123 510

Loyers logts nets (cumul)	100 590	212 809	465 397	606 514	758 537	1 098 737
Taux d'autofinancement (cumul)	-16%	-12%	-7%	-5%	-9%	-18%
Taux d'autofinancement (cumul y compris valo vente)	-16%	-12%	-7%	-5%	-9%	-11%
Annuités	114 774	219 531	441 554	560 385	692 482	1 020 569
Taux d'endettement	114%	103%	95%	92%	91%	93%
EBE	19 831	20 208	23 401	24 689	20 419	22 812

Rentabilité	Rendement	
	à 40 ans	en € constants sur 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	-84 508	Investissements cumulés 937 626
		Loyers nets cumulés 780 757
TRI Investissement (Invest / Exploit)	1,50%	Rapport loyers/ invest 83%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,05%	
TRI Trésorerie investie (FP / Autofi)	0,65%	
	Rendement locatif	En % 2,28% En années 43,90