Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20231208-6199-DE-1-1
Date de télétransmission : 13/12/2023
Date de réception préfecture : 13/12/2023

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 8 DÉCEMBRE 2023

Président : Monsieur COTTIGNY

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

OUTREAU - Rue Alfred Letailleur Construction de 9 logements individuels (NPNRU)
Lancement

Direction du patrimoine et de la maitrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [redacted]

I – CONTEXTE

L'opération de construction de 9 logements individuels s'inscrit dans le cadre de la convention du Plan de Renouvellement Urbain de la Communauté d'agglomération urbaine du Boulonnais signée en 14 octobre 2022.

L'assiette foncière du projet de construction des 9 logements, reprise au cadastre aux sections AL 297P et AL 383P pour une superficie de 2 489m^2 se situe sur l'aire laissée libre après démolition et reste propriété de Pas-de-Calais habitat.
Les aménagements de voirie sont en cours de réalisation par la commune, dans le cadre du projet NPNRU.

Une faisabilité a été validée par le Bureau du Conseil d'administration du 25 juin 2021. Deux consultations ont été lancées les 27 décembre 2021 et 23 mai 2022. Elles se sont révélées infructueuses, compte-tenu du contexte inflationniste ; ce qui a

engendré une modification des prescriptions du projet.

II – RAPPEL DU PROJET

Le projet propose la construction de 6 logements individuels T3 et 3 logements individuels T4 mitoyens en R+1, respectivement d'une surface habitable moyenne de 69 m² et 83 m².
Chaque logement dispose d'un espace extérieur : jardin et d'un abri de jardin.

Certaines prescriptions du projet ont été revues : passage de menuiseries métalliques en menuiseries PVC, disparition du bardage zinc et bois, mise en œuvre de places de stationnement.

III- BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Le prix de revient est estimé à 1 743 691€ TTC (soit 2 633€ TTC/m²SH), soit une évolution de 57,44 % par rapport au coût présenté en faisabilité.
Le financement de l'opération de type PLUS et PLAI est réalisé suivant le bilan financier (annexe 1).

	FAISABILITE	LANCEMENT
A - PRIX DE REVIENT	**1 107 552 €**	**1 743 691 €**
Travaux en investissement	875 122 €	1 374 138 €
Honoraires	106 433 €	105 790 €
Foncier	80 127 €	194 182 €
Autres (révisions/avenant/conduites op)	45 870 €	69 581 €
B - FINANCEMENT	**1 107 552 €**	**1 743 691 €**
Subventions	26 004 €	12 600 €
Etat	13 404 €	12 600 €
Autres Subventions	12 600 €	
Emprunts	970 793 €	1 417 227 €
Emprunt PLUS	719 799 €	1 039 288 €
Emprunt PLAI	188 294 €	315 239 €
Emprunt 1% Action Logement	62 700 €	62 700 €
Fonds Propres	110 755 €	313 864 €
PRIX DE REVIENT A LA SURFACE HABITABLE	**1 669 €**	**2 633 €**

IV - PLANNING PREVISIONNEL

Novembre 2023 : Dépôt du permis de construire modificatif
Décembre 2023 : Attribution des entreprises
Janvier 2024 : Démarrage des travaux
Janvier 2025 : Livraison des 9 logements

*****

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération.

Décision adoptée à l'unanimité

INDICATEURS DU PROJET

Sommair

Description du projet — **Rue Alfred Letailleur - OUTREAU - PROJET_DEVT_2023_00542 - S02** — *15/11/23*

Libellé simulation	OUTREAU NPNRU 9				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00542	S02		Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Rue Alfred Letailleur - OUTREAU			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	C.LASCAUD
Commune & EPCI	Outreau	CA du Boulonnais		Nombre de logements	9
Type de projet / développement	Logement neuf			Nombre de commerces & autres	0
Type de logement	Individuel			Nombre de garages ou parkings	0
Performance Thermique	RT 2012			Surfaces Habitables	662
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/02/24	01/04/25	13 mois	Surfaces Utiles	694
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NPNRU	Date de validation Bureau	08/12/23

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	7	2	0	0	0	9
Surfaces Habitables	510	152	0	0	0	662
Surfaces Utiles	535	159	0	0	0	694
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,84	5,15				
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	1 275 020	379 315	0	0	0	1 654 335
Prix de revient TTC Lasmé	1 343 888	399 803	0	0	0	1 743 692
Prix de revient HT par logement	182 146	189 658	0	0	0	183 815
Prix de revient TTC Lasmé par logement	191 984	199 902	0	0	0	193 744
Prix de revient HT par m² SH	2 499	2 495	0	0	0	2 498
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 634	2 629	0	0	0	2 633
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	1 039 288	315 239	0	0		1 354 527
Emprunt action logement	62 700	0	0	0	0	62 700
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	1 101 988	315 239	0	0	0	1 417 227
Subventions d'Etat	0	12 600	0	0	0	12 600
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	12 600	0	0	0	12 600
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	241 900	71 965	0	0	0	313 864
Total des fonds propres	241 900	71 965	0	0	0	313 864
Total des financements	1 343 888	399 804	0	0	0	1 743 691
III) Plan de financement en %						
Emprunts	82%	79%	0%	0%	0%	81%
Subventions	0%	3%	0%	0%	0%	1%
Fonds propres	18%	18%	0%	0%	0%	18%
Validation du plan de financement (DF)						*NR*

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	4 288	3 883	6 088	7 077	-11 494	-23 377
Autofinancement cumulé	19 221	33 485	76 644	108 146	53 849	-155 190
Valorisation de la vente (à l'année)						227 730
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	19 221	33 485	76 644	108 146	53 849	72 541
Variation de trésorerie annuelle	4 288	3 883	6 088	1 004	-23 324	-25 893
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	19 221	33 485	76 644	102 073	35 945	-175 609
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						52 121
Total CA net (cumul)	242 515	509 956	1 110 520	1 446 044	1 807 499	2 616 372
Autofinancement (cumul)	8%	7%	7%	7%	3%	-6%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	8%	7%	7%	7%	3%	3%
Annuités des emprunts	228 326	450 224	939 739	1 201 907	1 495 376	2 202 585
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	94%	88%	85%	83%	83%	84%
EBE	47 512	48 423	56 083	59 235	48 159	53 669

Rentabilité

	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	87 696
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,06%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,91%
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,38%

Rendement

Rendement cumulé sur la période		*à 40 ans*
CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		98%
Rendement locatif	En %	En années
CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,58%	38,73
Rendement locatif net de subvention		
CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,60%	38,45