Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240223-7298-DE-1-1
Date de télétransmission : 27/02/2024
Date de réception préfecture : 27/02/2024

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 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

VIEILLE CHAPELLE - Rue des Clercs Construction de trois logements inclusifs pour personnes autistes
Lancement

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

I - CONTEXTE

L'association Sourire d'Autistes a pour objectif l'inclusion des personnes autistes dans tous les champs de la vie.
L'association a ouvert à Vieille Chapelle une maison inclusive et solidaire : La ferme Sénéchal.
Dans le prolongement de ce lieu de vie, Pas-de-Calais habitat a été sollicité pour construire 3 pavillons qui seront loués à l'association afin d'y loger des personnes présentant des troubles de l'autisme.

II – TERRAIN

L'emprise foncière de construction de ces trois logements est aujourd'hui propriété de la commune de Vieille Chapelle.

Un bail à construction sera mis en place entre Pas-de-Calais habitat et la commune sur l'emprise des trois logements pour une durée de 47 ans (durée du bail sur le reste du site entre la mairie et l'association Sourire d'Autistes).
Afin de maintenir l'équilibre de l'opération et en concertation avec la mairie, le loyer du bail sera de 0 €.

III – MAITRISE D'OEUVRE

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été notifiée le 9 juin 2021 au cabinet d'architecture LEMAY TOULOUSE à la suite d'une consultation conforme aux dispositions du décret 2016-360 du 25 mars 2016 relatif à la commande publique et au règlement intérieur des achats de Pas-de-Calais habitat.

IV- PROJET

Le projet propose la construction de 3 logements individuels de type 6 en R+1.
Des cheminements piétonniers permettent l'accès à chaque logement depuis le parking de la ferme Sénéchal (plan en annexe 1).

Chaque logement est composé de 6 chambres et d'espaces communs pour une surface de 250m^2.

Les espaces extérieurs restent la propriété de l'association Sourires d'Autistes.

Le financement prévu est de type PLS, une convention de location sera mise en place entre Pas-de-Calais habitat et l'association.

V - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel est estimé à 2 497 605 € TTC.
Le financement de l'opération sera de type PLS et sera réalisé suivant le bilan financier repris sur la fiche XELOS (annexe 2).

Le loyer annuel brut estimé est de 77 855€ (annexe 3).

VI - PLANNING PREVISIONNEL

Mai 2023	: Dépôt de permis de construire modificatif
Juillet 2023	: Appel d'offres des entreprises
Décembre 2023	: Attribution des entreprises
Mai 2024	: Démarrage des travaux
Mai 2025	: Livraison des 3 logements

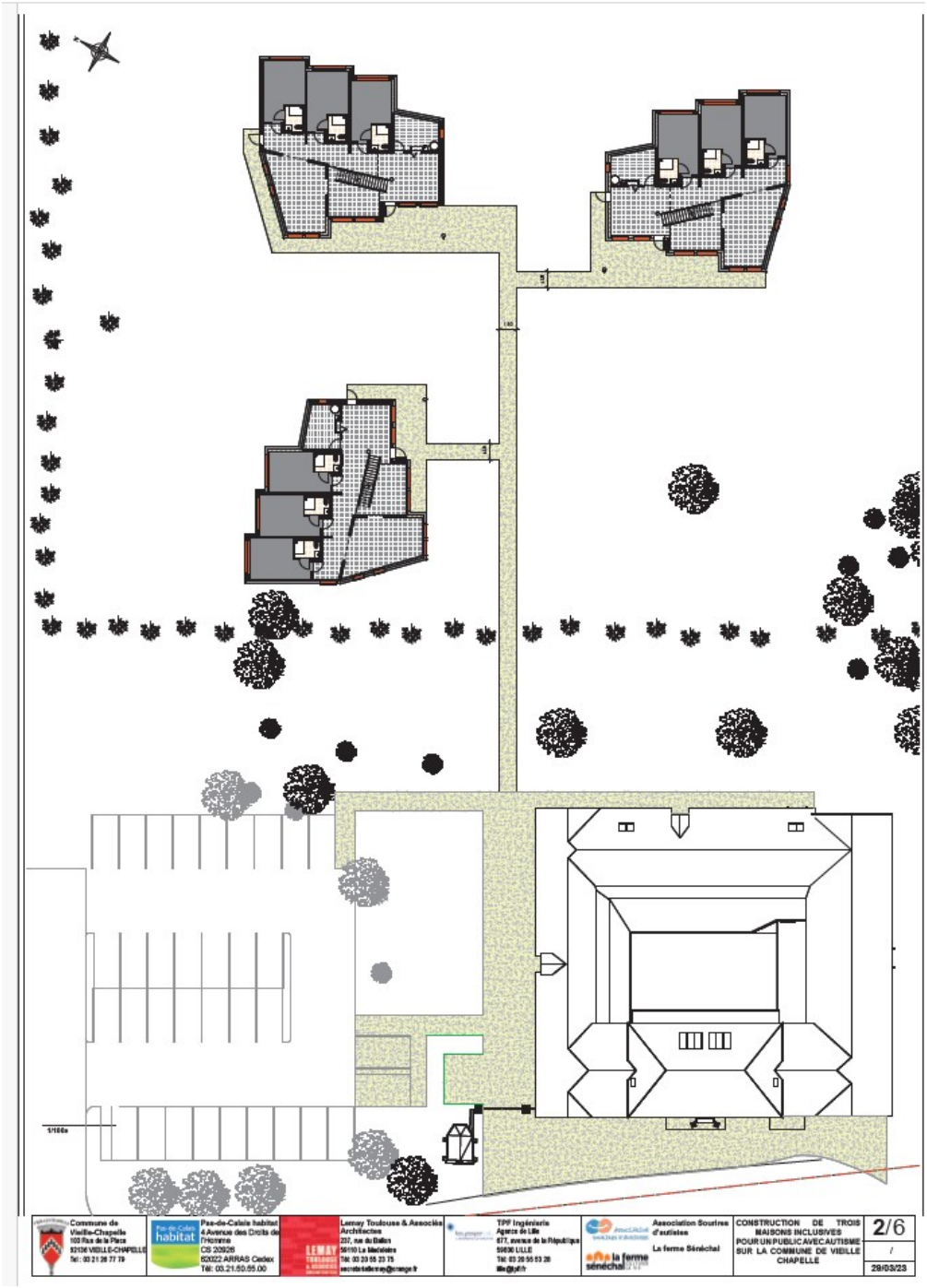
*****

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération
- ✓ autorisent la signature du bail à construction avec la commune de Vieille-Chapelle d'une durée de 47 ans pour un loyer de 0 €
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire

Décision adoptée à l'unanimité

Annexe n°1


1/100e
Commune de Vieille-Chapelle
100 Rue de la Place
92136 VIEILLE-CHAPELLE
Tel : 03 21 26 77 79
Pas-de-Calais habitat
4 Avenue des Droits de l'Homme
CS 20926
62022 ARRAS Cedex
Tél: 03.21.50.55.00
Lemay Toulouse & Associés Architectes
237, rue du Ballon
59110 La Madeleine
Tél: 03 20 55 23 75
secretariatlemay@orange.fr
TPF Ingénierie
Agence de Lille
677, avenue de la République
59800 LILLE
Tél: 03 20 55 53 20
lille@tpf.fr
Association Sourires d'autistes
La ferme Sénéchal
CONSTRUCTION DE TROIS MAISONS INCLUSIVES POUR UN PUBLIC AVEC AUTISME SUR LA COMMUNE DE VIEILLE CHAPELLE
2/6
/
29/03/23

Annexe n°2

INDICATEURS DU PROJET

Sommair

Description du projet	Vieille Chapelle - Ferme Sénéchal - construction de trois logements - PROJET_DEVT_2023_00333 - S02				12/12/23
Libellé simulation	Vieille chapelle - construction trois logements				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00333		S02	Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Vieille Chapelle - Ferme Sénéchal - construction d			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Marion CUVELIER
Commune & EPCI	Vieille Chapel	CA de l'Artois		Nombre de logements	3
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	825
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/01/24	01/08/25	18 mois	Surfaces Utiles	825
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NR	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	0	0	3	0	0	3
Surfaces Habitables	0	0	825	0	0	825
Surfaces Utiles	0	0	825	0	0	825
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)			7,45			
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	0	0	2 085 326	0	0	2 085 326
Prix de revient TTC Lasmé	0	0	2 497 605	0	0	2 497 605
Prix de revient HT par logement	0	0	695 109	0	0	695 109
Prix de revient TTC Lasmé par logement	0	0	832 535	0	0	832 535
Prix de revient HT par m² SH	0	0	2 528	0	0	2 528
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	0	0	3 027	0	0	3 027
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	0	0	2 172 893	0		2 172 893
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	0	0	2 172 893	0	0	2 172 893
Subventions d'Etat	0	0	0	0	0	0
Subventions EPCI	0	0	24 999	0	0	24 999
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	0	24 999	0	0	24 999
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	0	0	299 713	0	0	299 713
Total des fonds propres	0	0	299 713	0	0	299 713
Total des financements	0	0	2 497 605	0	0	2 497 605
III) Plan de financement en %						
Emprunts	0%	0%	87%	0%	0%	87%
Subventions	0%	0%	1%	0%	0%	1%
Fonds propres	0%	0%	12%	0%	0%	12%
Validation du plan de financement (DF)						*NR*

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-1 031	2 970	12 011	16 238	-10 960	-25 677
Autofinancement cumulé	-16 165	-11 104	67 586	139 855	87 117	-142 604
Valorisation de la vente (à l'année)						290 920
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-16 165	-11 104	67 586	139 855	87 117	148 316
Variation de trésorerie annuelle	-1 031	2 970	12 011	7 776	-27 443	-29 183
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-16 165	-11 105	67 586	131 393	62 171	-171 055
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						119 865
Total CA net (cumul)	385 874	811 380	1 766 892	2 300 719	2 875 803	4 162 740
Autofinancement (cumul)	-4%	-1%	4%	6%	3%	-3%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-4%	-1%	4%	6%	3%	4%
Annuités des emprunts	420 060	828 351	1 683 753	2 136 837	2 636 617	3 819 117
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	109%	102%	95%	93%	92%	92%
EBE	79 615	85 655	99 368	106 651	90 286	101 479

Rentabilité

	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	366 655
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,17%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,66%
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	4,45%

Rendement

Rendement cumulé sur la période		*à 40 ans*
CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		109%
Rendement locatif	En %	En années
CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,87%	34,86
Rendement locatif net de subvention		
CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,90%	34,51

Annexe n°3

Association Sourires d'Autistes

[redacted]

[redacted]

LRAR N°1A 204 723 4092 3

Objet : Accord de principe sur le prix estimatif des loyers.

A Lestrem, le 3 novembre 2023.

Madame,

Je fais suite à l'envoi des éléments concernant l'étude de coût de la construction des 3 pavillons à visée d'habitats inclusifs sur le site de la Ferme Sénéchal.

Après en avoir échangé avec les membres du Conseil d'Administration de l'Association Sourires d'Autistes, je viens par ce mail vous donner mon accord de principe sur le montant estimatif des loyers annuels pour un montant de 77 855 €.

Je profite également de cette correspondance pour vous remercier chaleureusement pour la clarté de vos explications et pour votre engagement à nos côtés pour la réussite de ce projet.

Dans l'attente de vous rencontrer, je vous prie de bien vouloir recevoir mes plus sincères salutations.

[redacted]

Sourires d'Autistes