

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20240126-6374-DE-1-1  
Date de télétransmission : 05/02/2024  
Date de réception préfecture : 05/02/2024

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 26 JANVIER 2024**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

**Présents** : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Madame ROSSIGNOL.

**Excusés** : Monsieur LEROY qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame AIT-CHIKHEBBIH qui a donné pouvoir à Madame DUHEN, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.

AIRE-SUR-LA-LYS - Rue des Carbottes Transformation d'un ensemble  
immobilier en 3 logements collectifs et construction de 5 logements  
individuels  
Faisabilité

---

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

---

#### **I – CONTEXTE**

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer est propriétaire d'un ensemble immobilier sis 8 et 10 Rue des Carbottes à AIRE-SUR-LA-LYS et repris au cadastre section AD numéros 99 et 613 pour une contenance totale de 1396 m<sup>2</sup>. L'acquisition de l'ensemble immobilier est en cours par la ville.

Après négociation, il a été convenu de régulariser un bail emphytéotique portant sur cet ensemble immobilier par lequel la Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-

Omer conférerait à Pas-de-Calais habitat des droits réels immobiliers, qui ont pour effet de l'assimiler, pour la durée du bail, au propriétaire de l'immeuble, en contrepartie du paiement à l'euro symbolique en raison des investissements qui seront réalisés par l'Office pour transformer l'ensemble immobilier en logements.

## **II – PRESENTATION DU BATIMENT**

L'opération consiste en la transformation de l'ensemble immobilier, constitué de logements, de dépendances et d'une cellule commerciale, en 3 logements collectifs de type duplex (annexe 1).

Les travaux envisagés permettront le passage de l'étiquette énergétique F à B

Le projet prévoit également la création de 5 T2 en financement PLS.

## **III – DESCRIPTION DU PROGRAMME TRAVAUX**

Création de 3 logements collectifs de type T4 et T3 dans le bâtiment existant avec :

- Traitement des étanchéités,
  - Remplacement des menuiseries,
  - Réfection de la toiture,
  - Travaux de plomberie sanitaires, électricité, cloisonnement, embellissement.
  - Création de parties communes,
  - Reprise totale des embellissements et réseaux divers,
  - Traitement des extérieurs
  - Traitement des murs séparatifs
- Désamiantage et déconstruction de la dépendance ;
- Déconstruction et remblaiement de la piscine ;
- Construction de 5 logements individuels de type T2 ;
- Création de 10 places de parking ;
- Aménagement d'un accès privatisé logements et parking par le porche.

## **IV – PRIX DE REVIENT ESTIMATIF**

Le coût de l'acquisition-amélioration est estimé à 624 907 € TTC, soit 208 302 € par logement et un coût estimé de construction des logements individuels de 689 954 € TTC, soit 137 990,80 € TTC par logement.

Le coût d'opération global est estimé à 1 314 861€ TTC (annexe 2).

Une subvention de l'Etat (acquis-amélioré + PLAI) d'un montant de 54 452€ est fléchée sur cette opération.

La Communauté d'Agglomération du Pays de Saint-Omer subventionnera à hauteur de 15 000 €.

## **V – PLANNING D'INTERVENTION**

Mars 2024	: Dépôt du permis de construire
Mai 2024	: Consultation des entreprises
Aout 2024	: Notification des marchés
Octobre 2024	: Démarrage des travaux délais 12mois
Octobre 2025	: Mise en service des logements

\*\*\*\*\*

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité





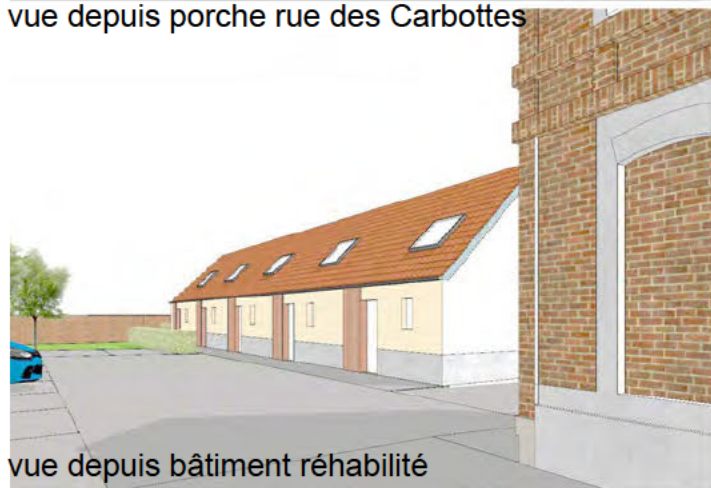
vue sur cour



vue des accès privés



vue depuis porche rue des Carbottes



vue depuis bâtiment réhabilité



vues aériennes de la parcelle



façade rue des Carbottes



SEAR

ATELIER  
ARCHITECTURES  
de vous  
A moi

Karine Oudart  
ARCHITECTE D.P.L.G.  
ARCHITECTE D'INTERIEUR D.E.

2235 route de Locre - bât. A - 59270 BAILLEUL

**BE Tec**  
BUREAU D'ETUDES FLUIDES

DRC - SSI - CSIS Niv 2

**CATEC**  
CABINET D'ETUDES EN ECONOMIE DE LA  
CONSTRUCTION - INGENIERIE DU BATIMENT

Pas-de-Calais  
**habitat**

RESPONSABLES  
SOLIDAIRES

4 Avenue des Droits de l'Homme - 62000 ARRAS

Requalification de 2 immeubles  
en 3 logements collectifs  
Construction de 5 logements  
individuels  
rue des Carbottes à AIRE/LA LYS

MODIFICATIONS		DATE
mise au point ESQ	A	31/07/2023
logts T2	B	18/09/2023
	C	
	D	

**PERSPECTIVES**

ECHELLE : 1/200

12

08/06/23

n°202391



INDICATEURS DU PROJET

Description du projet

Aire - rue des Carbottes - PLS-PLUS-PLAI sans subvention - PROJET\_DEVT\_2023\_00555 - S01

21/11/23

Libellé simulation	PLUS PLA1 PLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00555		S01	Code Opération Investissement	NR
Libellé projet	Aire - rue des Carbottes - PLS-PLUS-PLAI sans subvention			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Vivien MAEGHT
Commune & EPCI	Aire Sur La L CC du Pays d'Aire			Nombre de logements	8
Type de projet / développement	Acquisition-réhabilitation			Nombre de commerces & autres	0
Type de logement	Collectif			Nombre de garages ou parkings	0
Performance Thermique	NR			Surfaces Habitables	481
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/09/24	01/01/26	15 mois	Surfaces Utiles	481
Niveau de décision / Périmètre du programme	1 - Etude		NR	Date de validation Bureau	08/12/23

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	2	1	5	0	0	8
Surfaces Habitables	180	82	220	0	0	481
Surfaces Utiles	180	82	220	0	0	481
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,24	4,73	7,04			
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	396 069	180 387	628 185	0	0	1 204 641
Prix de revient TTC Lasmé	434 814	190 093	689 954	0	0	1 314 861
Prix de revient HT par logement	198 034	180 387	125 637	0	0	150 580
Prix de revient TTC Lasmé par logement	217 407	190 093	137 991	0	0	164 358
Prix de revient HT par m² SH	2 199	2 203	2 862	0	0	2 502
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 414	2 322	3 143	0	0	2 731
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	305 852	124 623	551 963	0		982 437
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	305 852	124 623	551 963	0	0	982 437
Subventions d'Etat	32 000	22 452	0	0	0	54 452
Subventions EPCI	10 000	5 000	0	0	0	15 000
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	42 000	27 452	0	0	0	69 452
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	86 963	38 019	137 991	0	0	262 972
Total des fonds propres	86 963	38 019	137 991	0	0	262 972
Total des financements	434 814	190 093	689 954	0	0	1 314 861
III) Plan de financement en %						
Emprunts	70%	66%	80%	0%	0%	75%
Subventions	10%	14%	0%	0%	0%	5%
Fonds propres	20%	20%	20%	0%	0%	20%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans
Autofinancement annuel	-374	-970	3 723	5 342	-7 742
Autofinancement cumulé	2 986	-6 133	9 021	30 620	-8 402
Valorisation de la vente (à l'année)					21 220
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	2 986	-6 133	9 021	30 620	-8 402
Variation de trésorerie annuelle	-374	-970	3 723	365	-17 438
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	2 986	-6 133	9 021	25 642	-23 076
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)					-1 856
Total CA net (cumul)	185 464	389 550	847 047	1 102 642	1 377 991
Autofinancement (cumul)	2%	-2%	1%	3%	-1%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	2%	-2%	1%	3%	-1%
Annuités des emprunts	184 125	366 590	739 707	931 206	1 141 182
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	99%	94%	87%	84%	83%
EBE	35 798	35 812	41 457	43 577	34 963

Rentabilité	Rendement			
	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période		à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	39 892	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		99%
		Rendement locatif		En années
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,30%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé		2,63%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,32%	Rendement locatif net de subvention		38,07
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,26%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions		2,77%
				36,06



Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Impression non normalisée du plan cadastral