

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240126-6904-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.

**DAINVILLE - 35 Rue Cuvier Amélioration d'un logement individuel en
financement PLUS
Faisabilité**

Rapporteur : M. [REDACTED]

I – CONTEXTE

Lors de la séance du 11 septembre 2020, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé l'acquisition auprès de la Communauté Urbaine d'Arras d'un ensemble immobilier situé au 35 rue George Cuvier à Dainville.
L'acquisition s'est faite le 11 février 2021 pour un montant de 88 300 €, y compris frais d'acte.

L'ensemble immobilier est composé d'un logement semi-mitoyen de typologie T4 de 70 m² de surface habitable, avec garage accolé et un terrain avec un accès véhicule à l'arrière de la parcelle. L'état du logement est fortement dégradé et il est classé en

étiquette énergétique G (Cf. annexe 1 Planche photos)

II – PROJET

Le projet prévoit les travaux d'amélioration permettant l'atteinte du niveau BBC rénovation et s'inscrit dans une démarche partenariale avec la Communauté Urbaine d'Arras et le CD2E (Centre de déploiement de l'éco-transition dans les entreprises et les territoires) en vue d'en faire le démonstrateur d'une réhabilitation, permettant notamment aux propriétaires voisins de se projeter dans la réhabilitation énergétique de leur logement.

Travaux à caractère thermique :

- Suppression du gaz et mise en place d'une PAC avec un réseau de radiateurs à eau chaude
- Mise en place d'une VMC hygroréglable de type B
- Pose d'une isolation intérieure
- Pose d'une isolation soufflée dans les combles
- Mise en place d'une membrane d'étanchéité à l'air
- Pose de châssis en PVC avec volets roulants
- Pose de portes extérieures en PVC
- Mise en place d'une cloison isolée entre le rez-de-chaussée et la cave
- Isolation en sous face de plafond de cave
- Mise en place d'une porte isolée d'accès à la cave

Autres travaux :

- Réfection complète de la couverture + rives + gouttières + chéneaux
- Remplacement de l'escalier d'accès à l'étage
- Pose d'un carrelage au rez-de-chaussée
- Pose d'un sol souple à l'étage
- Reprise complète des embellissements
- Recloisonnement des chambres et de la salle de bains à l'étage
- Remplacement des appareillages sanitaires
- Réfection des installations électriques
- Remplacement de la porte de garage
- Remplacement des portes intérieures

Compte tenu des épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre, un recloisonnement de l'étage est nécessaire impliquant le passage de 3 à 2 chambres et un espace bureau.

III – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 256 276 €TTC.

Le financement retenu est un financement de type PLUS et sera réalisé suivant le bilan financier repris sur la fiche Xélos, jointe en annexe 2.

Une subvention de 40 000 € est ici accordée par la CUA.

IV – PLANNING

Consultation des entreprises : 1^{er} trimestre 2024
Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2024
Fin des travaux : 4^{ème} trimestre 2024
Mise en service : 2^{ème} trimestre 2025

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

- ✓ autorisent la poursuite des études
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire

Décision adoptée à l'unanimité





Description du projet

DAINVILLE - 35 rue Cuvier 1 PLUS - PROJET_DEVT_2022_00525 - S01

10/01/24

Libellé simulation	Réhabilitation d'un logement AA				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00525	S01	Code Opération Investissement	SX2007931	
Libellé projet	DAINVILLE - 35 rue Cuvier 1 PLUS		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Laetitia PEYRONIE	
Commune & EPCI	Dainville	CU d'Arras	Nombre de logements	1	
Type de projet / développement	Acquisition-réhabilitation		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	1	
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	68	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/04/24	01/10/24	5 mois	Surfaces Utiles	68
Niveau de décision / Périmètre du programme	2 - Opportunité		NR	Date de validation Bureau	11/09/20

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	1	0	0	0	0	1
Surfaces Habitables	68	0	0	0	0	68
Surfaces Utiles	68	0	0	0	0	68
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,94				30,00	
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	242 941	0	0	0	0	242 941
Prix de revient TTC Lasmé	256 276	0	0	0	0	256 276
Prix de revient HT par logement	242 941	0	0	0	0	242 941
Prix de revient TTC Lasmé par logement	256 276	0	0	0	0	256 276
Prix de revient HT par m² SH	3 583	0	0	0	0	3 583
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 780	0	0	0	0	3 780
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	147 272	0	0	0		147 272
Emprunt action logement	8 000	0	0	0	0	8 000
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	155 272	0	0	0	0	155 272
Subventions d'Etat	20 000	0	0	0	0	20 000
Subventions EPCI	40 000	0	0	0	0	40 000
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	60 000	0	0	0	0	60 000
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	41 004	0	0	0	0	41 004
Total des fonds propres	41 004	0	0	0	0	41 004
Total des financements	256 276	0	0	0	0	256 276
III) Plan de financement en %						
Emprunts	61%	0%	0%	0%	0%	61%
Subventions	23%	0%	0%	0%	0%	23%
Fonds propres	16%	0%	0%	0%	0%	16%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	358	332	543	656	-1 154	-2 221
Autofinancement cumulé	1 470	2 491	5 983	8 823	3 319	-16 602
Valorisation de la vente (à l'année)						22 460
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	1 470	2 491	5 983	8 823	3 319	5 858
Variation de trésorerie annuelle	358	332	543	117	-2 205	-2 445
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	1 470	2 492	5 984	8 284	1 729	-18 416
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						4 045
Total CA net (cumul)	29 225	58 838	125 493	162 732	202 849	292 623
Autofinancement (cumul)	5%	4%	5%	5%	2%	-6%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	5%	4%	5%	5%	2%	2%
Annuités des emprunts	28 046	53 120	108 537	138 135	170 784	247 850
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	96%	90%	86%	85%	84%	85%
EBE	5 259	5 379	6 229	6 580	5 504	6 161

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	16 632	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	76%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,36%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,89%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,14%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,74%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	3,77%
			26,54