

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240216-7076-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/02/2024
Date de réception préfecture : 26/02/2024

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 16 FÉVRIER 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Madame AIT-CHIKHEBBIH, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur DHAUSSY, Madame DEFLANDRE, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Monsieur GLORIAN, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Monsieur MELLICK, Madame MENU, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Monsieur PEZE, Madame ROSSIGNOL.

Excusés : Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame VAN HEGHE qui a donné pouvoir à Monsieur MELLICK.
Monsieur CAGIN.

Clôtures d'opération-Développement

Direction finances
Rapporteur : M. [REDACTED]

Il est présenté aux membres du Conseil d'administration la clôture financière de 9 opérations de développement, jointes en annexe, pour un prix de revient définitif de 23 805 846,40€ alors que le prix de revient initialement prévu au lancement était de 22 601 473,85 € soit une augmentation de 1 204 372,55€ (+ 5.33%) s'expliquant par :

- 2 opérations ont un prix de revient définitif égal à celui du lancement,
- 4 opérations ont un prix de revient définitif inférieur à celui prévu au

lancement (- 87 121,90€),

- 3 opérations ont un prix de revient définitif supérieur à celui prévu au lancement (1 291 494,45€).

Seules les opérations dont le prix de revient est supérieur à 5% par rapport au lancement, donnent lieu à un commentaire.

I- OPERATION DONT LE PRIX DE REVIENT EST SUPERIEUR A 5% PAR RAPPORT AU LANCEMENT

- SZ0804146 : BERCK/MER - RUE DU FOIER - 19 INDS

On constate un écart de +743 249,67€ qui s'explique principalement comme suit :

- Poste "Travaux" (+37 180,52€) :
 - ✓ Coûts supplémentaires (+53 073,31€) dus à l'aménagement de salle de bain PMR sur 4 logements en rez-de-chaussée du bâtiment, à l'aménagement du garage du logement n°7 en chambre avec salle de bain PMR, la pose de la porte de douche dans les logements n°3,7,9 et 15 et des travaux de décapage de terrain , élagage d'arbres avant intervention du lot gros œuvre,
 - ✓ Avenants pour les lots gros œuvre (+9 535,72€), menuiserie intérieures et extérieures (-5 713,31€ et -8 725,68€), cloison (+1 772,55€), plomberie (+1 344,49€), carrelages (-5 403,96€) et peinture (-6 013,50€).
- Poste "Charge foncière" (+611 705,92€), s'explique principalement par :
 - ✓ Revalorisation comptable du terrain (+89 593,77€),
 - ✓ La taxe archéologique (+5 233,86€), le contrôle technique VRD (+2 176,34€), la mission CSPS (+3 426,45€), les travaux réseaux eau potable, éclairage public, clôtures, espaces verts (+101 592,88€) n'étaient pas prévu au lancement,
 - ✓ Les taxes d'assainissement et locale d'équipement ont été plus importantes que prévu (+52 095,38€),
 - ✓ Le branchement eau a été moins important que prévu (-11 649,63€),
 - ✓ Le lot Voirie/ Assainissement a été moins important que prévu (-39 079,26€),
 - ✓ Avenants (-6 551,99€) : pour les lots eau potable (-1 200,98€), éclairage public (-9 922,44€), et VRD honoraire BET (+4 571,43€),
 - ✓ Le transfert des travaux de VRD de la SZ0904793 (tranche 2) et de la SZ1205860 (tranche 3) (+419 774,51€).
- Poste "Honoraires" (-2 183,76€) :
 - ✓ Avenant maîtrise d'œuvre (+7 494,83€),
 - ✓ L'assurance Dommages ouvrage (-4 726,30€) et le chantier propre (-13 249,29€) ont été moins important que prévu,

- ✓ Le panneau de chantier (+3 197,60€) et la mission CSPS (+1 530,10€) ont été plus importants que prévu,
- ✓ Le constat d'huissier n'était pas prévu au lancement (+1 032,26€).
- Poste "Révisions" (+100 552,69€) : non prévues au lancement.
- Poste "Conduite d'opération" (-4 005,70€) : moins importante que prévue.

- **SZ1005221 : MERICOURT ECO QUARTIER 26 collectifs**

On constate un écart de +476 571,71€ qui s'explique principalement comme suit :

- Poste "Travaux" (+511 840,68€) :
 - ✓ Une TVA de 10 % a été appliquée sur les 23 logements PLUS contre de 5.5% prévue au lancement (+119 147,08€),
 - ✓ Reprise des lots Plâtrerie et Plomberie suite à la liquidation judiciaire des entreprises (+116 004,08€),
 - ✓ Avenant pour les lots gros œuvre, charpente, plâtrerie, plomberie, sol mince et serrurerie : surcoût lié à la prolongation du chantier, au remplacement de baignoire par douche dans 5 logements à la demande du service commercial, ragréage sous chape (+162 408,79€),
 - ✓ Travaux supplémentaires non prévus au lancement : Création et pose de cordon chauffant sur canalisations (+60 645,96€), pose de clôture (+4 548€) et l'aménagement de la salle de convivialité (+33 153,29€).
- Poste "Charges foncières" (-77 705,72€) :
 - ✓ Une TVA de 10 % a été appliquée sur les 23 logements PLUS contre de 5.5% prévue au lancement (+26 674,30€),
 - ✓ La taxe locale d'équipement, les branchements électriques, eau et télécom ont été moins importants que prévu (-62 959,16€),
 - ✓ Il n'y a pas eu de dépense pour les branchements assainissement et gaz et pour la base de vie (-57 000€),
 - ✓ La redevance archéologique a été plus importante que prévu (+3 168€),
 - ✓ Avenant pour le lot VRD : réalisation de locaux pour les colonnes électriques à la demande d'Enedis (+21 614,53€).
- Poste "Honoraires" (+75 320,48€) :
 - ✓ Une TVA de 10 % a été appliquée sur les 23 logements PLUS contre de 5.5% prévue au lancement (+13 730,79€),
 - ✓ Avenant pour le lot maîtrise d'œuvre : Adaptation du projet phase AP et PRO suite à la modification des limites parcellaires, au passage à la RT2012 et à la suppression du parking aérien. (+32 898,85€),
 - ✓ Avenant mission CSPS : 9 mois supplémentaires et réalisation d'un audit (+1 267,50€),

- ✓ L'assurance dommage ouvrage a été comptabilisée en classe 6 (-34 179,96€),
 - ✓ Le certificat Qualitel a été moins important que prévu (-2 307,32€),
 - ✓ Il n'y a pas eu de dépense pour le nettoyage des logements et le test infiltrométrie et étanchéité à l'air (-4 858,76€),
 - ✓ Les frais de gardiennage, la mission CSPS, le contrôle technique, l'étude thermique ont été plus importants que prévu (+70 838,61€)
-
- Poste "Révisions" (-42 717,99€) : moins importante que prévue
 - Poste "Conduite d'opération" (+9 720,26€) : plus importante que prévue.

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

- ✓ autorisent la clôture des opérations de développement

Décision adoptée à l'unanimité

Liste des clôtures d'opérations : Développement

Intitulé programme	Nature de travaux	Date de MES	Stade de l'opération	Prix de Revient	Prêt principal	Prêt complémentaire	Prêt Action Logement	Subventions	Fonds Propres	Ecart Prix de Revient (Clôture - lancement)	% de variation
										en €	en %
BERCK/MER - RUE DU FOIER - 19 INDS SZ0804146	CONSTRUCTION NEUVE	01-oct-13	au lancement	2 840 734,86	2 628 158,86	0,00	0,00	212 576,00	0,00		
			à la clôture	3 583 984,53	2 532 003,00	29 755,02	0,00	297 499,00	724 727,51	743 249,67	26,16%
MERICOURT ECO QUARTIER 26 collectifs SZ1005221	CONSTRUCTION NEUVE	15-juin-20	au lancement	4 253 132,00	3 654 819,00	0,00	0,00	173 000,00	425 313,00		
			à la clôture	4 729 589,71	3 872 835,00	258 304,13	0,00	173 000,00	425 450,58	476 457,71	11,20%
FAUQUEMBERGUES - 13 RUE JONNART 3 NEUFS SZ1105564	CONSTRUCTION NEUVE	08-juil-19	au lancement	1 801 455,26	1 594 865,00	0,00	0,00	26 445,00	180 145,26		
			à la clôture	1 873 242,33	1 498 853,00	0,00	0,00	126 445,00	247 944,33	71 787,07	3,98%
LESTREM RUE DU PONT RIQUEULT SN1506589	CONSTRUCTION NEUVE	07-mars-19	au lancement	4 925 181,00	4 299 041,00	0,00	0,00	133 622,00	492 518,00		
			à la clôture	4 911 861,18	4 299 041,00	0,00	0,00	133 622,00	479 198,18	-13 319,82	-0,27%
SAINS EN GOHELLE - BOIS AUX OISEAUX 21 LI SZ0804485	CONSTRUCTION NEUVE	04-déc-18	au lancement	2 678 159,67	2 297 008,00	0,00	0,00	113 336,00	267 815,67		
			à la clôture	2 653 752,90	1 906 965,00	396 342,62	0,00	113 336,00	237 109,28	-24 406,77	-0,91%
SAINS EN GOHELLE - PLACE LYAUTEY 6 LI/38 LI SZ0804480	CONSTRUCTION NEUVE	12-juil-17	au lancement	949 242,05	688 480,00	165 837,85	0,00	0,00	94 924,20		
			à la clôture	927 557,76	688 480,00	164 826,09	0,00	0,00	74 251,67	-21 684,29	-2,28%
SAINS EN GOHELLE - PLACE LYAUTEY-31/37 LI LI SZ0703690	CONSTRUCTION NEUVE	19-juin-19	au lancement	4 493 659,62	3 833 849,66	0,00	0,00	210 444,00	449 365,96		
			à la clôture	4 465 948,60	3 461 448,00	382 970,43	0,00	207 944,00	413 586,17	-27 711,02	-0,62%
ARRAS - Cité des Acacias - 24 logts Ind. SX2208573	ACQUISITION	21-juin-22	au lancement	487 797,89	0,00	0,00	0,00	478 999,00	8 798,89		
			à la clôture	487 797,89	0,00	0,00	0,00	478 999,00	8 798,89	0,00	0,00%
LIEVIN HOMES ETUDES DEMOL ET VENTE PROMOTEUR SP2208419	CESSION	24-janv-23	au lancement	172 111,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172 111,50		
			à la clôture	172 111,50	0,00	0,00	0,00	0,00	172 111,50	0,00	0,00%
	Total Prix de Revient au lancement			22 601 473,85	18 996 221,52	165 837,85	0,00	1 348 422,00	2 090 992,48	1 204 372,55	5,33%
	Total Prix de Revient à la clôture			23 805 846,40	18 259 625,00	1 232 198,29	0,00	1 530 845,00	2 783 178,11		