

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-7295-DE-1-1
Date de télétransmission : 29/03/2024
Date de réception préfecture : 29/03/2024

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 28 MARS 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Monsieur MALFAIT.

**ANNAY SOUS LENS - Quartier des Gabions Construction de 12 logements
collectifs et d'une cantine
Opportunité**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage et Direction du territoire Artois-
gohelle

Rapporteur : 

I- CONTEXTE

En partenariat avec la commune d'Annay-sous-Lens, Pas-de-Calais habitat envisage la construction de 12 logements collectifs adaptés aux seniors et d'une cantine d'une surface de 250m².

L'emprise foncière, d'une contenance de 1908 m² (surface cadastrale AP130), est propriété de Pas-de-Calais habitat. Le terrain est situé dans le quartier des Gabions aménagé par Pas-de-Calais habitat en 2019.

Ce projet annule et remplace un précédent projet amorcé en 2011 pour lequel les besoins ont évolué (évolution du nombre de logement et ajout d'une cantine).

II- LE PROJET

Le projet consiste en la construction de 12 logements collectifs adaptés aux seniors et d'une cantine en rez-de-chaussée.

Le projet respectera les objectifs de la RE2020.

En concertation avec la commune et le service commercial de Pas-de-Calais habitat, la typologie retenue serait de 9×T2 et 3×T3 sous financement PLS, PLUS et PLAI.

La volonté de la ville est d'acquérir la cantine après un délai de location qui reste à définir. Ce dispositif implique la création d'une copropriété.

Une convention sera mise en place afin de régir les conditions d'utilisation de l'équipement par la commune.

III- PLANNING PREVISIONNEL

- Consultation MOE : février 2024
- Dépôt permis : septembre 2024
- Lancement AO : 1^{er} trimestre 2025
- Démarrage travaux : 2^{ème} trimestre 2025
- Livraison : 1^{er} semestre 2027

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

Description du projet

Construction de 12 LLS - 1 cantine V2 - location -
PROJET_DEVT_2023_00006 - S01

20/11/23

Libellé simulation	Construction de 12 LLS et 1 cantine				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00006	S01	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	Construction de 12 LLS - 1 cantine V2 - location		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Marion CUEVIER	
Commune & EPCI	Annay	CA de Lens - Liévin	Nombre de logements	12	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	1	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	0	
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	1 015	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/01/25	01/08/26	18 mois	Surfaces Utiles	1 046
Niveau de décision / Périmètre du programme	2 - Opportunité		NR	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	5	4	3	0	0	12
Surfaces Habitables	315	255	195	0	250	1 015
Surfaces Utiles	327	267	202	0	250	1 046
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,04	5,34	9,01			
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)					2 000,00	

Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	915 408	742 596	566 588	0	605 050	2 829 643
Prix de revient TTC Lasmé	1 005 956	782 993	622 632	0	724 542	3 136 124
Prix de revient HT par logement	183 082	185 649	188 863	0	0	235 804
Prix de revient TTC Lasmé par logement	201 191	195 748	207 544	0	0	261 344
Prix de revient HT par m² SH	2 906	2 912	2 906	0	0	2 788
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 194	3 071	3 193	0	0	3 090
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	804 765	600 795	498 106	0		1 903 666
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	724 542	724 542
Total des emprunts	804 765	600 795	498 106	0	724 542	2 628 208
Subventions d'Etat	0	25 600	0	0	0	25 600
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	25 600	0	0	0	25 600
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	201 191	156 599	124 526	0	0	482 316
Total des fonds propres	201 191	156 599	124 526	0	0	482 316
Total des financements	1 005 956	782 994	622 632	0	724 542	3 136 124
III) Plan de financement en %						
Emprunts	80%	77%	80%	0%	100%	84%
Subventions	0%	3%	0%	0%	0%	1%
Fonds propres	20%	20%	20%	0%	0%	15%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-23 487	-24 230	-17 276	36 010	15 824	13 013
Autofinancement cumulé	-99 179	-226 691	-432 548	-269 753	-199 550	-109 920
Valorisation de la vente (à l'année)						346 800
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-99 179	-226 691	-432 548	-269 753	-199 550	236 881
Variation de trésorerie annuelle	-23 487	-24 230	-17 276	25 683	-4 292	8 734
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-99 179	-226 690	-432 548	-280 079	-229 992	-144 640
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						202 160
Total CA net (cumul)	460 512	967 272	2 103 269	2 737 930	3 421 640	4 951 663
Autofinancement (cumul)	-22%	-23%	-21%	-10%	-6%	-2%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-22%	-23%	-21%	-10%	-6%	5%
Annuités des emprunts	553 929	1 107 014	2 243 504	2 595 754	2 985 764	3 910 353
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	120%	114%	107%	95%	87%	79%
EBE	87 502	90 281	103 969	110 013	96 533	107 889

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	186 873	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	104%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,20%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,73%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,03%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,47%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,76%