

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240328-7537-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.

**AVION - 51 rue du Front Populaire Réhabilitation d'un logement en
acquisition-amélioration
Faisabilité - Lancement**

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage
Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Lors de la séance du 16 décembre 2022, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a autorisé l'acquisition auprès de [REDACTED] d'un ensemble immobilier situé au [REDACTED] à Avion.
L'acquisition s'est faite le 20 décembre 2023 pour un montant de 117 000 €.

L'ensemble immobilier est composé d'un logement en mitoyenneté de typologie T4 de 90 m² de surface habitable, avec garage accolé et un jardin. L'état du logement est en bon état et il est classé en étiquette énergétique D.

II - PROJET

Le projet prévoit des travaux d'embellissements et de mise aux normes.

Le programme travaux prévoit :

- Mise en conformité des rejets des installations des eaux pluviales
- Réfection électrique du logement
- Mise aux normes des installations de chauffage et remplacement de la chaudière
- Embellissements et remplacements des équipements sanitaires en salle de bains
- Embellissement en cuisine, cellier et garages.

III – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel de l'opération est estimé à 167 129 €TTC comprenant :

- L'acquisition du bien pour 117 000 €
- Les honoraires et diagnostics pour 7 200 €
- Les travaux d'amélioration du logement pour 39 600 €
- Les actualisations et révisions s'élèvent 3 329 €

Le financement retenu est un financement de type PLUS et sera réalisé suivant le bilan financier repris sur la fiche Xélos jointe en annexe 1.

IV – PLANNING

Consultation des entreprises : 2^{ème} trimestre 2024

Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2024

Mise en service : 4^{ème} trimestre 2024

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

AVION - rue du Front Populaire - PROJET_DEVT_2024_00580 - S01

28/02/24

Libellé simulation	Acquisition-Amélioration				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2024_00580	S01	Code Opération Investissement	SX 2308864	
Libellé projet	AVION - rue du Front Populaire		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Vivien MAEGHT	
Commune & EPCI	Avion	CA de Lens - Liévin	Nombre de logements	1	
Type de projet / développement	Logement acquisition-amélioration		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	0	
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	90	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/06/24	01/12/24	5 mois	Surfaces Utiles	98
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NR	Date de validation Bureau	22/03/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	1	0	0	0	0	1
Surfaces Habitables	90	0	0	0	0	90
Surfaces Utiles	98	0	0	0	0	98
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,58					
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	162 075	0	0	0	0	162 075
Prix de revient TTC Lasmé	167 129	0	0	0	0	167 129
Prix de revient HT par logement	162 075	0	0	0	0	162 075
Prix de revient TTC Lasmé par logement	167 129	0	0	0	0	167 129
Prix de revient HT par m² SH	1 801	0	0	0	0	1 801
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	1 857	0	0	0	0	1 857
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	134 416	0	0	0		134 416
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	134 416	0	0	0	0	134 416
Subventions d'Etat	0	0	0	0	0	0
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	16 000	0	0	0	0	16 000
Total des subventions	16 000	0	0	0	0	16 000
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	16 713	0	0	0	0	16 713
Total des fonds propres	16 713	0	0	0	0	16 713
Total des financements	167 129	0	0	0	0	167 129
III) Plan de financement en %						
Emprunts	80%	0%	0%	0%	0%	80%
Subventions	10%	0%	0%	0%	0%	10%
Fonds propres	10%	0%	0%	0%	0%	10%
Validation du plan de financement (DF)						Oui

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	2 367	2 643	3 791	4 278	2 501	2 575
Autofinancement cumulé	7 384	19 344	51 971	72 151	84 262	108 957
Valorisation de la vente (à l'année)						40 541
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	7 384	19 344	51 971	72 151	84 262	149 498
Variation de trésorerie annuelle	2 367	2 643	3 791	4 102	2 158	2 502
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	7 384	19 344	51 971	71 975	83 743	108 365
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						148 906
Total CA net (cumul)	33 770	71 175	155 368	202 405	253 077	366 473
Autofinancement (cumul)	22%	27%	33%	36%	33%	30%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	22%	27%	33%	36%	34%	42%
Annuités des emprunts	25 459	48 253	96 406	122 105	149 682	212 035
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	75%	68%	62%	60%	59%	58%
EBE	6 735	6 990	8 100	8 595	7 110	7 951

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	105 687	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	149%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	4,71%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	3,71%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,23%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	12,36%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	4,10%

Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
AVION

Section : AY
Feuille : 000 AY 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1000

Date d'édition : 10/05/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2017 Ministère de l'Action et des
Comptes publics

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
Pôle de Topographie et de Gestion
Cadastrale
ARRAS - SAINT POL 10 rue Diderot
62034
62034 ARRAS Cedex
tél. 03.21.24.68.68 -fax
ptgc.620.arras@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr

