

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8528-DE-1-1
Date de télétransmission : 23/05/2024
Date de réception préfecture : 23/05/2024

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 17 MAI 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Madame DUHEN, Monsieur MALFAIT, Monsieur MELLICK.

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

ARRAS - 6 allée Saint-Michel Résidence Saint Michel Projet
d'aménagement d'une cellule
commerciale au profit du PIMMS d'Arras
Lancement

Direction du patrimoine et de la maîtrise d'ouvrage

Rapporteur : M. [REDACTED]

I - CONTEXTE

Dans le cadre de la réhabilitation de la résidence Saint-Michel à Arras, il convenait de prévoir le réaménagement des cellules commerciales vacantes.

Le PIMMS Médiation (association ayant pour but de favoriser l'accès aux services publics des personnes en difficultés – Maison France Service) a sollicité Pas-de-Calais habitat en début d'année 2023 afin de répondre à son besoin de locaux sur Arras.

Il lui a été proposé en mars 2023, le local du n°6 de l'Allée Saint-Michel. Le PIMMS Médiation, via Monsieur [REDACTED], [REDACTED], a fait part à Pas-de-Calais habitat de son intention de prendre à bail ce local par courrier en date du 6 Juin 2023.

Le Bureau du Conseil d'administration du 20 octobre 2023 a validé la faisabilité du projet.

II – PROJET

Afin d'aménager la cellule en vue d'accueillir le PIMMS Médiation composé de 4 bureaux, un open-space, une salle de réunion et un espace tiers, il convient de réaliser les travaux d'aménagement suivants : plâtrerie, plafonds, menuiseries intérieures, plomberie, chauffage et sanitaires, électricité et revêtements de sol (annexe 1).

Il était nécessaire pour la réalisation de ces travaux d'aménagement d'avoir recours à un Maître d'œuvre. Il s'agit du cabinet d'architecture ADHS à Arras.

Le PIMMS Médiation ayant exprimé le souhait de voir réaliser certains travaux spécifiquement adaptés à son besoin (cloisonnement et peintures pour un montant de 35 000 euros) et n'ayant pas la capacité technique à les faire réaliser sous sa propre maîtrise d'ouvrage, il est proposé que l'office réalise ces travaux complémentaires et s'en fasse rembourser par l'association au moyen d'un surloyer sur la durée du bail (9 ans).

III – CONDITIONS LOCATIVES

Les conditions locatives sont les suivantes (annexe 2) :

- Un loyer de 8 euros HT par m², soit 1 360 euros HT par mois.
- Un supplément de loyer de 324 euros HT par mois pour une durée de 9 ans, correspondant aux travaux d'aménagement du local demandé en complément.
- La prise en charge mensuelle des frais d'électricité des extérieurs et de l'entretien des espaces verts.
- Le remboursement, mensuel ou annuel, de la TFPB.
- Le remboursement mensuel ou annuel, de la TEOM (Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères)
- Un bail civil ou professionnel.
- La révision annuelle des loyers
- Un état des lieux d'entrée à la charge de Pas-de-Calais habitat
- Les frais de bail à la charge du preneur
- Un dépôt de garantie équivalent à un mois de loyer HT, soit 1 360 euros à régler à l'entrée dans les lieux.

IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le budget prévisionnel pour l'aménagement de la cellule commerciale sis 6 allée Saint-Michel à Arras est estimé à 176 077 €TTC. (Annexes 3 et 4). L'opération sera financée

en prêt de marché.

V – PLANNING

Consultation des entreprises : 2ème trimestre 2024

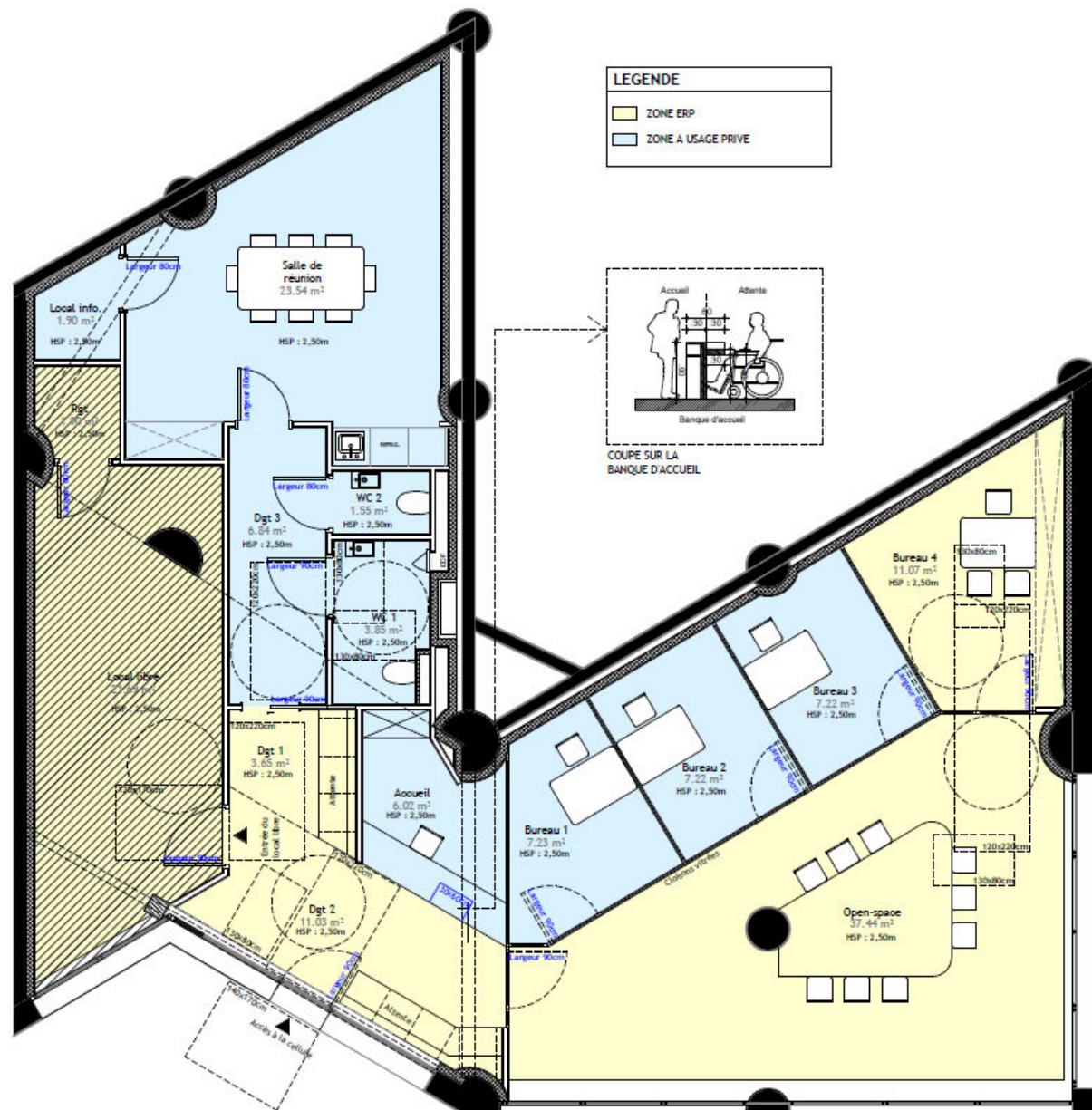
Démarrage des travaux : 2ème trimestre 2024

Mise en service : 4ème trimestre 2024

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

- ✓ autorisent le lancement de cette opération
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à fixer définitivement les conditions locatives avec le PIMMS Médiation pour le local sis à Arras, 6 allée Saint-Michel,
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité



Pas de Calais Habitat

Direction des Politiques Clients et Solidarités

[REDACTED]
4 avenue des Droits de l'Homme CS 20926
62022 ARRAS CEDEX

Lens, le 5 octobre 2023

**Objet : Courrier de confirmation d'intention de louer le local « Cellule Commerciale n°4 »
situé Quartier Saint Michel à Arras**

Madame,

Par la présente, nous vous confirmons notre intention de louer le local « Cellule Commerciale n°4 » proposé par Pas de Calais Habitat situé Résidence St Michel à Arras, entre la pharmacie et le futur Cabinet Médical selon les dispositions ci-après échangées lors du RDV 19/09/2023 avec notre Directeur Franck BOMY, retransmises par mail par vos soins en date du 25/09/2023 et validé par notre Conseil d'Administration en date du 3/10/2023 :

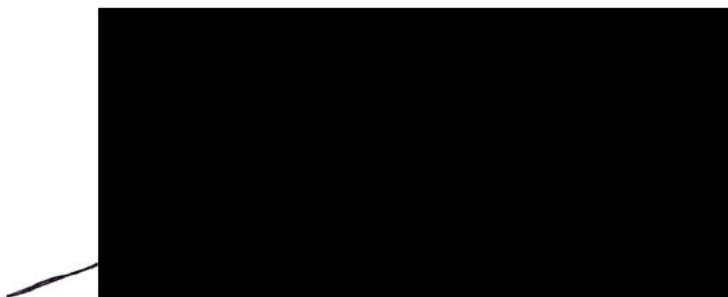
- Surface habitable : 170 m²
- Loyer : 8€ par M², soit 1 360€/mois. Paiement à terme à échoir.
- Charges mensuelles :
 - o Electricité des extérieurs : 16.52€
 - o Entretien des espaces verts : 2.67€
 - o Remboursement de la TFPB : Estimée à 2 448€ annuels, soit 204€ par mois
 - o Remboursement de la TEOM : Estimée à 272€ annuels, soit 22.67€ par mois
- Dépôt de Garantie : 1 mois de loyer hors charges soit 1 360 euros,
- Bail notarié : bail civil ou professionnel d'une durée de 9 ans avec intégration des dispositions relatives à la possibilité de sous-louer une partie du local par le Pimms Médiation,
- Etat Des Lieux d'entrée : Réalisé par huissier de justice et pris en charge par Pas de Calais habitat,
- Frais de bail : A la charge du preneur : env. 1 mois de loyer hors charges
- Calendrier de remise des clés et de fin des travaux : fin juin 2024

Nous avons pris bonne note qu'au total, les travaux d'aménagement du local s'élèveraient à la somme de 180 000 euros. Toutefois, comme certains travaux sont réalisés par Pas-de-

Calais habitat à la demande du PIMMS Médiation (Peinture, cloisonnement spécifique et pose des revêtements de sol en particulier), la charge des travaux incombant au Pimms Médiation s'élèverait à la somme de 35 000 euros, montant qui sera versé à Pas-de-Calais habitat sur la durée du bail (9 ans) en complément du loyer, représentant en conséquence une somme à verser de 324 euros mensuels.

Dans ces conditions, le loyer hors charges sur la durée de 9 ans, serait dans ce cadre porté à la somme de 1 684 euros mensuels pour un local neuf.

Restant à votre disposition pour toute information complémentaire Nous vous prions de croire, Madame, en l'expression de nos salutations distinguées.



CEG - COMMERCE MODELE BASE

Arras St Michel - 1 cellule commerce vacant (Maison France Service)

Type horizon période	Périodes	Loyer des commerces	Autres loyers (forfait annuel coût embellissement)	Flux d'annuités	Amortissement des FP	TFPB	Assurance	Maintenance d'exploitation (GR- Classe 6)	Coût de gestion	Entretien courant	Marge totale (redevance-total des flux)	Flux financiers	Marge directe après flux financiers	Marge cumulée non actualisée	Marge cumulée actualisée	Loyers actualisés
		2,00%				2,80%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%		2,00%			1,80%	1,80%
						1 513										
Budget	2 024	16 320	3 889	15 837	0		51	1 056	176	211	2 877	58	2 935	2 935	2 935	16 320
	2 025	16 646	3 889	15 837	0			1 079	180	216	3 173	63	3 236	6 171	6 062	16 352
	2 026	16 979	3 889	15 837	0	1 599	53	1 101	184	220	1 874	37	1 912	8 083	7 800	16 384
	2 027	17 319	3 889	15 837	0	1 644	54	1 124	187	225	2 137	43	2 179	10 262	9 727	16 416
	2 028	17 665	3 889	15 837	0	1 690	55	1 148	191	230	2 404	48	2 452	12 714	11 838	16 449
	2 029	18 019	3 889	15 837	0	1 737	57	1 172	195	234	2 675	54	2 729	15 443	14 125	16 481
	2 030	18 379	3 889	15 837	0	1 786	58	1 197	199	239	2 952	59	3 011	18 454	16 581	16 513
	2 031	18 747	3 889	15 837	0	1 836	59	1 222	204	244	3 234	65	3 299	21 753	19 199	16 546
	2 032	19 121	3 889	15 837	0	1 887	60	1 248	208	250	3 522	70	3 592	25 345	21 974	16 578
	2 033	19 504		15 837	0	1 940	61	1 274	212	255	-75	-1	-76	25 269	21 521	16 611
	2 034	19 894		15 837	0	1 994	63	1 301	217	260	223	4	228	25 496	21 330	16 643
	2 035	20 292		15 837	0	2 050	64	1 328	221	266	526	11	537	26 033	21 395	16 676
	2 036	20 698		15 837	0	2 107	65	1 356	226	271	835	17	852	26 885	21 704	16 709
	2 037	21 112		15 837	0	2 166	67	1 384	231	277	1 150	23	1 173	28 059	22 251	16 742
Fin Emprunt	2 038	21 534		15 837	0	2 227	68	1 413	236	283	1 471	29	1 500	29 559	23 026	16 775
	2 039	21 965		0	0	2 289	70	1 443	240	289	17 633	353	17 986	47 545	36 382	16 808
	2 040	22 404		0	0	2 354	71	1 473	246	295	17 966	359	18 325	65 870	49 513	16 841
	2 041	22 852		0	0	2 419	73	1 504	251	301	18 304	366	18 670	84 540	62 424	16 874
	2 042	23 309		0	0	2 487	74	1 536	256	307	18 649	373	19 022	103 562	75 117	16 907
	2 043	23 775		0	0	2 557	76	1 568	261	314	19 000	380	19 380	122 942	87 597	16 940
	2 044	24 251		0	0	2 628	77	1 601	267	320	19 357	387	19 744	142 686	99 868	16 973
	2 045	24 736		0	0	2 702	79	1 635	272	327	19 721	394	20 115	162 801	111 932	17 007
	2 046	25 230		0	0	2 778	81	1 669	278	334	20 091	402	20 493	183 294	123 793	17 040
	2 047	25 735		0	0	2 855	82	1 704	284	341	20 469	409	20 878	204 172	135 456	17 074
	2 048	26 250		0	0	2 935	84	1 740	290	348	20 853	417	21 270	225 442	146 922	17 107
	2 049	26 775		0	0	3 018	86	1 776	296	355	21 244	425	21 669	247 110	158 196	17 141
	2 050	27 310		0	0	3 102	88	1 814	302	363	21 642	433	22 075	269 185	169 281	17 174
	2 051	27 856		0	0	3 189	89	1 852	309	370	22 047	441	22 488	291 674	180 180	17 208
	2 052	28 414		0	0	3 278	91	1 890	315	378	22 460	449	22 910	314 583	190 896	17 242
30 ans	2 053	28 982		0	0	3 370	93	1 930	322	386	22 881	458	23 338	337 921	201 433	17 276

Fiche de lancement de l'opération

I) CARACTERISTIQUES GENERALES

Opération :

Aménagement de la cellule commerciale n°3
6 allée Saint- Michel à Arras

Codification :

Nature des travaux :

Réhabilitation non thermique

Conso énergétique après travaux <195 Kwh/m²/an

Non

Existence concertation/autorisation locataire

Non

II) CARACTERISTIQUE DU PROGRAMME

Nombre de logements :

1

III) BILAN FINANCIER :

	FAISABILITE	LANCEMENT	OBSERVATIONS
A - PRIX DE REVIENT	180 000,00 €	176 077,00 €	
Travaux en investissement	134 400,00 €	130 654,63 €	
Divers concessionnaires	12 600,00 €	12 600,00 €	
Honoraires	25 108,35 €	25 108,35 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)	7 891,65 €	7 714,02 €	
B - FINANCEMENT	180 000,00 €	176 077,00 €	
Subventions	0,00 €	0,00 €	
Région (autres)	0,00 €	0,00 €	
Emprunts	180 000,00 €	176 077,00 €	
PAM réhabilitation LA			
PAM éco prêt LA			
Action Logement *1	180 000,00 €	176 077,00 €	
Prêt "Euribor"			
Fonds Propres	0,00 €	0,00 €	
PRIX DE REVIENT AU LOGEMENT	180 000,00 €	176 077,00 €	

VII) AUTRES ET COMMENTAIRES

A - Eligibilité Certificat d'économie d'énergie

Non

B - Dégrèvement TFPB pour travaux d'économie d'énergie

B1 - Dégrèvement en %

B2 - Montant du dégrèvement en €