

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240517-8727-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 et FREVENT Construction de 42 logements hors site rue des Acacias Arras et 57 logements hors site rue Georges Clémenceau à FREVENT
Lancement modificatif

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

I – CONTEXTE

Lors de la séance du 08 décembre 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais a autorisé le lancement de l'opération de construction de 42 logements hors site sur Arras et de 88 logements hors site à Frévent pour un prix de revient prévisionnel de 8 836 800 €TTC pour le site d'Arras et de 15 430 327 €TTC pour le site de Frévent.

Des modifications programmatiques ont été étudiées, à la demande de l'Office, par le groupement de conception réalisation, portant sur :

- Une modification du plan masse permettant la libération d'une emprise foncière au nord de la parcelle d'Arras,
- Une diminution du nombre de logements à Frévent passant de 88 logements à 57 logements.

II – PROJET

Les évolutions portées au projet sont :

Pour le site d'Arras : la modification du plan masse permet de libérer une parcelle foncière côté rue Alexandre Ribot d'une superficie de 1 326 m² pouvant être valorisée en réserve foncière dans l'équilibre de projet (annexe 1).

ARRAS – Répartition des typologies

Typologie	PLUS	PLAI	SHAB
T2	12	8	44.70 m ²
T4	16	4	82.60 m ²
T5	1		89.90 m ²
T6		1	127.30 m ²
	29	13	
	42		2 763.80 m²
<i>Dont 1 PLAI Adapté</i>			

Pour le site de Frévent : une nouvelle répartition des typologies de logements et un nouveau plan d'aménagement (annexe 2)

FREVENT- Répartition des typologies

Typologie	PLUS	PLAI	SHAB
T2	17	8	44.70 m ²
T3	16	8	66.90 m ²
T4	5	1	82.60 m ²
T5		1	89.90 m ²
T6		1	127.30 m ²
TOTAL :	38	19	
	57		3 434 m²
<i>Dont 2 PLAI Adapté – 1 T2 et 1 T3</i>			

III- PLANNING

Le planning de l'opération est le suivant :

- Tranche Ferme Etudes Arras/Frévent : de janvier 2024 > novembre 2024
- Fabrication des modules de novembre 2024 > juillet 2025
- Chantier ARRAS de mai 2025 > livraison en octobre 2025 – 6 mois de travaux
- Chantier FREVENT de juin 2025 > livraison en janvier 2026 – 8 mois de travaux

IV – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient prévisionnel est porté à 8 932 240 €TTC pour le site d'Arras (Annexe 3) et à 10 680 992 €TTC pour le site de Frévent (annexe 4).

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

✓ autorisent la poursuite de l'opération et affermir les deux tranches optionnelles.

Décision adoptée à l'unanimité

Description du projet

Arras construction 42 logements en Hors Site Rue des Acacias -
PROJET_DEVT_2022_00345 - S12

10/04/24

Libellé simulation	Offre finale BO - Avec démolition / Construction de 42 logements en Hors Site Rue des Acacias ARRAS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00345	S12	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	Arras construction 42 logements en Hors Site Rue		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Séverine PEULMEULE	
Commune & EPCI	ARRAS	CU d'Arras	Nombre de logements	42	
Type de projet / développement	Projet expérimental		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	42	
Performance Thermique	RE2020		Surfaces Habitables	2 763	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/12/23	01/01/25	12 mois	Surfaces Utiles	2 763
Niveau de décision / Périmètre du programme	3 - Faisabilité		NR	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	29	13	0	0	0	42
Surfaces Habitables	1 948	815	0	0	0	2 763
Surfaces Utiles	1 948	815	0	0	0	2 763
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,01	5,02			14,29	
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	5 799 518	2 427 408	0	0	0	8 226 926
Prix de revient TTC Lasmé	6 372 849	2 559 391	0	0	0	8 932 240
Prix de revient HT par logement	199 983	186 724	0	0	0	195 879
Prix de revient TTC Lasmé par logement	219 753	196 876	0	0	0	212 672
Prix de revient HT par m² SH	2 977	2 977	0	0	0	2 977
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 272	3 139	0	0	0	3 233
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	4 047 805	1 586 108	0	0		5 633 913
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	348 000	156 000	0	0	0	504 000
Total des emprunts	4 395 805	1 742 108	0	0	0	6 137 913
Subventions d'Etat	0	87 126	0	0	0	87 126
Subventions EPCI	0	87 126	0	0	0	87 126
Autres subventions	415 696	15 980	0	0	0	431 676
Total des subventions	415 696	190 232	0	0	0	605 928
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	1 561 348	627 051	0	0	0	2 188 399
Total des fonds propres	1 561 348	627 051	0	0	0	2 188 399
Total des financements	6 372 849	2 559 391	0	0	0	8 932 240
III) Plan de financement en %						
Emprunts	69%	68%	0%	0%	0%	69%
Subventions	7%	7%	0%	0%	0%	7%
Fonds propres	25%	25%	0%	0%	0%	25%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	23 829	20 711	40 588	8 583	-69 920	-122 867
Autofinancement cumulé	121 068	202 518	517 537	542 770	204 788	-930 476
Valorisation de la vente (à l'année)						1 152 182
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	121 068	202 518	517 537	542 770	204 788	221 706
Variation de trésorerie annuelle	23 829	20 711	40 588	-21 490	-128 501	-135 327
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	121 068	202 518	517 537	512 696	116 133	-1 031 592
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						120 590
Total CA net (cumul)	1 033 032	2 172 258	4 730 496	6 159 738	7 699 436	11 145 012
Autofinancement (cumul)	12%	9%	11%	9%	3%	-8%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	12%	9%	11%	9%	3%	2%
Annuités des emprunts	938 701	1 850 897	3 785 856	4 995 876	6 337 428	9 536 826
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	91%	85%	80%	81%	82%	86%
EBE	200 851	202 976	235 022	247 581	202 319	225 564

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	-210 546	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	82%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	1,64%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,15%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,82%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	1,34%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,30%
			43,42

Description du projet

Clémenceau-FREVENT-88 logements Hors site -
PROJET_DEVT_2022_00318 - S17

10/04/24

Libellé simulation	Offre modifiée - préparation avenant 57 logement		
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00318	S17	Code Opération Investissement S22108230
Libellé projet	Clémenceau-FREVENT-88 logements Hors site		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc) Séverine PEULMEULE
Commune & EPCI	FREVENT	CC de la Région de Frévent	Nombre de logements 57
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres 0
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings 58
Performance Thermique	Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025		Surfaces Habitables 3 498
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/06/24	01/12/25	17 mois
Niveau de décision / Périmètre du programme	3 - Faisabilité		PCS
			Date de validation Bureau NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	38	19	0	0	0	57
Surfaces Habitables	2 285	1 213	0	0	0	3 498
Surfaces Utiles	2 285	1 213	0	0	0	3 498
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,72	4,99			13,45	
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	6 438 024	3 418 924	0	0	0	9 856 948
Prix de revient TTC Lasmé	7 075 790	3 605 201	0	0	0	10 680 992
Prix de revient HT par logement	169 422	179 943	0	0	0	172 929
Prix de revient TTC Lasmé par logement	186 205	189 747	0	0	0	187 386
Prix de revient HT par m² SH	2 818	2 818	0	0	0	2 818
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 097	2 971	0	0	0	3 053
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	4 580 358	2 427 781	0	0		7 008 139
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	468 000	228 000	0	0	0	696 000
Total des emprunts	5 048 358	2 655 781	0	0	0	7 704 139
Subventions d'Etat	0	92 264	0	0	0	92 264
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	400 000	27 960	0	0	0	427 960
Total des subventions	400 000	120 224	0	0	0	520 224
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	1 627 432	829 196	0	0	0	2 456 628
Total des fonds propres	1 627 432	829 196	0	0	0	2 456 628
Total des financements	7 075 790	3 605 201	0	0	0	10 680 991
III) Plan de financement en %						
Emprunts	71%	74%	0%	0%	0%	72%
Subventions	6%	3%	0%	0%	0%	5%
Fonds propres	23%	23%	0%	0%	0%	23%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	21 703	14 418	35 379	-12 011	-73 602	-118 969
Autofinancement cumulé	89 687	137 867	396 033	317 905	-44 805	-1 173 162
Valorisation de la vente (à l'année)						1 460 666
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	89 687	137 867	396 033	317 905	-44 805	287 504
Variation de trésorerie annuelle	21 703	14 418	35 379	-41 541	-131 125	-131 204
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	89 687	137 866	396 032	288 375	-131 857	-1 272 449
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						188 217
Total CA net (cumul)	1 247 153	2 622 537	5 711 091	7 436 610	9 295 483	13 455 317
Autofinancement (cumul)	7%	5%	7%	4%	0%	-9%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	7%	5%	7%	4%	0%	2%
Annuités des emprunts	1 154 901	2 277 208	4 660 250	6 177 522	7 833 619	11 692 174
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	93%	87%	82%	83%	84%	87%
EBE	240 247	240 255	278 094	291 994	265 404	300 531

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	-741 971	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	83%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	1,39%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,17%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,76%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	0,65%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,28%
			43,90

ARRAS



Construction de logements en conception-réalisation
selon un mode de construction hors-site
ARRAS, rue des Acacias



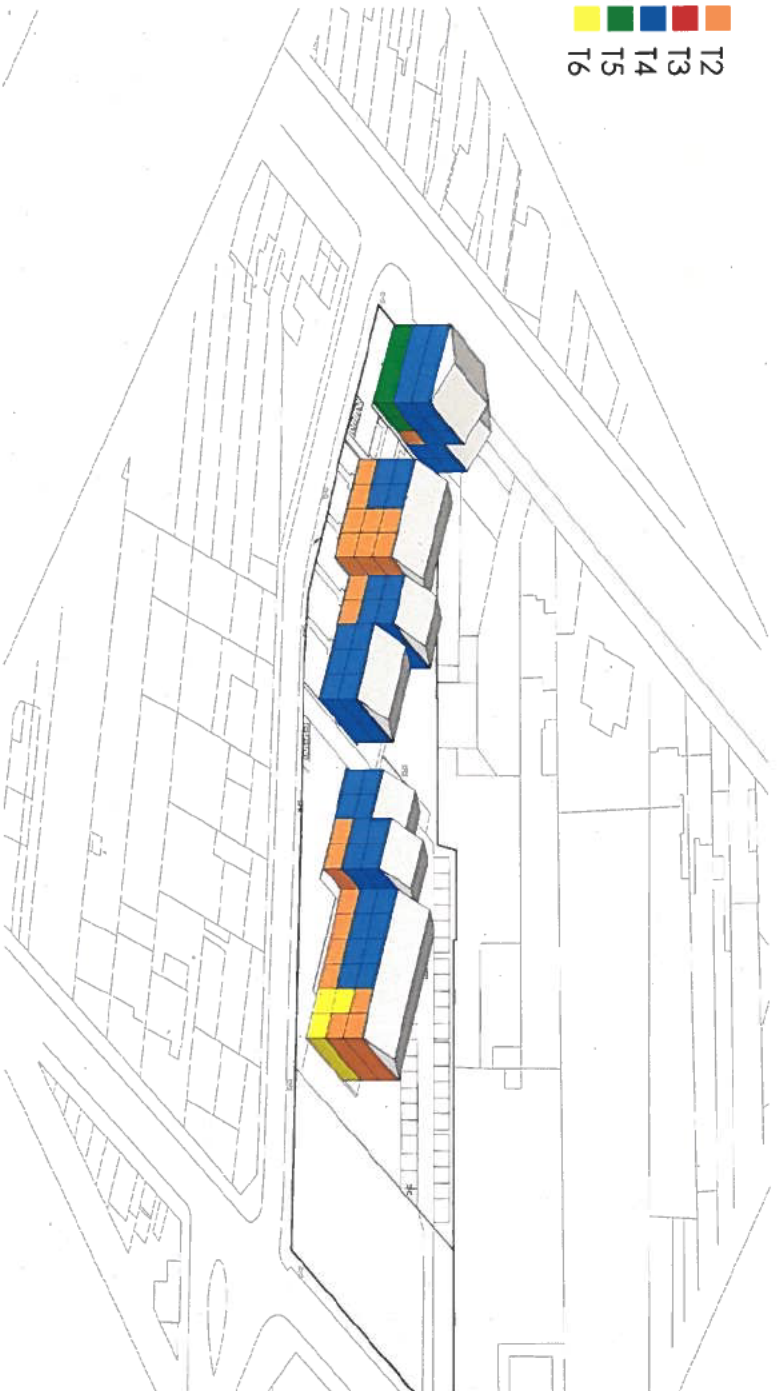
OFFRE 4 : plan de masse

1/500



02/04/24

ARRAS



T2
T3
T4
T5
T6



Construction de logements en conception-réalisation
selon un mode de construction hors-site
ARRAS, rue des Acacias



Offre de location
OFFRE 4 : VUE 3D

Échelle



Date
02/04/24

ARRAS



ARRAS 6250 m2	OFFRE 3 (2023)	OFFRE 4
parcelle projet	4990 m2	4924 m2
parcelle libérée	1267 m2	1326 m2
emprise au sol bâti	1340 m2	1340 m2
Voie Parking	1150 m2	1080 m2
cages d'escalier double	2	2
cages d'escalier simple	7	7

ARRAS OFFRE 3	RDC	R+1	R+2
T2 total : 20	13	3	4
T3 total : 0	0	0	0
T4 total : 20	7	13	0
T5 total : 1	1	0	0
T6 total : 1	1	0	0
42 logements			

Organisation identique

ARRAS OFFRE 4	RDC	R+1	R+2
T2 total : 20	13	3	4
T3 total : 0	0	0	0
T4 total : 20	7	13	0
T5 total : 1	1	0	0
T6 total : 1	1	0	0
42 logements			



Construction de logements en conception-réalisation
selon un mode de construction hors-site
ARRAS, rue des Acacias



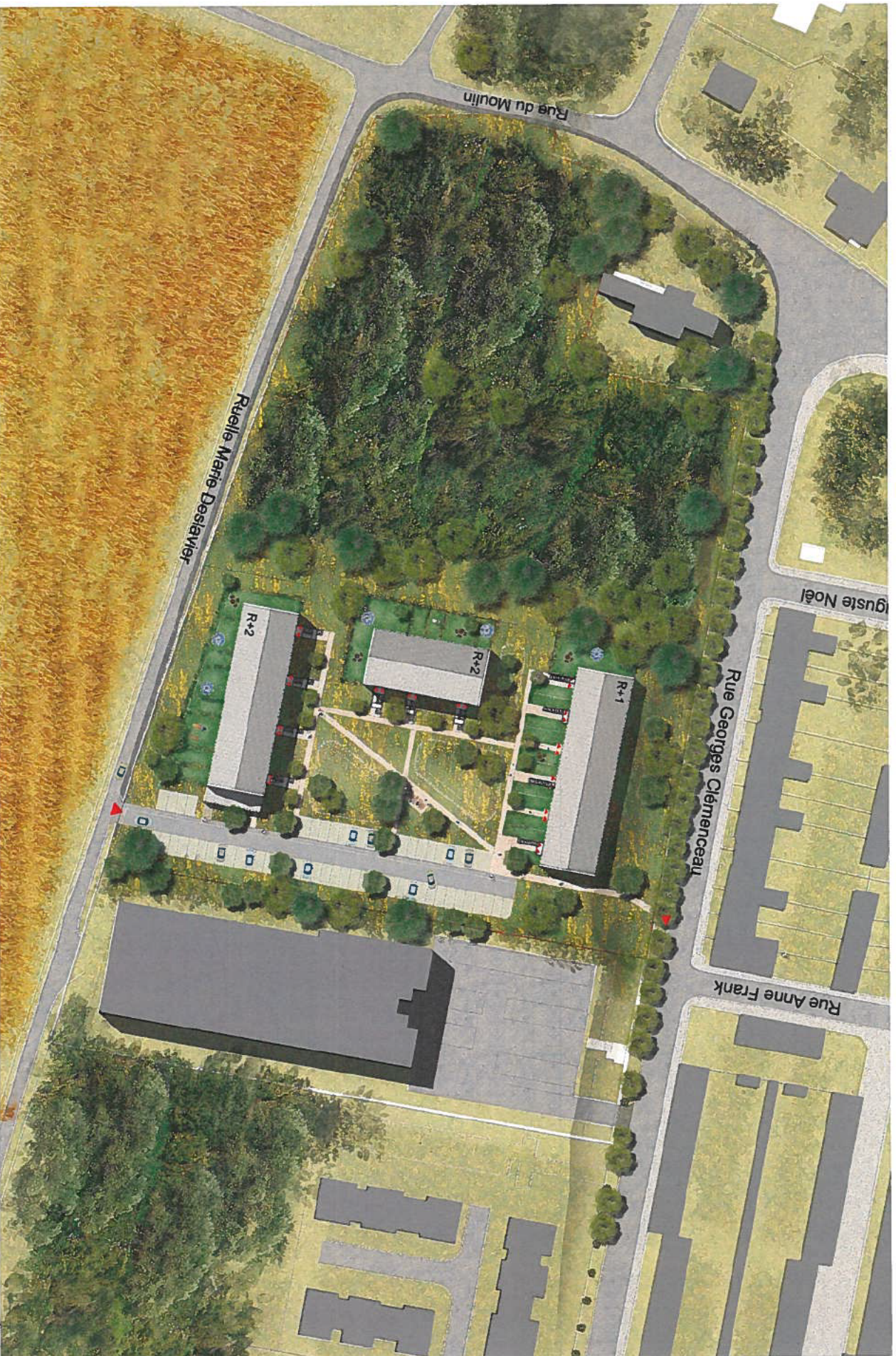
OFFRE 4 : recap surfaces

1/1000



02/04/24

FREVENT



Construction de logements en conception-réalisation
selon un mode de construction hors-site
FREVENT, rue Georges Clémenceau



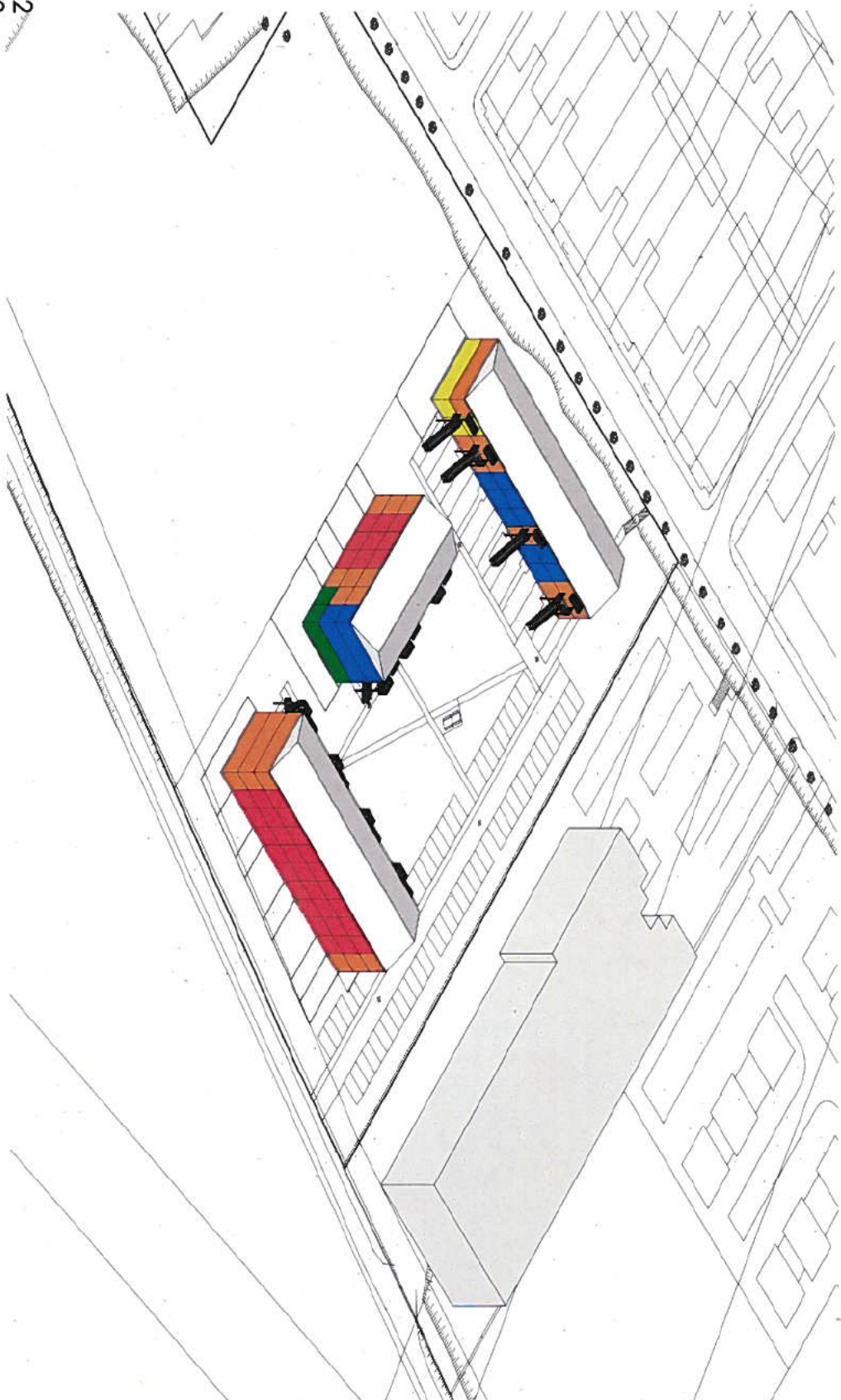
OFFRE 4 : plan de masse

1/750



02/04/24

Organisation Typologies



T2
T3
T4
T5
T6

Construction de logements en conception-réalisation
selon un mode de construction hors-site
FREVENT, rue Georges Clemenceau

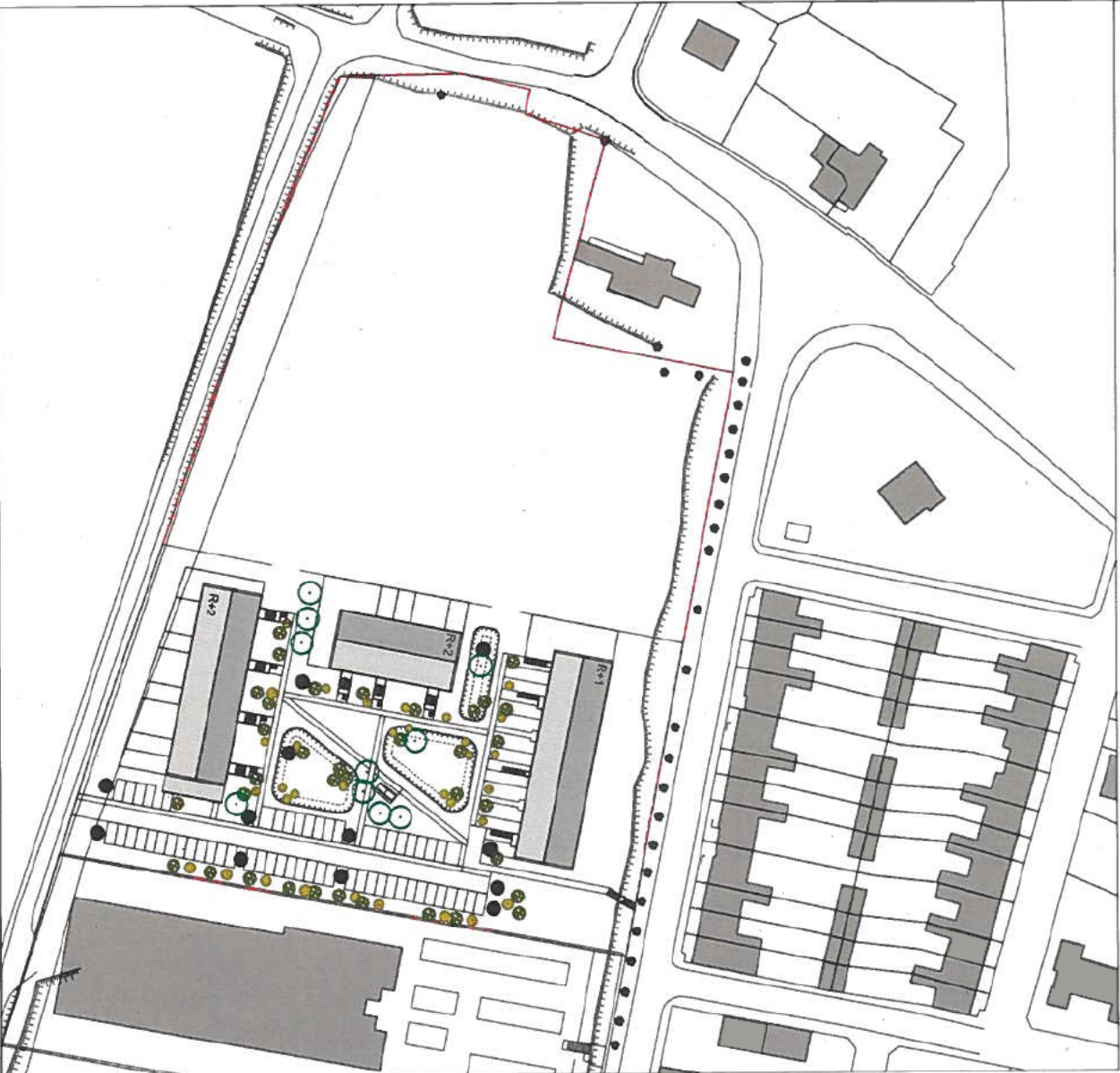


OFFRE 4 : Vue 3D



02/04/24

PLAN DE MASSE



Surfaces d'occupation

FREVENT OFFRE 3 phase 1	
	SURFACES
parcelle	~19800 m ²
parcelle projet	11500 m ²
emprise au sol bâti	1660 m ²
emprise Parking	1550 m ²
Espace vert central	808 m ²
cages d'escalier double	7
cages d'escalier simple	6

FREVENT OFFRE 4	
	SURFACES
parcelle	~19800 m ²
parcelle projet	9220 m ²
emprise au sol bâti	1660 m ²
emprise Parking	1200 m ²
Espace vert central	1200 m ²
cages d'escalier double	8
cages d'escalier simple	3

Organisation typologies

FREVENT OFFRE 3 phase 1				
TYPOLOGIES	RDC	R+1	R+2	
T2 total : 25	9	11	5	
T3 total : 26	10	8	8	
T4 total : 6	2	4	0	
T5 total : 1	1	0	0	
T6 total : 1	1	0	0	
59 logements				
81 modules				

FREVENT OFFRE 4				
TYPOLOGIES	RDC	R+1	R+2	
T2 total : 25	9	11	5	
T3 total : 24	8	8	8	
T4 total : 6	5	1	0	
T5 total : 1	1	0	0	
T6 total : 1	1	0	0	
57 logements				
76 modules				

Suivant échange PDCH/Moon : la programmation tient compte d'1 T3 de moins et 1 T2 de plus par rapport aux agréments obtenus à date.

