

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240419-8196-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/04/2024
Date de réception préfecture : 26/04/2024

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 19 AVRIL 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Madame DUHEN qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

DAINVILLE - 11 rue Guynemer Construction de 4 logements T3
Lancement

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

I – CONTEXTE

Par acte notarié en date du 22 juillet 2019, Pas-de-Calais habitat a acquis de la Communauté Urbaine d'Arras un ensemble immobilier sis à Dainville 11 rue Guynemer, repris au cadastre sous la section AE 148, 149 et 259 d'une superficie totale de 892 m². En date du 04 juin 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé l'étude de faisabilité de l'opération de construction de 4 logements individuels.

En date du 23 juin 2023, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé le lancement des travaux de démolition et la poursuite des études.

II – PROJET

A la suite de la démolition réalisée en mars 2024, le projet prévoit la construction de 4 logements individuels T3 mitoyens de plain-pied, de 67,05 m² de surface habitable. (annexe 1).

La typologie a été étudiée en accord avec les services commerciaux de Pas-de-Calais habitat et la mairie de DAINVILLE soit 2 PLUS, 1 PLAI et 1 PLS.

III – PRIX DE REVIENT PREVISIONNEL

Le prix de revient de cette opération est estimé à 848 702 € TTC (annexe 2).

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

✓ autorisent le lancement de cette opération.

Décision adoptée à l'unanimité

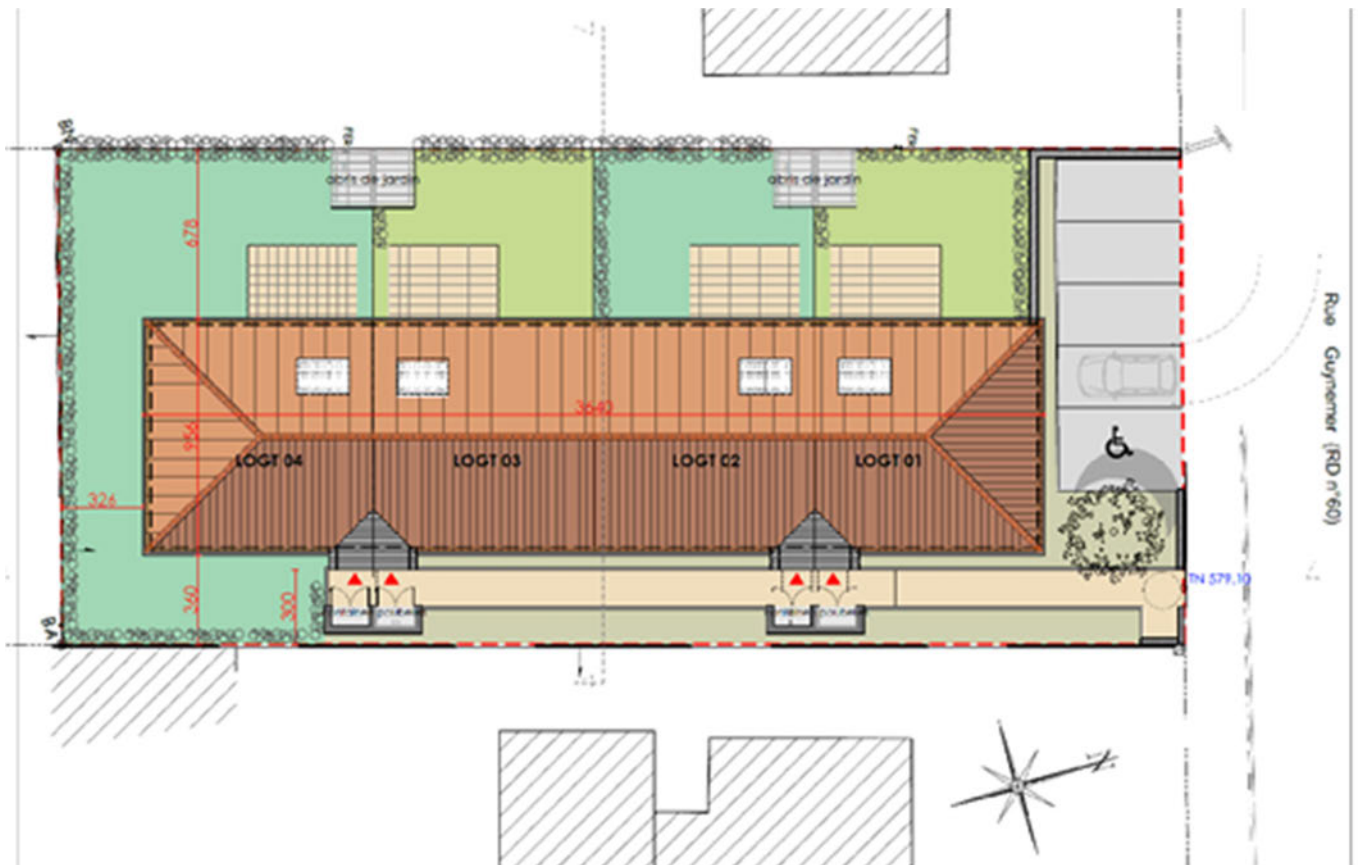
I. Présentation succincte du projet

Le terrain se situe au 11 Rue Guynemer à l'est de la commune de Dainville. L'assiette du projet est reprise au cadastre aux sections AE 148, AE 149 et AE 259 d'une superficie de 892 m².

Le terrain est actuellement occupé par une habitation individuelle et une annexe en fond de parcelle, en cours de démolition.



Photo 1 - Vue du terrain depuis la rue



Plan masse projet



Visuels du projet

Description du projet						Rue Guynemer - DAINVILLE - 4 logements - PROJET_DEVT_2022_00316 - S06				02/04/24	
Libellé simulation			Rue Guynemer Dainville								
Code projet Xélos & Code simulation			PROJET_DEVT_2022_00316		S06		Code Opération Investissement			NR	
Libellé projet			Rue Guynemer - DAINVILLE - 4 logements				Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)			Séverine PEULMEULE	
Commune & EPCI			DAINVILLE		CU d'Arras		Nombre de logements			4	
Type de projet / développement			Logement neuf				Nombre de commerces & autres			0	
Type de logement			Individuel				Nombre de garages ou parkings			4	
Performance Thermique			NR				Surfaces Habitables			268	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais			01/05/24		01/06/25		12 mois		Surfaces Utiles		
Niveau de décision / Périmètre du programme			1 - Etude		PCS		Date de validation Bureau			NR	

Nombre de logements, Surfaces & loyers						
	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	2	1	1	0	0	4
Surfaces Habitables	134	67	67	0	0	268
Surfaces Utiles	134	67	67	0	0	268
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,01	4,94	8,37		15,00	
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	390 489	195 245	195 245	0	0	780 979
Prix de revient TTC Lasmé	428 643	205 737	214 322	0	0	848 702
Prix de revient HT par logement	195 245	195 245	195 245	0	0	195 245
Prix de revient TTC Lasmé par logement	214 322	205 737	214 322	0	0	212 176
Prix de revient HT par m² SH	2 912	2 912	2 912	0	0	2 912
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 196	3 068	3 196	0	0	3 164
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	383 636	170 731	191 818	0		746 185
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	383 636	170 731	191 818	0	0	746 185
Subventions d'Etat	0	6 702	0	0	0	6 702
Subventions EPCI	0	6 702	0	0	0	6 702
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	13 404	0	0	0	13 404
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	45 008	21 602	22 504	0	0	89 114
Total des fonds propres	45 008	21 602	22 504	0	0	89 114
Total des financements	428 644	205 737	214 322	0	0	848 703
III) Plan de financement en %						
Emprunts	90%	83%	90%	0%	0%	88%
Subventions	0%	7%	0%	0%	0%	2%
Fonds propres	10%	10%	10%	0%	0%	10%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement						
	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-3 542	-4 231	-3 327	-3 450	-10 430	-13 518
Autofinancement cumulé	-19 960	-42 379	-79 696	-97 604	-147 570	-267 549
Valorisation de la vente (à l'année)						289 153
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-19 960	-42 379	-79 696	-97 604	-147 570	21 604
Variation de trésorerie annuelle	-3 542	-4 231	-3 327	-3 450	-10 430	-13 518
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-19 959	-42 379	-79 696	-97 603	-147 570	-267 549
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						21 605
Total CA net (cumul)	108 929	229 053	498 804	649 509	811 860	1 175 175
Autofinancement (cumul)	-18%	-19%	-16%	-15%	-18%	-23%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-18%	-19%	-16%	-15%	-19%	2%
Annuités des emprunts	129 037	254 439	519 578	661 178	810 344	1 137 427
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	118%	111%	104%	102%	100%	97%
EBE	21 351	21 772	25 216	26 637	21 910	24 462

Rentabilité		Rendement		
	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période		à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	43 371	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)		97%
		Rendement locatif		En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,26%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé		2,38%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,11%	Rendement locatif net de subvention		En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,60%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions		2,42%
				41,31