

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-9208A-DE-1-1
Date de télétransmission : 24/06/2024
Date de réception préfecture : 24/06/2024

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 14 JUIN 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusé : Monsieur MALFAIT.

**DAINVILLE - 35 rue Cuvier Acquisition-amélioration d'un logement
individuel
Lancement**

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

I – CONTEXTE

Lors de la séance du 26 janvier 2024, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération d'acquisition-amélioration d'un logement au 35 rue Cuvier à Dainville.

La présente délibération porte sur le lancement de l'opération.

II – RAPPEL DU PROJET

Le projet prévoit les travaux d'amélioration permettant l'atteinte du niveau BBC rénovation et s'inscrit dans une démarche partenariale avec la Communauté Urbaine d'Arras et le CD2E (Centre de déploiement de l'éco-transition dans les entreprises et les territoires) en vue d'en faire le démonstrateur d'une réhabilitation vertueuse,

permettant notamment aux nombreux propriétaires de maisons similaires de l'est arrageois de se projeter dans la réhabilitation énergétique de leur logement.

Compte tenu des épaisseurs d'isolant à mettre en œuvre, un recloisonnement de l'étage est nécessaire impliquant le passage de 3 à 2 chambres (Annexe 1).

La communication autour de ce projet se fera conjointement avec la CUA et la commune de Dainville, pendant et après les travaux : communiqués de presse et posts sur les réseaux, visites de chantiers pour les acteurs du bâtiment, suivi photo et vidéo du projet et organisation d'un show-room après travaux.

III – BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

Le financement est de type PLUS. Le prix de revient prévisionnel est de 261 102 €TTC (annexe 2)

Une subvention de 40 000 € a été accordée par la CUA.

IV – PLANNING

Démarrage des travaux : 3^{ème} trimestre 2024

Fin des travaux : 4^{ème} trimestre 2024

Mise en service : 2^{ème} trimestre 2025

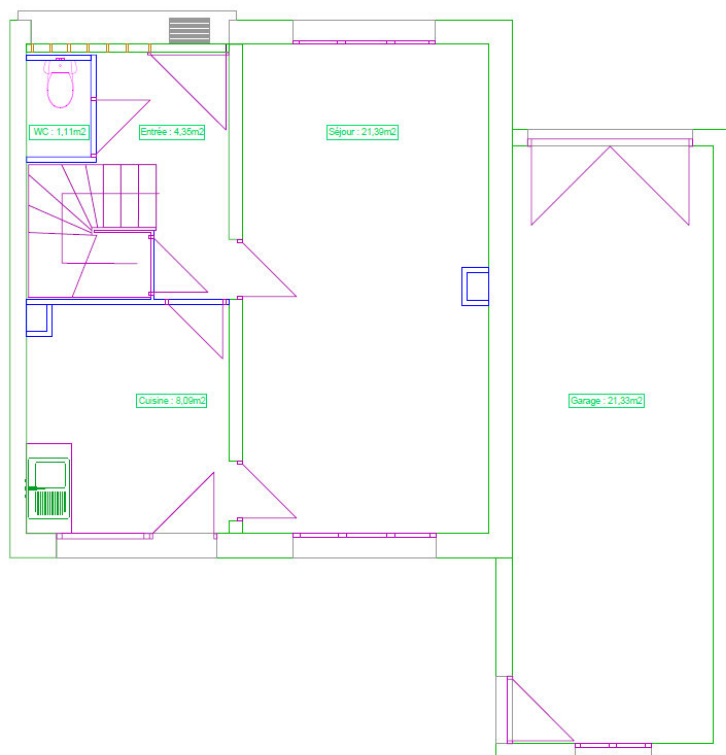
Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Bureau :

- ✓ autorisent le lancement de l'opération
- ✓ autorisent le Directeur général ou toute autre personne habilitée à signer tout document relatif à cette affaire.

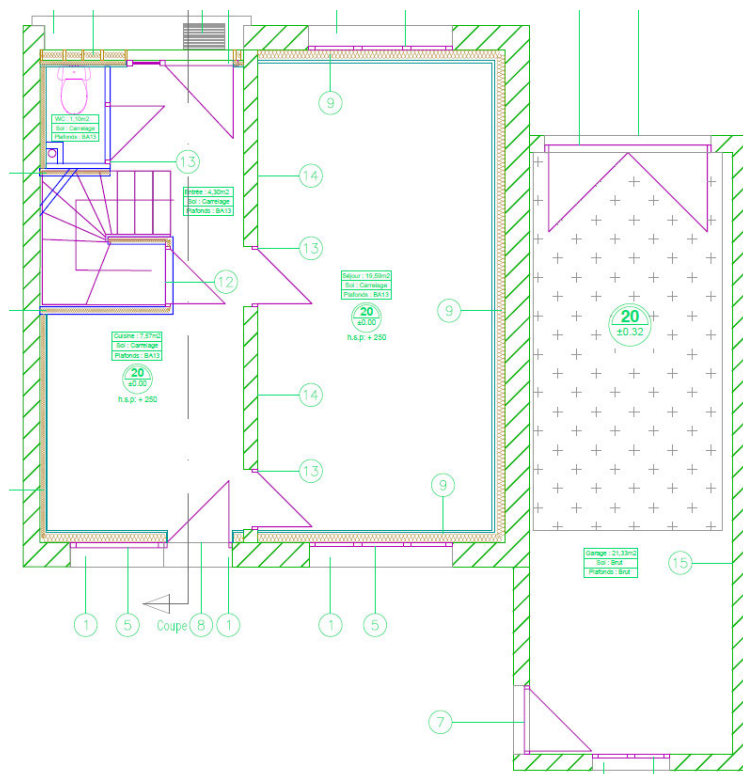
Décision adoptée à l'unanimité

Annexe1 Plans d'aménagement du RDC et du R+1 – 35 rue Cuvier – Dainville

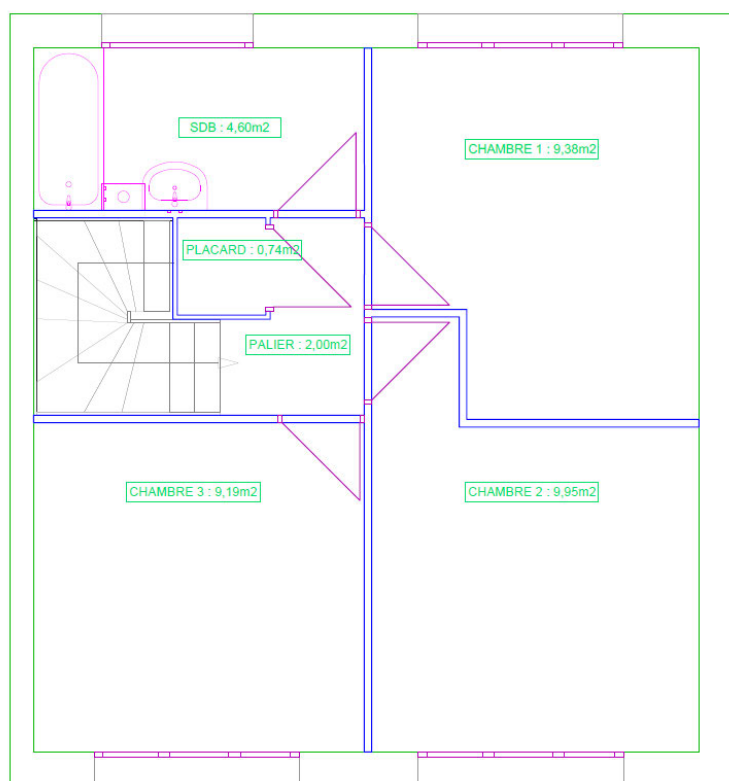
Rez-de-chaussée existant :



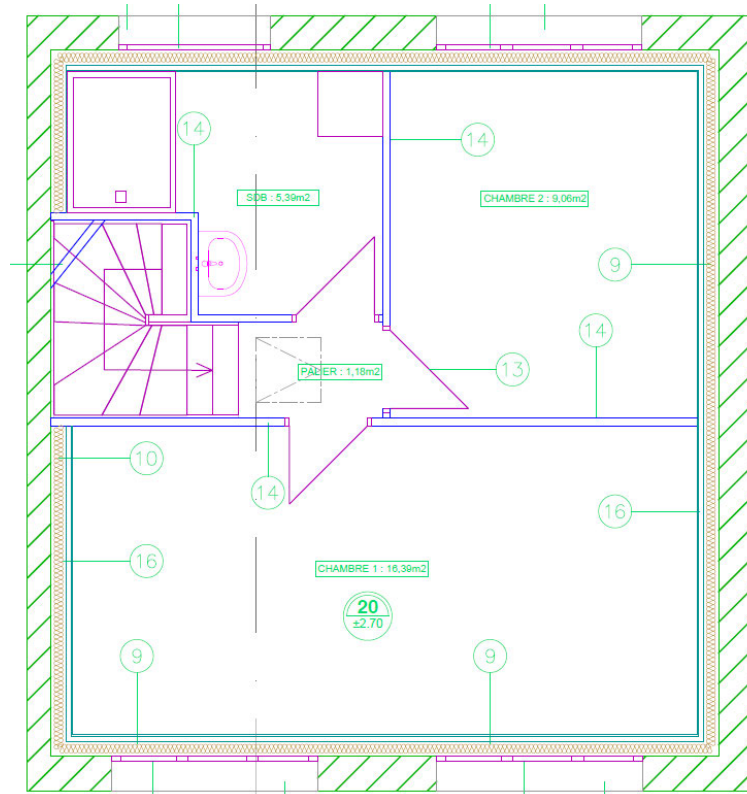
Rez-de-chaussée futur :



Etage existant :



Etage futur



Description du projet

DAINVILLE - 35 rue Cuvier 1 PLUS - PROJET_DEVT_2022_00525 - S04

22/05/24

Libellé simulation	Réhabilitation d'un logement AA				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2022_00525	S04	Code Opération Investissement	SX2007931	
Libellé projet	DAINVILLE - 35 rue Cuvier 1 PLUS		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Laetitia PEYRONIE	
Commune & EPCI	Dainville	CU d'Arras	Nombre de logements	1	
Type de projet / développement	Acquisition-réhabilitation		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Individuel		Nombre de garages ou parkings	1	
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	65	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/09/24	01/03/25	5 mois	Surfaces Utiles	65
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NR	Date de validation Bureau	26/01/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	1	0	0	0	0	1
Surfaces Habitables	65	0	0	0	0	65
Surfaces Utiles	65	0	0	0	0	65
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,33				30,00	
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	248 509	0	0	0	0	248 509
Prix de revient TTC Lasmé	261 102	0	0	0	0	261 102
Prix de revient HT par logement	248 509	0	0	0	0	248 509
Prix de revient TTC Lasmé par logement	261 102	0	0	0	0	261 102
Prix de revient HT par m² SH	3 848	0	0	0	0	3 848
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	4 043	0	0	0	0	4 043
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	143 493	0	0	0		143 493
Emprunt action logement	8 000	0	0	0	0	8 000
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	151 493	0	0	0	0	151 493
Subventions d'Etat	20 000	0	0	0	0	20 000
Subventions EPCI	40 000	0	0	0	0	40 000
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	60 000	0	0	0	0	60 000
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	49 609	0	0	0	0	49 609
Total des fonds propres	49 609	0	0	0	0	49 609
Total des financements	261 102	0	0	0	0	261 102
III) Plan de financement en %						
Emprunts	58%	0%	0%	0%	0%	58%
Subventions	23%	0%	0%	0%	0%	23%
Fonds propres	19%	0%	0%	0%	0%	19%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-305	-283	340	748	-896	-1 313
Autofinancement cumulé	-385	-2 543	-3 149	-476	-5 298	-20 169
Valorisation de la vente (à l'année)						25 776
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-385	-2 543	-3 149	-476	-5 298	5 607
Variation de trésorerie annuelle	-305	-283	340	73	-2 249	-1 618
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-384	-2 543	-3 149	-1 150	-7 326	-22 502
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						3 273
Total CA net (cumul)	28 857	58 235	126 482	166 021	209 676	311 088
Autofinancement (cumul)	-1%	-4%	-2%	0%	-3%	-6%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-1%	-4%	-2%	0%	-3%	2%
Annuités des emprunts	28 675	56 371	116 046	147 150	181 175	260 764
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	99%	97%	92%	89%	86%	84%
EBE	5 182	5 347	6 509	7 046	6 117	7 277

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	5 173	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	73%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,51%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,82%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,52%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	2,49%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	3,66%
			27,30