

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20240614-9300A-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.

**SAINT NICOLAS LEZ ARRAS - Le Clos des Champs Construction de 28
logements semi collectifs
Lancement**

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

I – CONTEXTE

Lors de la séance du 19 novembre 2021, le Bureau du Conseil d'administration de Pas-de-Calais habitat a validé la faisabilité d'une opération de construction de 28 logements semi-collectifs sur la friche industrielle Mory Bekaert à Saint Nicolas lez Arras.

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

II – RAPPEL DU PROJET

Le terrain de 3 749 m² se situe au nord de la commune le long de la rue Raoul Briquet. Il a été aménagé par la Communauté Urbaine d'Arras (Annexe 1). Son acquisition a été validée par le Bureau du Conseil d'Administration de Pas-de-Calais habitat lors de la

séance du 11/12/2020.

Il est prévu la construction de 2 bâtiments de 14 logements regroupant chacun :

- 6 T2 et 1T4 de plain-pied au rez de chaussée
- 1T4 et 6T3 en duplex à l'étage

Soit 28 logements répartis en 12T2, 12T3 et 4T4 (Annexes 2 et 3).

La performance énergétique du projet sera au minimum équivalente à la RT2012.
La production d'eau chaude et le chauffage se feront par une chaufferie collective gaz.

III - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

Le financement retenu est de 8 PLAI et 20 PLUS. Le prix de revient prévisionnel de l'opération est de 4 779 690€ TTC (Annexe 4).

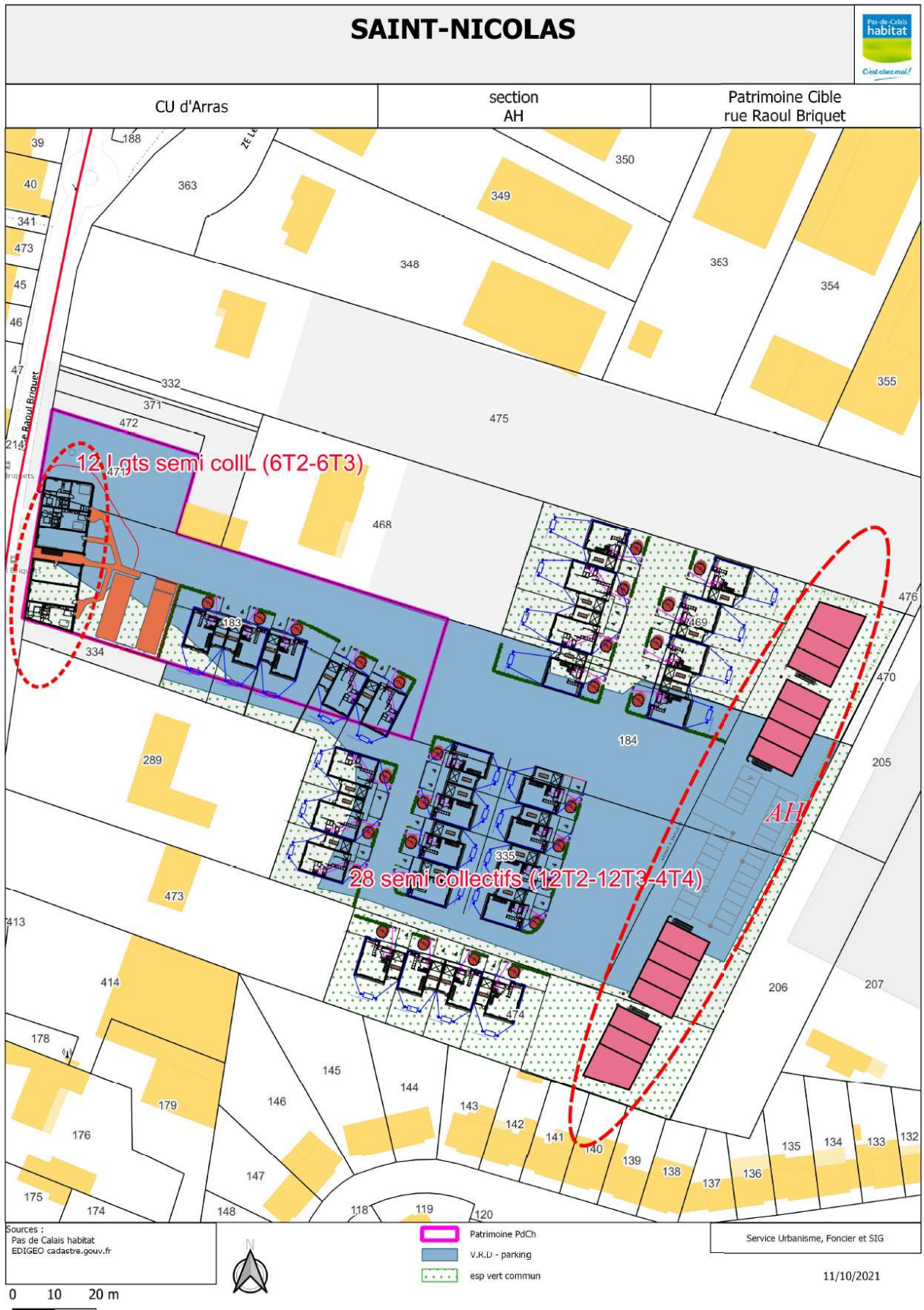
V - PLANNING PREVISIONNEL

juin 2022	: Arrêté permis de construire
Décembre 2023	: Appel d'offres des entreprises
Juin 2024	: Attribution des entreprises
Juillet 2024	: Signature de l'acte d'acquisition
Septembre 2024	: Démarrage des travaux
Janvier 2026	: Livraison des logements

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

- ✓ autorisent le lancement de l'opération, sous réserve de la signature de l'acte d'acquisition

Décision adoptée à l'unanimité





Plan masse
Ech 1/350e



Vue du bloc B depuis l'espace vert public

Description du projet

SAINT NICOLAS - Le clos des Champs - 28 - PROJET_DEV2023_00562 - S02

09/04/24

Libellé simulation	Saint Nicolas - le clos des champs - 28 LLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00562	S02	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	SAINT NICOLAS - Le clos des Champs - 28		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Marion CUVELIER	
Commune & EPCI	Saint Nicolas CU d'Arras		Nombre de logements	28	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	28	
Performance Thermique	RT 2012 - 10% (PC avant le 01-01-2022)		Surfaces Habitables	1 892	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/04/24	01/11/25	18 mois	Surfaces Utiles	2 036
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NR	Date de validation Bureau	19/04/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	20	8	0	0	0	28
Surfaces Habitables	1 369	522	0	0	0	1 892
Surfaces Utiles	1 476	559	0	0	0	2 036
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	5,45	4,89			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	3 181 693	1 205 136	0	0	0	4 386 829
Prix de revient TTC Lasmé	3 496 381	1 283 308	0	0	0	4 779 689
Prix de revient HT par logement	159 085	150 642	0	0	0	156 672
Prix de revient TTC Lasmé par logement	174 819	160 414	0	0	0	170 703
Prix de revient HT par m² SH	2 323	2 307	0	0	0	2 319
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 553	2 457	0	0	0	2 527
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	2 904 127	1 002 163	0	0		3 906 290
Emprunt action logement	220 000	89 000	0	0	0	309 000
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	3 124 127	1 091 163	0	0	0	4 215 290
Subventions d'Etat	0	53 616	0	0	0	53 616
Subventions EPCI	38 280	15 312	0	0	0	53 592
Autres subventions	19 300	7 720	0	0	0	27 020
Total des subventions	57 580	76 648	0	0	0	134 228
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	314 674	115 498	0	0	0	430 172
Total des fonds propres	314 674	115 498	0	0	0	430 172
Total des financements	3 496 381	1 283 309	0	0	0	4 779 690
III) Plan de financement en %						
Emprunts	89%	85%	0%	0%	0%	88%
Subventions	2%	6%	0%	0%	0%	3%
Fonds propres	9%	9%	0%	0%	0%	9%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	11 836	9 611	10 530	12 539	-38 671	-70 559
Autofinancement cumulé	44 604	78 297	141 767	194 344	10 368	-623 870
Valorisation de la vente (à l'année)						796 871
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	44 604	78 297	141 767	194 344	10 368	173 001
Variation de trésorerie annuelle	11 836	9 611	10 530	-2 843	-68 634	-76 932
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	44 604	78 298	141 768	178 962	-34 977	-675 588
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						121 283
Total CA net (cumul)	700 692	1 473 412	3 208 627	4 178 060	5 222 415	7 559 499
Autofinancement (cumul)	6%	5%	4%	5%	0%	-8%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	6%	5%	4%	5%	0%	2%
Annuités des emprunts	657 453	1 296 448	2 745 846	3 522 612	4 383 150	6 425 843
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	94%	88%	86%	84%	84%	85%
EBE	136 445	138 128	159 944	168 582	137 908	153 791

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	893 814	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	104%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,56%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,72%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	1,84%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	4,80%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,80%
			35,72