

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20241213-12251-DE-1-1
Date de télétransmission : 18/12/2024
Date de réception préfecture : 18/12/2024

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 13 DÉCEMBRE 2024

Président : Monsieur COTTIGNY

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

**ANNAY SOUS LENS - Rue Camille Claudel Construction de 12 logements
collectifs et d'un local d'activité
Faisabilité**

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

I - CONTEXTE

En partenariat avec la commune d'Annay-sous-Lens, Pas-de-Calais habitat envisage la construction de 12 logements collectifs adaptés aux seniors et d'un local qui sera loué à la ville en vue d'y réaliser une cantine d'une surface de 250m².

L'emprise foncière, d'une contenance de 1 908 m² (référence cadastrale AP130), est propriété de Pas-de-Calais habitat.
Le terrain est situé dans le quartier des Gabions aménagé par Pas-de-Calais habitat en 2019.

II - LA MAITRISE D'ŒUVRE

La maîtrise d'œuvre de cette opération a été confiée à l'agence DAUM basée à LILLE à la suite d'une consultation conforme aux dispositions du décret 2016-360 du 25 mars

2016 relatif à la commande publique et au règlement intérieur des achats de Pas-de-Calais habitat.

III - LE PROJET

Le projet (annexe 1) consiste en la construction d'un bâtiment de 12 logements collectifs adaptés aux seniors et d'un local qui sera loué à la ville en vue d'y réaliser une cantine sur la même emprise foncière.

Les deux éléments seront reliés par un jardin partagé qui permettra des échanges intergénérationnels.

En concertation avec la commune et le service commercial de Pas-de-Calais habitat, la typologie retenue serait de 6×T2 et de 6×T3 sous financement PLS, PLUS et PLAI.

Le projet respectera les objectifs de la RE2020.

Une convention sera mise en place afin de régir les conditions d'utilisation de l'équipement par la ville et la constitution de PGR pour le clos et couvert pendant la durée de location.

IV - BILAN FINANCIER PREVISIONNEL

L'opération sera réalisée suivant le bilan financier repris sur la fiche jointe en annexe 2.

V - PLANNING PREVISIONNEL

- Dépôt du permis : Décembre 2024
- Lancement AO : 1^{er} trimestre 2025
- Démarrage des travaux : 2^{ème} trimestre 2025
- Livraison : 1^{er} semestre 2027

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

- ✓ autorisent la poursuite des études de cette opération.
- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

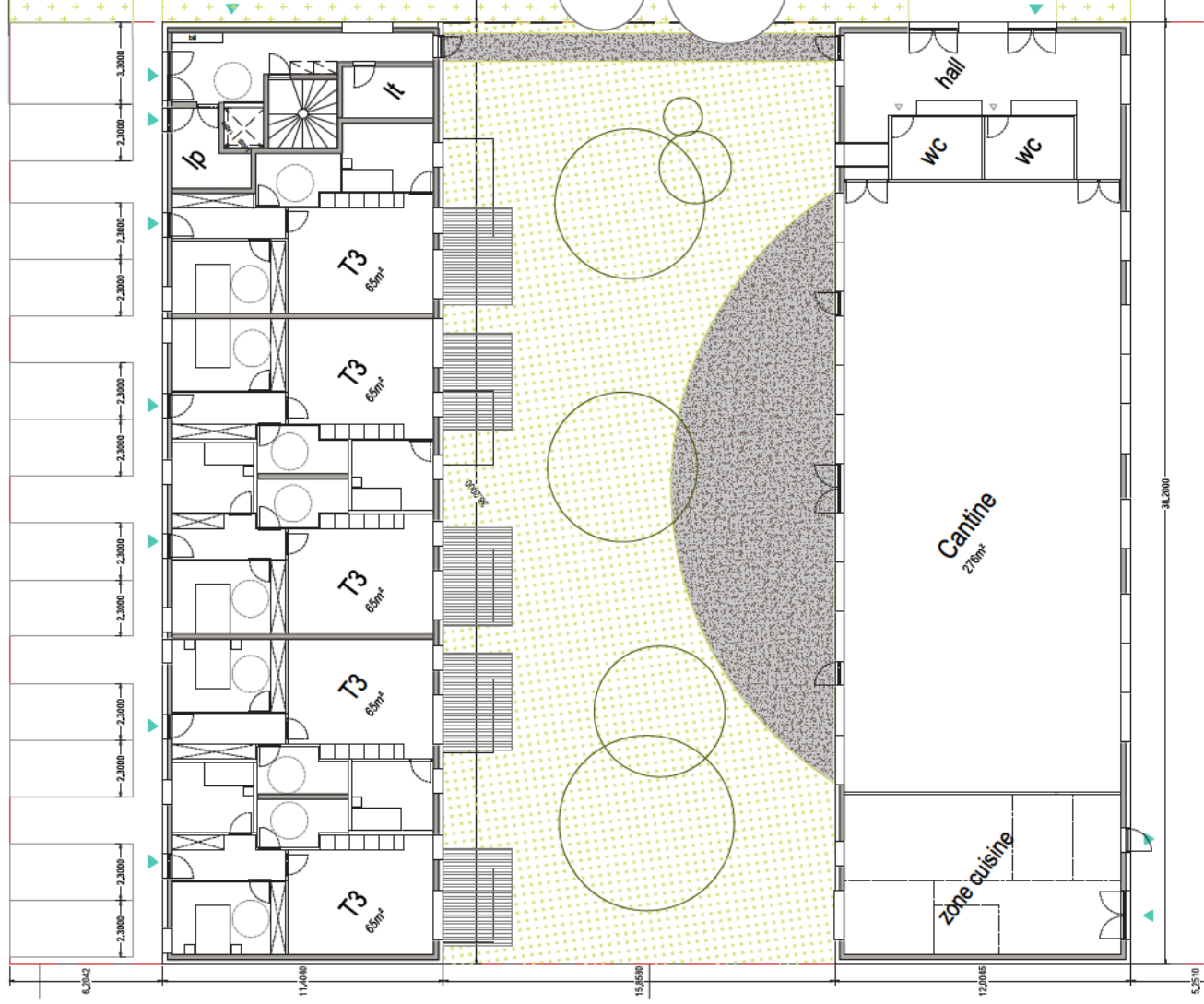
Décision adoptée à l'unanimité

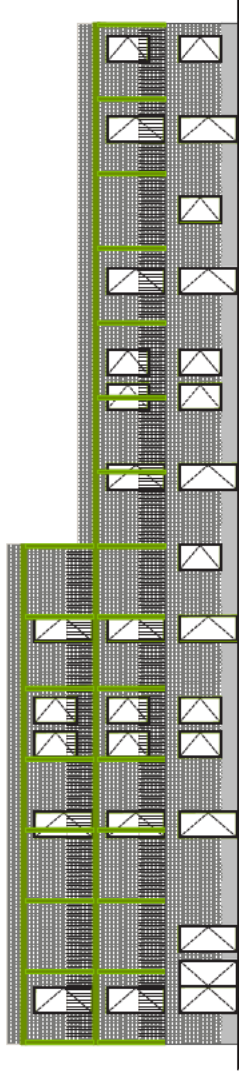
PLAN RDC 1:500 e



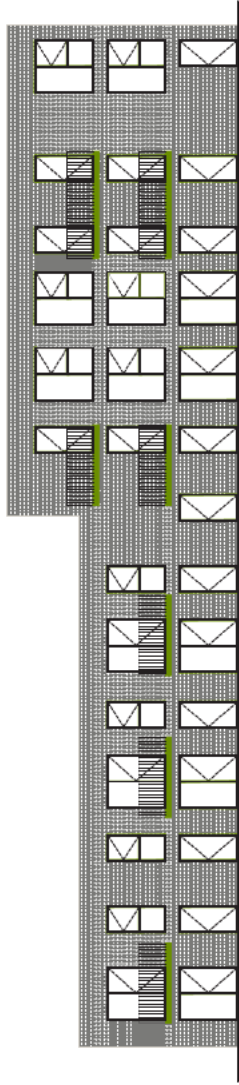
PLAN MASSE 1:500 e



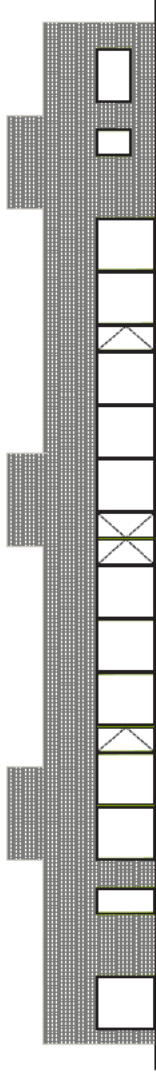




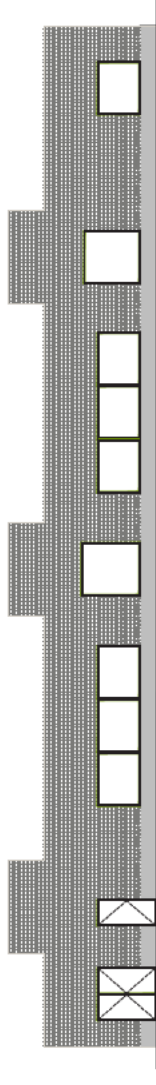
Élévation Nord Logements - Sur rue Camille Claudel



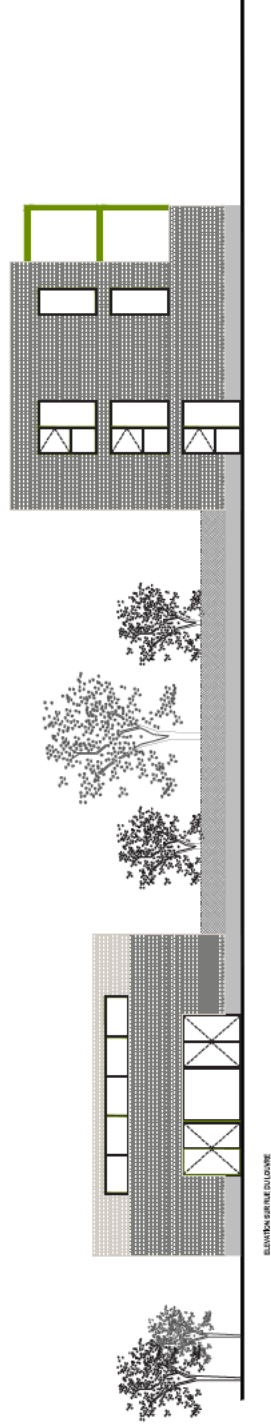
Élévation Sud Logements - Sur jardin



Élévation Nord Restaurant scolaire - Sur jardin

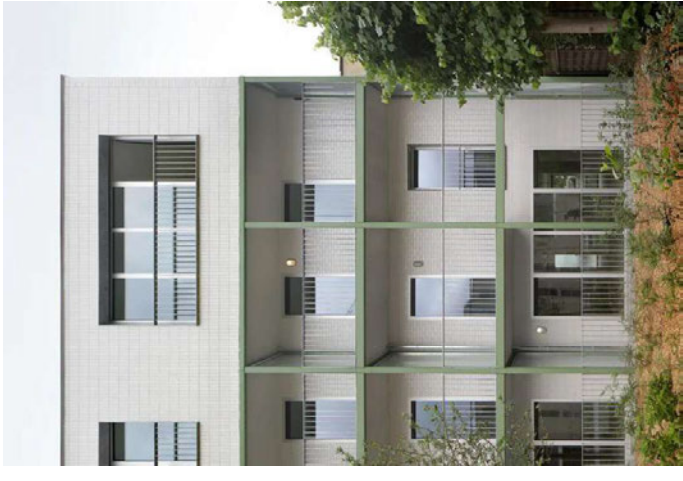


Élévation Sud Restaurant scolaire - Sur rue Camille Claudel



Élévation Est - Sur rue du Louvre

RÉFÉRENCES



RÉFÉRENCES

[Contrôle des données \(tests d'équilibres et erreurs\)](#)

Nb de test d'équilibre

3

Nb de tests d'erreurs

2

Description du projet

Construction de 12 LLS - 1 cantine V2 - location -

PROJET_DEVT_2023_00006 - S07

07/11/24

Libellé simulation	Construction de 12 LLS et 1 cantine - Faisabilité				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00006	S07	Code Opération Investissement	SZ0703694	
Libellé projet	Construction de 12 LLS - 1 cantine V2 - location		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Marion CUEVELIER	
Commune & EPCI	Annay	CA de Lens - Liévin	Nombre de logements	13	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	12	
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	1 108	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/09/25	01/04/27	18 mois	Surfaces Utiles	1 108
Niveau de décision / Périmètre du programme	2 - Opportunité		NR	Date de validation Bureau	28/03/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	5	4	3	0	1	13
Surfaces Habitables	310	215	165	0	418	1 108
Surfaces Utiles	310	215	165	0	418	1 108
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,33	5,84	9,81		12,00	
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	847 774	627 141	450 931	0	852 628	2 778 475
Prix de revient TTC Lasmé	930 243	660 754	494 795	0	1 016 928	3 102 720
Prix de revient HT par logement	169 555	156 785	150 310	0	852 628	213 729
Prix de revient TTC Lasmé par logement	186 049	165 188	164 932	0	1 016 928	238 671
Prix de revient HT par m² SH	2 735	2 917	2 733	0	2 040	2 508
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	3 001	3 073	2 999	0	2 433	2 800
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	790 707	536 041	420 576	0		1 747 323
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	790 707	536 041	420 576	0	0	1 747 323
Subventions d'Etat	0	25 600	0	0	0	25 600
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	25 600	0	0	0	25 600
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	139 537	99 113	74 219	0	1 016 928	1 329 797
Total des fonds propres	139 537	99 113	74 219	0	1 016 928	1 329 797
Total des financements	930 243	660 754	494 795	0	1 016 928	3 102 720
III) Plan de financement en %						
Emprunts	85%	81%	85%	0%	0%	56%
Subventions	0%	4%	0%	0%	0%	1%
Fonds propres	15%	15%	15%	0%	100%	43%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-6 951	-6 647	5 732	11 704	-9 897	-16 665
Autofinancement cumulé	-13 963	-56 648	-58 940	-15 481	-71 012	-272 781
Valorisation de la vente (à l'année)						576 603
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-13 963	-56 648	-58 940	-15 481	-71 012	303 822
Variation de trésorerie annuelle	-6 951	-6 647	5 732	-303	-33 987	-22 100
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-13 963	-56 648	-58 940	-27 489	-107 110	-314 313
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						262 290
Total CA net (cumul)	311 744	658 805	1 465 055	1 932 154	2 447 868	3 645 913
Autofinancement (cumul)	-4%	-9%	-4%	-1%	-3%	-7%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-4%	-9%	-4%	-1%	-3%	8,7%
Annuités des emprunts	337 149	676 979	1 366 355	1 716 903	2 107 149	3 045 148
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	108%	103%	93%	89%	86%	84%
EBE	60 963	62 608	76 204	82 369	70 259	83 408

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	-711 090	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	70%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	1,24%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	1,86%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,49%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	0,21%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	1,88%
			53,23