

Accusé de réception en préfecture  
062-344077672-20250523-14786-DE-1-1  
Date de télétransmission : 02/06/2025  
Date de réception préfecture : 02/06/2025

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 23 MAI 2025**

**Président** : Monsieur COTTIGNY

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

**Excusé** : Monsieur MELLICK.

**SAINT NICOLAS LEZ ARRAS - Rue Raoul Briquet Construction de 12  
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 12 logements semi-collectifs situés sur la friche industrielle Mory Bekaert sur la commune de Saint Nicolas lez Arras.

La présente délibération porte sur le lancement de cette opération.

#### **II – RAPPEL DU PROJET**

Le terrain de 2 055 m<sup>2</sup> 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 en date du 11 décembre 2020.

Il est prévu la construction d'un bâtiment de 12 logements regroupant 6T3 ainsi que 6T2 (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.

L'arrêté du permis de construire a été obtenu en juin 2022, alors que la signature de l'acte d'acquisition s'est faite en décembre 2024. Quant à l'appel d'offres aux entreprises, il a été effectué en février 2025.

Le lancement de l'opération a été retardé suite à la découverte de cavités sur le terrain et aux travaux engagés par la Communauté Urbaine d'Arras en tant qu'aménageur. Le foncier n'a été libéré qu'en novembre 2024.

### **III - BILAN FINANCIER PRÉVISIONNEL**

Le financement retenu est de 4 PLAI, 6 PLUS et 2 PLS (en attente de la validation de la CUA).

Le prix de revient prévisionnel de l'opération avant négociation est de 2 029 825 € TTC (annexe 4).

### **V - PLANNING PREVISIONNEL**

Mai 2025 : Attribution des entreprises

Septembre 2025 : Démarrage des travaux

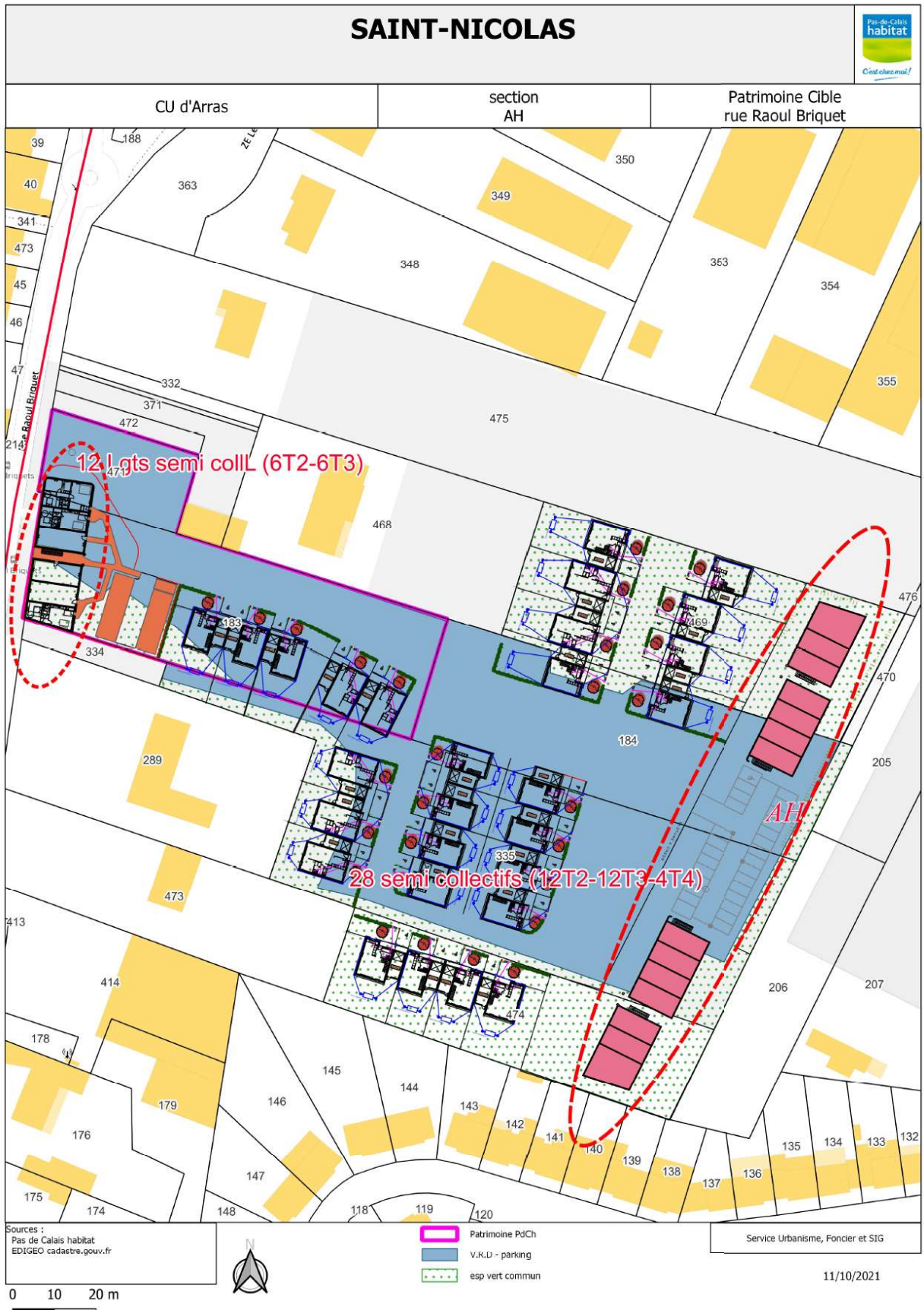
Décembre 2026 : Livraison des logements

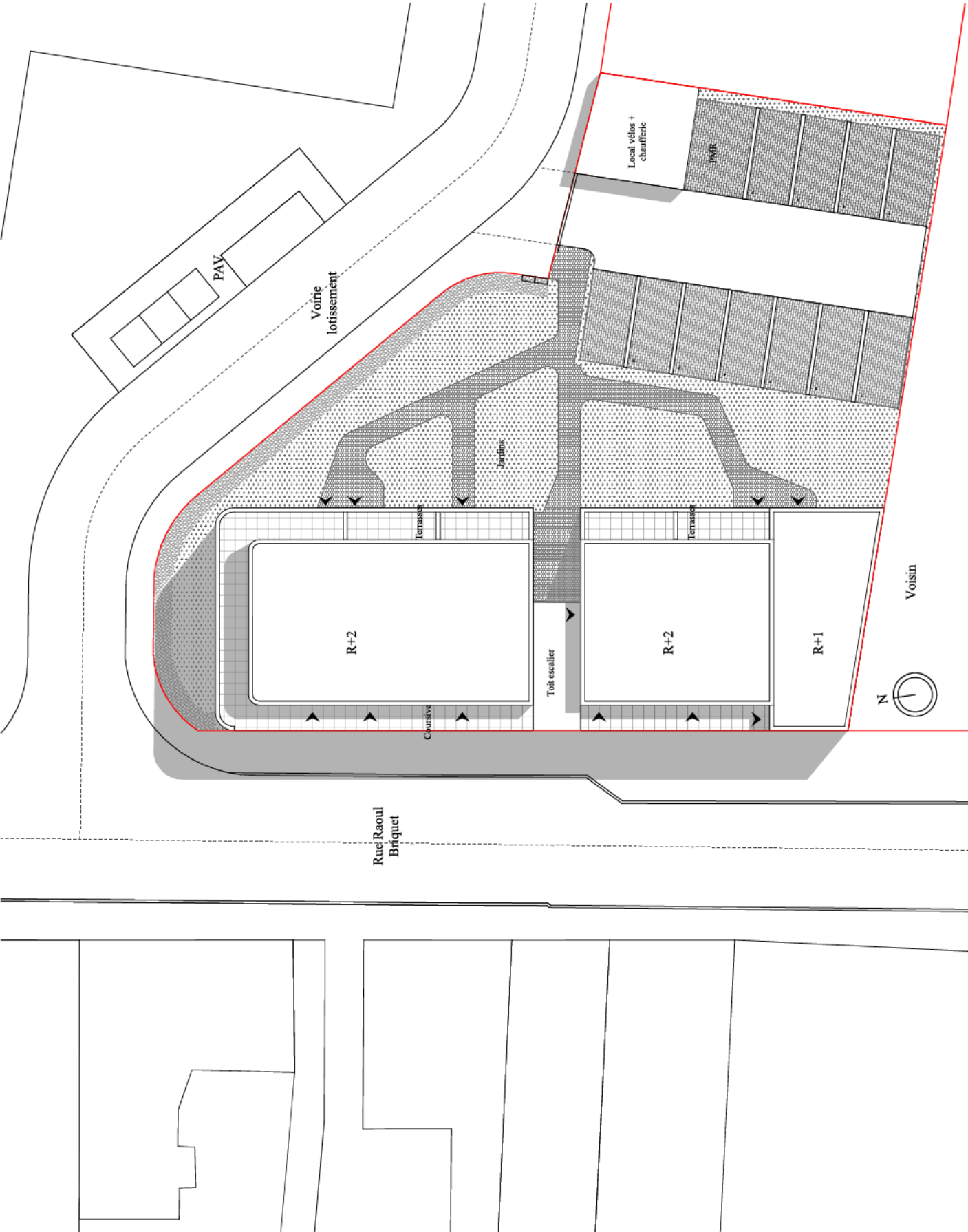
\*\*\*\*\*

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 personne habilitée, à signer tous documents relatifs à cette affaire.

Décision adoptée à l'unanimité









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

Nb de test d'équilibre

2

Description du projet Saint Nicolas - Le Clos des Champs - 12 semi collectifs -  
PROJET\_DEVT\_2024\_00637 - S02

04/04/25

Libellé simulation	Saint Nicolas - Le Clos des Champs - 12 semi collectifs 2 PLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2024_00637	S02	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	Saint Nicolas - Le Clos des Champs - 12 semi colle		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	Marion CUEVELIER	
Commune & EPCI	Saint Nicolas CU d'Arras		Nombre de logements	12	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	12	
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	724	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/09/25	01/04/27	18 mois	Surfaces Utiles	724
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	6	4	2	0	0	12
Surfaces Habitables	363	239	123	0	0	724
Surfaces Utiles	363	239	123	0	0	724
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,02	5,25	8,84		13,33	
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	937 473	617 310	317 319	0	0	1 872 102
Prix de revient TTC Lasmé	1 030 216	650 898	348 710	0	0	2 029 825
Prix de revient HT par logement	156 246	154 328	158 659	0	0	156 009
Prix de revient TTC Lasmé par logement	171 703	162 725	174 355	0	0	169 152
Prix de revient HT par m² SH	2 586	2 586	2 586	0	0	2 586
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 842	2 727	2 842	0	0	2 804
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	738 590	485 174	313 840	0		1 537 604
Emprunt action logement	138 000	34 000	0	0	0	172 000
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	876 590	519 174	313 840	0	0	1 709 604
Subventions d'Etat	0	26 808	0	0	0	26 808
Subventions EPCI	0	26 808	0	0	0	26 808
Autres subventions	30 000	0	0	0	0	30 000
Total des subventions	30 000	53 616	0	0	0	83 616
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	123 626	78 108	34 871	0	0	236 605
Total des fonds propres	123 626	78 108	34 871	0	0	236 605
Total des financements	1 030 216	650 898	348 711	0	0	2 029 825
III) Plan de financement en %						
Emprunts	85%	80%	90%	0%	0%	84%
Subventions	3%	8%	0%	0%	0%	4%
Fonds propres	12%	12%	10%	0%	0%	12%
Validation du plan de financement (DF)						NR

## Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-2 803	-2 470	2 884	8 253	-9 348	-9 790
Autofinancement cumulé	-5 682	-27 514	-46 790	-19 543	-72 695	-208 675
Valorisation de la vente (à l'année)						286 722
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-5 682	-27 514	-46 790	-19 543	-72 695	78 047
Variation de trésorerie annuelle	-2 803	-2 470	2 884	1 102	-23 696	-13 027
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-5 682	-27 514	-46 790	-26 695	-94 195	-233 412
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valorisation vente)						53 309
Total CA net (cumul)	292 763	618 695	1 375 859	1 814 520	2 298 838	3 423 944
Autofinancement (cumul)	-2%	-4%	-3%	-1%	-3%	-6%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-2%	-4%	-3%	-1%	-3%	2,4%
Annuités des emprunts	297 450	597 270	1 258 332	1 596 444	1 959 168	2 782 153
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	102%	97%	91%	88%	85%	81%
EBE	56 983	58 214	70 847	76 454	65 075	77 222

## Rentabilité

### Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	355 779	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	101%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,92%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,67%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,23%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	4,36%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,79%
			35,85