

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-18008-DE-1-1
Date de télétransmission : 26/11/2025
Date de réception préfecture : 26/11/2025

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 CONSEIL D'ADMINISTRATION SEANCE DU 14 NOVEMBRE 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

Présents : Monsieur COTTIGNY, Monsieur LEROY, Monsieur BARBARIN, Monsieur BAUDE, Madame BOUNY, Madame BRAS, Monsieur CAGIN, Monsieur DHAUSSY, Monsieur DUBREUCQ, Monsieur DUCRON, Madame DUHEN, Madame GAILLARD, Madame LEFEBVRE, Madame LEROUGE, Monsieur MALFAIT, Madame MAQUET, Madame MEYFROIDT-LEFAIT, Monsieur PANNIER, Madame SAVESTE, Monsieur DUCONSEIL.

Excusés : Monsieur GLORIAN qui a donné pouvoir à Monsieur BAUDE, Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur PEZE qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Monsieur PILCH qui a donné pouvoir à Monsieur DUBREUCQ, Madame ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY, Monsieur FLAMENT qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY.
Madame AIT-CHIKHEBBIH.

DOUVVIN - Rue Pasteur Construction de 24 LLS, d'un béguinage et d'une
salle commune
Opportunité

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

I – CONTEXTE

Pas-de-Calais habitat est propriétaire d'une parcelle reprise au cadastre sous les références A0 56 et 57, d'une contenance de 7 506 m² (annexe 1) et située sur la

commune de Douvrin, rue Pasteur.

La commune souhaiterait y développer un projet de béguinage et de logements sociaux afin de répondre aux multiples sollicitations de sa population. Ces besoins ont été confirmés par la Direction du territoire de Béthune-Bruay.

II – PROJET

Le projet consisterait en la construction de 39 logements, soit un béguinage de 15 logements avec une salle commune, et d'un ensemble immobilier de 24 maisons individuelles (annexe 2).

L'accès se ferait depuis la rue Pasteur et une voirie privée desservirait l'ensemble des logements de la parcelle.

Suite à l'étude de capacité, il est proposé d'étudier la faisabilité de développer :

- un béguinage de 15 T3 de plain-pied, PMR de 60m² dont le financement serait en PLUS (repris en gris clair à gauche sur le plan de l'annexe 2) avec une salle commune (d'environ 20 m²).
- 24 logements individuels :
 - 6 T3 de 60 m²
 - 17 T4 de 82 m²
 - 1 T5 de 106 m²

La répartition du financement envisagée serait de 12 PLAI (dont 1 PLAI adapté), 10 PLUS et 2 PLS. (Repris en gris foncé à droite du plan de l'annexe 2).

Les gabarits des constructions n'excéderont pas le R+1, soit les gabarits des habitations environnantes.

III – FAISABILITE FINANCIERE

Le coût de construction est estimé à 1 700 € HT/m².

Le prix de revient de l'opération est estimé, sous réserve d'études approfondies, à 6 298 443 € TTC soit 2 253 € TTC par m² de SH (annexe 3).

La salle commune fera l'objet d'un compte d'exploitation annexe à la simulation financière et se soldera selon 2 scenarii possibles :

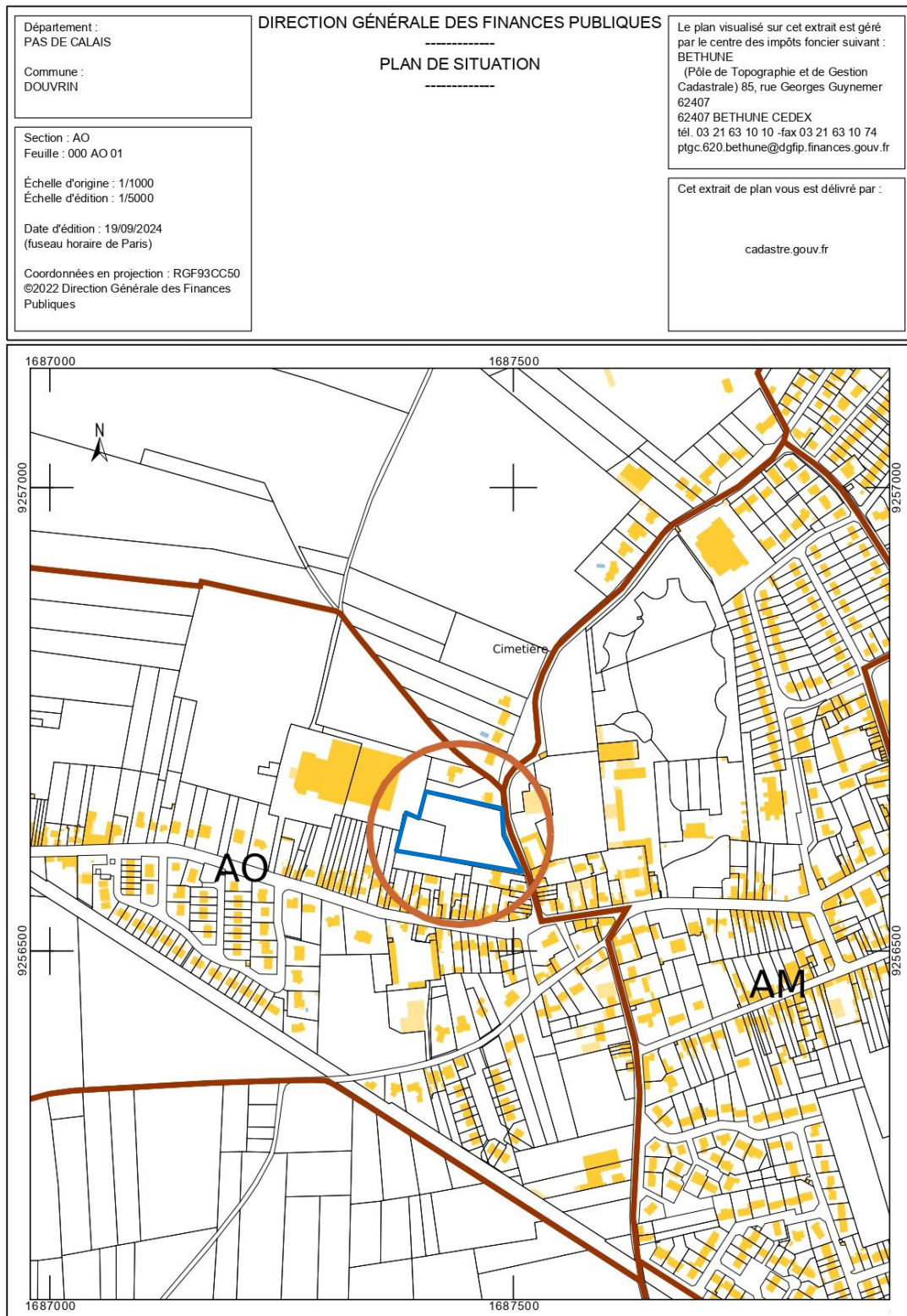
- L'acquisition par la commune à un prix de revient de 78 000 € TTC.
- La location du local à un loyer d'environ 600 € /mois (25,97€/m²/mois, repris en annexe 4).

Au vu des éléments proposés et après en avoir délibéré, les membres du Conseil d'administration :

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

Décision adoptée à l'unanimité

ANNEXE 1



ANNEXE 2



ANNEXE 3

INDICATEURS DU PROJET							Sommair
Contrôle des données (tests d'équilibres et erreurs)		Nb de test d'équilibre		1			
Description du projet		DOUVIRIN - rue Pasteur - PROJET_DEVT_2024_00644 - S12					16/10/25
Libellé simulation		Construction de 39 LLS avec salle commune					
Code projet Xélos & Code simulation		PROJET_DEVT_2024_00644		S12		Code Opération Investissement	NR
Libellé projet		DOUVIRIN - rue Pasteur			Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)		AB CH
Commune & EPCI		Douvrin CA de l'Artois			Nombre de logements		39
Type de projet / développement		Logement neuf			Nombre de commerces & autre		1
Type de logement		Collectif			Nombre de garages ou parkings		39
Performance Thermique		Niveau Carbone entre RE 2020 et Objectif 2025			Surfaces Habitables		2 796
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais		02/02/27 01/09/28		18 mois		Surfaces Utiles	2 796
Niveau de décision / Périmètre du programme		2 - Opportunité		NR		Date de validation Bureau	14/11/25
Nombre de logements, Surfaces & loyers							
	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total	
Nombre de logements	25	12	2	0	0	39	
Surfaces Habitables	1 720	876	164	0	36	2 796	
Surfaces Utiles	1 720	876	164	0	36	2 796	
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,38	5,58	9,23		13,85		
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)					0,00		
Prix de revient & Plan de financement							
I) Prix de revient							
	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne	
Prix de revient HT	3 571 947	1 819 201	340 581	0	68 208	5 799 937	
Prix de revient TTC Lasmé	3 924 595	1 917 983	374 206	0	81 659	6 298 443	
Prix de revient HT par logement	142 878	151 600	170 291	0	0	148 716	
Prix de revient TTC Lasmé par logement	156 984	159 832	187 103	0	0	161 499	
Prix de revient HT par m² SH	2 077	2 077	2 077	0	0	2 074	
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 282	2 189	2 282	0	0	2 253	
II) Plan de financement							
Emprunts CDC & CDC Foncier	3 553 195	1 659 553	344 269	0		5 557 017	
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0	
Autres emprunts	0	0	0	0	81 659	81 659	
Total des emprunts	3 553 195	1 659 553	344 269	0	81 659	5 638 676	
Subventions d'Etat	0	77 424	0	0	0	77 424	
Subventions EPCI	57 432	27 567	0	0	0	85 000	
Autres subventions	0	0	0	0	0	0	
Total des subventions	57 432	104 991	0	0	0	162 424	
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0	
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	313 968	153 439	29 936	0	0	497 343	
Total des fonds propres	313 968	153 439	29 936	0	0	497 343	
Total des financements	3 924 595	1 917 983	374 206	0	81 659	6 298 443	
III) Plan de financement en %							
Emprunts	91%	87%	92%	0%	100%	90%	
Subventions	1%	5%	0%	0%	0%	3%	
Fonds propres	8%	8%	8%	0%	0%	8%	
Validation du plan de financement (DF)						NR	
Autofinancement & Endettement							
	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans	
Autofinancement annuel	-15 362	-10 417	48 650	75 627	18 482	34 547	
Autofinancement cumulé	-43 346	-134 888	64 983	378 076	431 160	551 702	
Valorisation de la vente (à l'année)						0	
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-43 346	-134 888	64 983	378 076	431 160	551 702	
Variation de trésorerie annuelle	-15 362	-10 417	48 650	49 834	-33 012	23 042	
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-43 346	-134 888	64 983	352 283	353 874	462 911	
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo						462 911	
Total CA net (cumul)	1 090 941	2 299 339	5 085 635	6 688 227	8 448 961	12 508 820	
Autofinancement (cumul)	-4%	-6%	1%	6%	5%	4%	
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-4%	-6%	1%	6%	5%	4,4%	
Annuités des emprunts	1 137 154	2 275 042	4 496 861	5 579 501	6 732 733	9 324 921	
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	104%	99%	88%	83%	80%	75%	
EBE	213 667	219 236	264 262	284 591	242 152	284 770	
Rentabilité							
	à 40 ans		Rendement cumulé sur la période			à 40 ans	
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	1 549 061		CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)			120%	
			Rendement locatif				
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	3,43%		CA net année 1 / Pr TTC lasmé			3,22%	
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,42%		Rendement locatif net de subvention				
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	6,09%		CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions			3,31%	
						30,25	

ANNEXE 4

Tableau des hypothèses du projet "spécifique"			
I-1) Caractéristiques du projet	Données & Montants	V) Prix de revient	Données & Montants
Nom : projet/Adresse/Commune	Salle commune (projet Douvain - Rue des pasteurs)	Prix de revient foncier TTC	0
Type de structure	8-Autres structures (hors champ transparence intégrale) (AUT2)	Prix de revient bâtiment TTC (coût de la salle)	78 000
Date de la simulation	08/09/25	Valeur locative structure vacante	0
Année OS	2026	Conduite d'opération	0
Année MES	2027	Aléas et révisions	0
Type d'intervention (Développement/Patrimoine existant)	Développement	Prix de revient total TTC (hors préfinancement)	78 000
I-2) Règles des renouvellement de composants		Préfinancement	0
Composant 1 durée	25	Taux de préfinancement	0,00%
Composant 2 durée	30	Prix de revient total (avec préfinancement)	78 000
Composant structure durée	35	Prix de revient total (avec préfi.) / m² Surfaces totales	2 167
Composant 1 part	7,30%	VI) Plan de financement & Trésorerie	
Composant 2 part	16,40%	Taux du livret A à LT année 2024-2025 & Rém trésorerie	2,00%
Composant structure part	76,30%	Emprunt PLAI	0
Composant 1 part renouvelée	37,00%	Emprunt PLUS	
Composant 2 part renouvelée	37,00%	Emprunt PLS	
Composant structure part renouvelée	3,00%	Emprunt Phare	0
Durée de financement emprunts composants	20	Durée emprunt Phare	35
Taux de financement emprunts composants	2,60%	Emprunt Pam (ou autre CDC patrimoine)	0
II) Redevance		Durée emprunt Pam	25
Redevance en année pleine (année de MES) hors TFPB, TEOM	10 823	Emprunt Eco Prêt	0
Durée initiale du bail	15	Durée emprunt Eco Prêt	30
III) Charges & Produits (Ressources)		Emprunt action logement (NPNRU)	0
Année de base des coûts de gestion & maintenance (Pdch-DIS)	2022	Autre emprunt (Marché/Taux fixe)	78 000
Coût de gestion part variable (Assurance incluse)	301,00	Durée emprunt marché/Taux fixe	15
Coût de gestion part fixe (en € par an)	2 308,00	Taux emprunt marché/Taux fixe	4,20%
Taux d'évolution du coût de gestion	2,10%	Diff amt emprunt marché/Taux fixe	0
Maintenance (GR et entretien courant)	445	Subvention Etat	
Taux d'évolution des charges de maintenance	2,10%	Subvention EPCI	
Année de base TFPB	2024	Subvention Anru	
Montant TFPB-TEOM (€/mois/m² SH)	10,00	Subvention CARSAT	
Montant TFPB (€/an)	360	Subvention Département 62	
Taux d'évolution TFPB	2,70%	Subvention Région	
Durée d'exonération TFPB (an)	0	Subvention Feder	
Montant des dégrèvements de TFPB (FP dans le PF)	0	Subventions autres	0
Montant des CEE (FP dans le PF)	0	Type subventions autres (libellé)	Autres
IV) Typologie		Total montants des subventions	0
Total des surfaces habitables des logements	0	Fonds Propres rémunérés (retour)	0
Total des surfaces pour les locaux communs	36	Durée d'amortissement des fonds propres (années)	25
Total des surfaces (habitables + locaux communs=SP)	36	Taux de rémunération des Fonds Propres	2,00%
Surface habitable moyenne par logement	0,00	Fonds Propres non rémunérés (CEE, dégrèvement)	0
Nombre de logements-foyers	0,45	Autres Fonds Propres non rémunérés	0
		Total des Fonds propres (rémunérés et non rémunérés)	0
Nb d'unités logements (équivalents logements)	0,45	Contrôle Balance Pr/Fin	0
Surface moyenne par logement (médiane DIS PDCH R2022)	76,20	Coefficient de marge (Cas ou projet hors champ)	5%
Prorata surface	0,00	Taux d'actualisation	2,00%