

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20251114-17768-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.

SAINT ETIENNE AU MONT - Rue Seghin Acquisition en l'Etat Futur d'Achèvement (VEFA) d'un ensemble immobilier de 41 logements collectifs, de 41 places de stationnement en extérieur (dont 1 PMR)
Contrat Préliminaire de Réservation (CPR)

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

I – PREAMBULE

En application de l'article L. 433-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), un organisme HLM peut acquérir en VEFA des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

De plus, le recours à la VEFA est possible lorsque la construction du bâtiment ne répond pas à des besoins spécifiques de l'acheteur public.

Cet encadrement vise à éviter la requalification d'une VEFA en marché public de travaux.

II - CONTEXTE

La SAEM « Territoires Soixante-Deux » au capital de 33 198 880 euros dont le siège social est à Liévin (62800) au 2 rue Joseph-Marie, immatriculée au registre du commerce et des sociétés d'Amiens sous le numéro 327 910 634, projette de réaliser un programme de 41 logements collectifs, de 41 places de stationnement en extérieur (dont 1 PMR), d'un local vélo, de points d'apport volontaire (PAV) pour les déchets et d'une chaufferie collective sur la commune de Saint Etienne-au-Mont, rue Seghin (annexe 1).

La SAEM « Territoires Soixante-Deux » propose à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement de cette opération immobilière (annexe 2).

L'offre de construction de la SAEM « Territoires Soixante-Deux » permettrait à l'Office de reconstituer une partie des logements démolis dans le cadre du projet NPNRU de la Tour du Renard sur une commune de la Communauté d'Agglomération de Boulogne.

III - TERRAIN D'ASSIETTE

L'assiette foncière du projet est en cours d'acquisition par la SAEM « Territoires Soixante-Deux » à la société Coopartois.

Le projet de construction de l'ensemble immobilier sera édifié sur un terrain actuellement repris au cadastre sous la référence AM n°99 pour une superficie totale de 15 131 m² (annexe 3).

L'emprise concernée par le projet proposé est reprise au cadastre sous la référence AM 99p d'une superficie totale de 4 200 m² (sous réserve d'arpentage, annexe 4).

IV - PERMIS DE CONSTRUIRE

La maîtrise d'œuvre a été confiée au cabinet d'architecture « A3 » d'Arras.

La SAEM « Territoires Soixante-Deux » a déposé en date du 02 mai 2025 une demande de permis de construire enregistrée sous le n° 6274625 00003.
Cette demande a fait l'objet d'un complément d'information le 29 août 2025.

V - PROJET D'ACQUISITION

La SAEM « Territoires Soixante-Deux » propose donc à Pas-de-Calais habitat la vente en l'état futur d'achèvement des 41 logements collectifs (11 T2, 26 T3 et 4 T4) et 41 places de stationnement en extérieur (dont 1 PMR) pour une surface habitable totale d'environ 2 734,56 m² (notice descriptive jointe en annexe 5).

Le montant total d'acquisition proposé est de 6 426 216 € HT soit 2 350 € HT/m² SHab (annexe 6).

Il est prévu le versement d'un dépôt de garantie égal à 5% du prix d'acquisition soit la somme de 321 310,80 € HT.

Le montage financier est décrit dans la fiche financière jointe en annexe 7.

La livraison est prévue pour la fin d'année 2027.

VI – AVIS DES DOMAINES

Consulté le 29 octobre 2024 par Pas-de-Calais habitat en vertu de l'article L. 451-5 du CCH, le Pôle d'évaluation domaniale du Pas-de-Calais a évalué (par avis du 25 novembre 2024 valable 18 mois) la valeur vénale du bien à 6 016 032 € hors taxes (soit 2 200 € HT/m² de SHab), valeur assortie d'une marge d'appréciation de 10% portant la valeur maximale d'acquisition à 6 620 000 € HT (annexe 8).

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

- ✓ autorisent le Directeur général, ou toute personne habilitée, à signer le contrat préliminaire de réservation (CPR) au prix de 6 426 216 € HT, étant ici précisé que le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de 321 310,80 € HT.

Messieurs COTTIGNY, DUCRON, et Madame ROSSIGNOL n'ayant pas participé aux débats et vote de cette délibération

Décision adoptée à l'unanimité

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

2. Le site d'implantation

Présentation de la parcelle :

Le projet (emprise rouge) se situe sur la parcelle AM 99 (en bleu) d'une contenance totale de 15 131 m².

Secteur 1AU, la parcelle concernée par le projet représente approximativement 4200 m².



7

TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Le projet de construction :

Bâtiment collectif de 41 logements :

- 11 logements T2
- 26 logements T3
- 4 logements T4

Façades en finition enduit ligné ton pierre, bardage bois ton naturel, brique ton rouge, menuiseries PVC blanc.



8

TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Le plan masse :

Parking privatif comprenant 41 places.

Local vélos situé à l'entrée de la résidence.

Point d'apport volontaire pour les déchets situé à l'entrée de la résidence.

Chaudière collective avec accès direct de la rue Séghin (local chaudière surdimensionné pour offrir la possibilité d'alimenter ultérieurement d'autres bâtiments).



9

TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX



TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

Monsieur Bruno FONTALIRAND
PAS DE CALAIS HABITAT
4 avenue des droits de l'homme
62000 ARRAS

Liévin,
Le 19/09/2025

Nos réf. : TP/CCA 25-09-208
Opération n° : 4241.00 VEFA Saint-Etienne-au-Mont
(à rappeler dans toute correspondance)
Objet : lettre d'engagement de VEFA

Monsieur le Directeur Général,

La SAEM Territoires Soixante-Deux projette la réalisation d'une opération immobilière située sur la commune de Saint-Étienne-au-Mont, pour laquelle une demande de permis de construire est actuellement en cours d'instruction.

Dans le cadre de ce programme, comprenant 41 logements, il est prévu de céder à la société Pas-de-Calais Habitat, par le biais d'une Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA), un ensemble immobilier dont la désignation figure ci-après.

En cas d'accord de votre part, un acte authentique sera établi sur la base des éléments suivants :

I – Désignation

I-1. Désignation générale de l'ensemble immobilier

L'opération portera sur un ensemble immobilier composé de 41 logements locatifs sociaux regroupés dans un immeuble collectif, ainsi que 41 emplacements de stationnement extérieur (dont un emplacement réservé aux personnes à mobilité réduite).

L'ensemble sera édifié sur la parcelle cadastrée section AM n°99, située rue Seghin, commune de Saint-Étienne-au-Mont (62).

I-2. Désignation des biens réservés

Conformément aux plans de niveaux et au tableau des surfaces joints en annexe, le bien objet du contrat de réservation comprendra :

- 11 logements de type T2,
- 26 logements de type T3,
- 4 logements de type T4,
- Soit une surface habitable totale d'environ 2 734,56 m².

www.territoires62.fr

2, Rue Joseph-Marie Jacquard
CS 10135 – 62803 Liévin Cedex
Tél. : 03 21 44 85 00 – Fax : 03 21 45 84 38

Société d'Economie Mixte au capital de 33 198 880 € | RCS Arras 83 B 40191 | SIREN 327 910 634

Le réservataire prévoit la répartition suivante des financements :

- *41 logements collectifs locatifs sociaux financés en PLUS, PLAI, PLS,*
- *41 places de stationnement extérieures, dont 1 place PMR.*

I-3. Caractéristiques techniques

L'opération fera l'objet d'une certification RE2020 – niveau HPE.

II – Prix

La vente, si elle se réalise, interviendra au prix ferme, non actualisable et non révisable de 2 350 € HT/m² habitable. Pour une surface habitable globale d'environ 2 734,56 m², le prix total prévisionnel s'élèvera à 6 426 216 € HT.

Il est précisé que ce prix ne pourra évoluer qu'en cas de variation de la SHAB, dans la limite maximale de 2 % par logement, entre la signature du contrat de réservation et la signature de l'acte authentique.

III – Charges et conditions

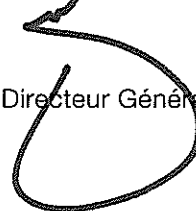
Les charges et conditions de la vente, y compris les conditions suspensives au profit des parties, seront précisées dans l'acte authentique, dont la signature est envisagée au plus tard le 15 janvier 2026.

Je vous saurais gré de bien vouloir nous faire part de votre accord sur les termes exposés, afin de nous permettre d'avancer dans l'établissement de l'acte authentique.

Dans cette attente, je vous prie d'agréer, Monsieur le Directeur Général, l'expression de ma considération distinguée.

Michel DENEUX

Directeur Général



Pièce jointe : Proposition de VEFA – Septembre 2025



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
SAINT-ETIENNE-AU-MONT

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

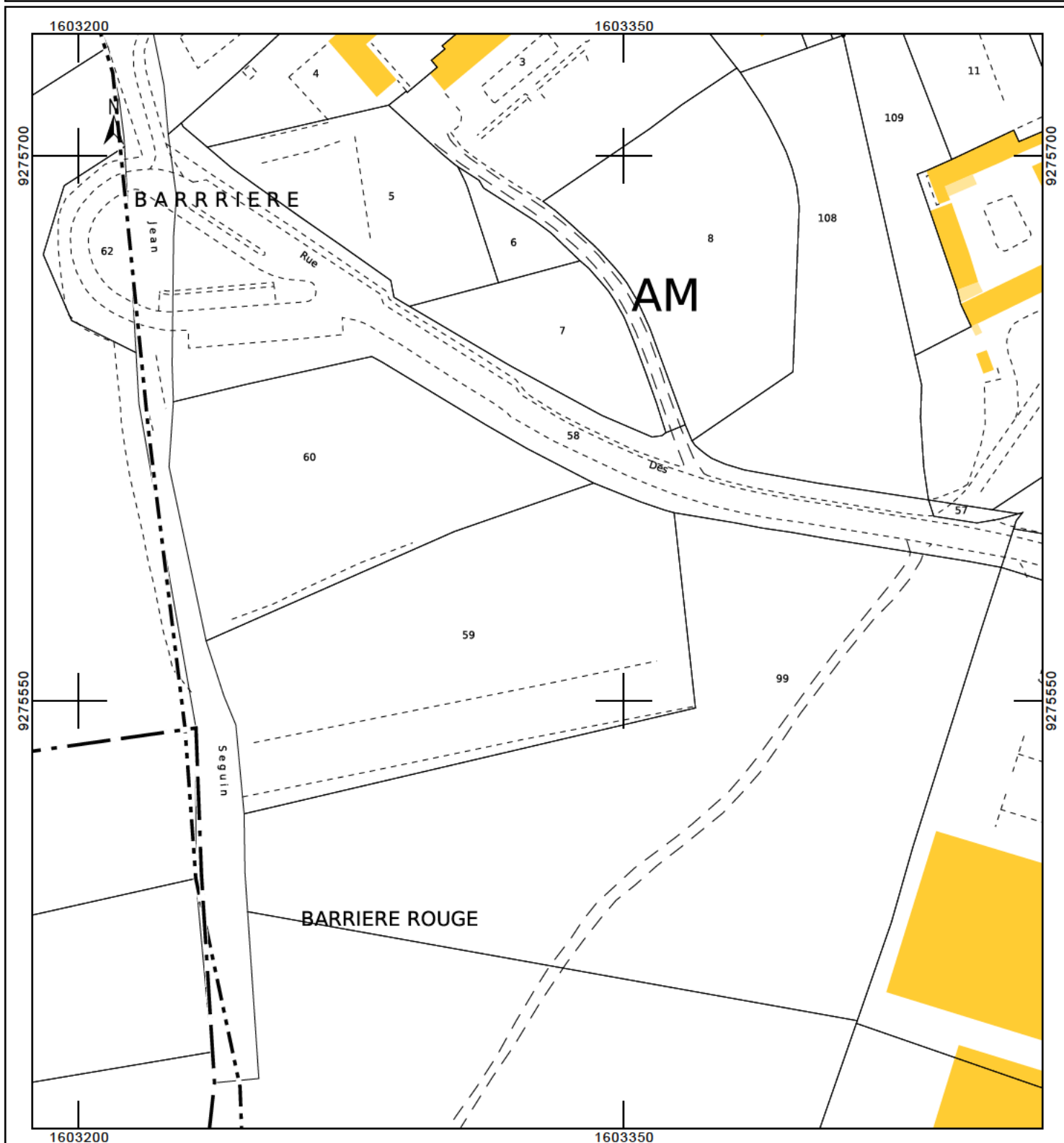
EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Terrain concerné par le projet

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



Département :
PAS DE CALAIS

Commune :
SAINT-ETIENNE-AU-MONT

Section : AM
Feuille : 000 AM 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 29/10/2024
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC50
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

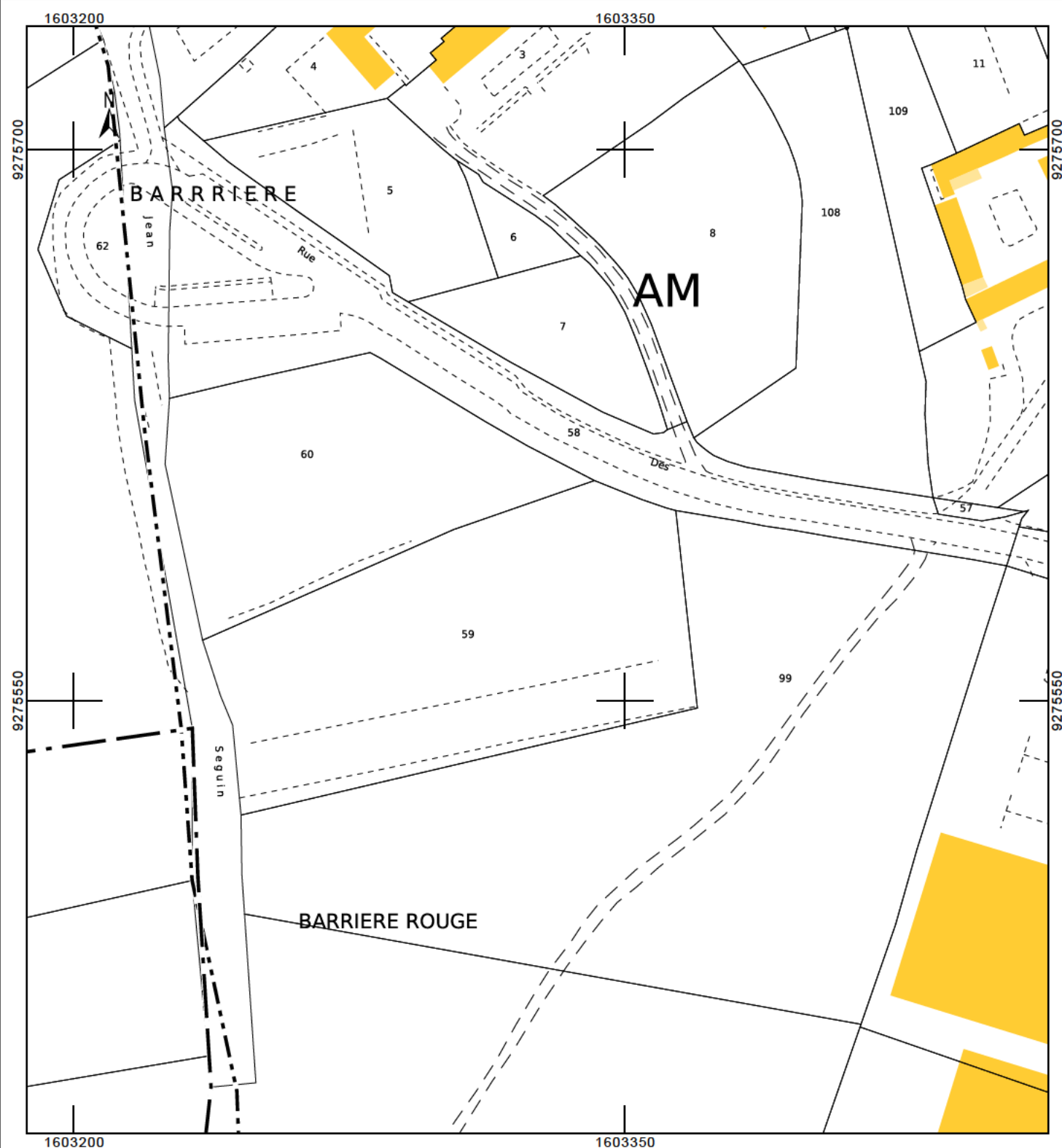
Terrain concerné par le projet

Emprise projet

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
BOULOGNE SUR MER
Pôle de topographie et Gestion cadastrale
26 Rue d'Aumont 62321
62321 BOULOGNE SUR MER
tél. 03.21.10.29.02 -fax 03.21.10.29.42
ptgc.620.boulogne-sur-
mer@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





TERRITOIRES
SOIXANTE-DEUX

PROMOTEUR PUBLIC
[ENGAGÉ]



SAINT ETIENNE AU MONT – Rue Seghin
Proposition de VEFA – Septembre 2025

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT



- | | |
|--|--------|
| 1. Présentation de Territoires Soixante-Deux | Page 2 |
| 2. Le site d'implantation | Page 5 |
| 3. Proposition technique et financière | Page 8 |



TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX PROMOTEUR PUBLIC ENGAGÉ

Depuis 40 ans, Territoires Soixante-Deux s'engage dans l'aménagement urbain, le développement économique et la construction.

Elle déploie ses interventions sous deux formes, souvent complémentaires :

- Celle d'un outil engagé au service de l'action publique;
- Et celle d'un promoteur public au service de clients privés.

Ainsi Territoires Soixante-Deux accompagne les collectivités publiques et les clients privés dans leur ambition de développement et contribue au dynamisme et à l'attractivité des territoires du Pas-de Calais.

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT



2 MÉTIERS COMPLÉMENTAIRES UNE EXPERTISE GLOBALE

Aménagement :

Territoires Soixante-Deux pilote des projets d'aménagement de quartiers où s'intègre un parcours résidentiel complet qui associe lots libres, maisons de ville, logements collectifs ou intermédiaires.

Construction :

Territoires Soixante-Deux intervient dans la construction d'équipements publics ou la réalisation de programmes immobiliers neufs pour des bailleurs ou des particuliers.

Mode d'interventions



Assistance à Maîtrise d'Ouvrage

Conseiller la
collectivité dans la
réalisation d'études ou
d'opérations de travaux
d'aménagement ou
d'équipements.



Délégation de maîtrise d'ouvrage

Assurer tout ou partie
des fonctions de la
maîtrise d'ouvrage au
nom et pour le compte
du donneur d'ordre.



Concession d'aménagement

Réaliser une opération
d'aménagement
dans sa globalité : de
l'acquisition des terrains
à la commercialisation
des parcelles.



Opérations en propre construction

Construire des
immeubles à
vocation économique,
résidentielle,
médicale...) pour des
investisseurs privés ou
des particuliers.



Opérations en propre aménagement

Aménager et vendre des
parcelles viabilisées.

Proposition de projet en VEFA Rue Seghin SAINT ETIENNE AU MONT

Présentation de la commune :

À proximité du littoral de la Côte d'Opale,
Saint-Etienne-Au-Mont se situe à 5 km au
sud de Boulogne-sur-Mer.

Elle fait partie de la communauté
d'agglomération du Boulonnais qui
regroupe 22 communes et compte 112
264 habitants.

Code postal : 62360

Population : 5 072 (2021)



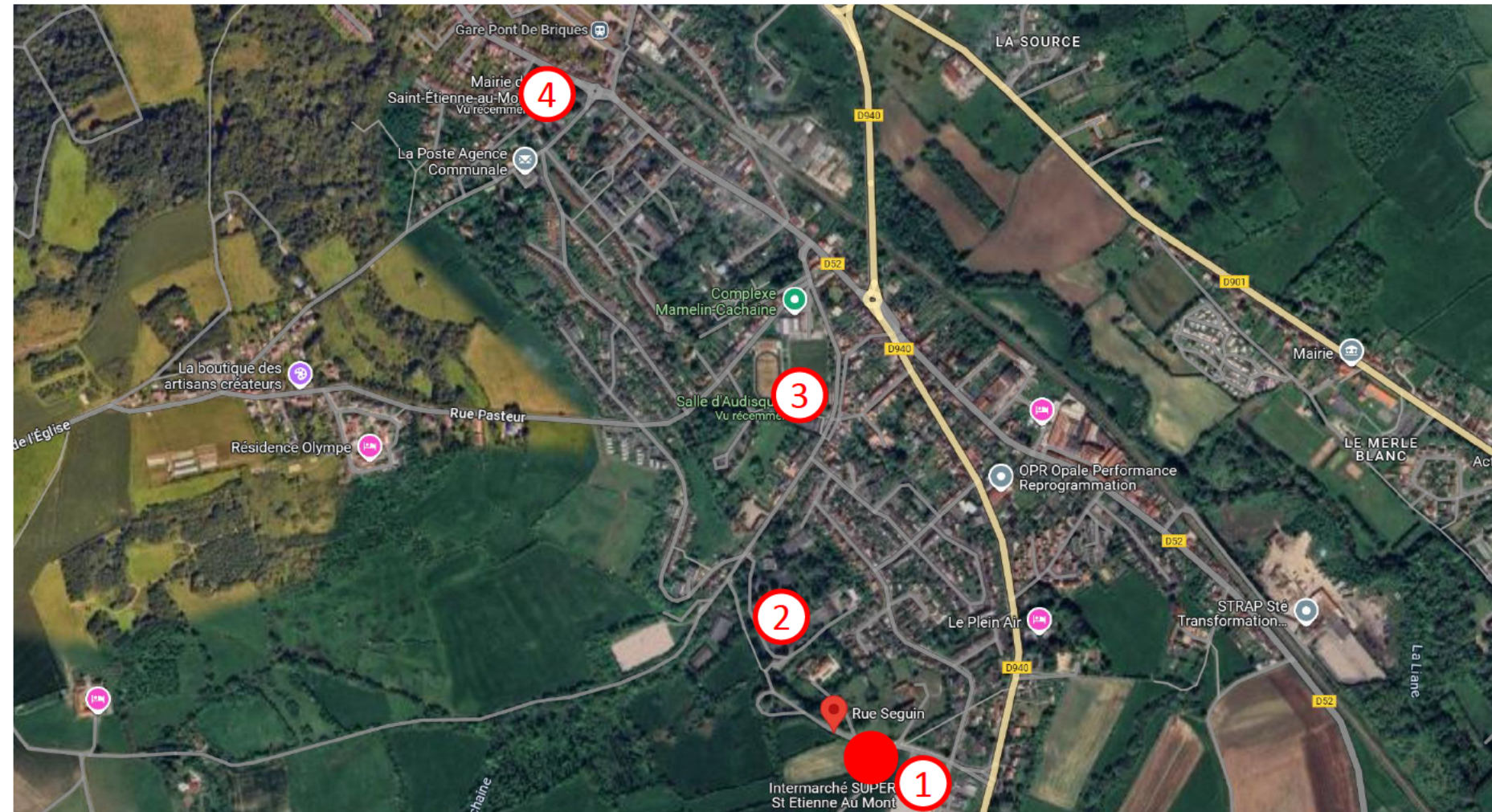
Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

2. Le site d'implantation

Localisation du projet :

A proximité du site :

1. Intermarché à 50m,
2. Collège Paul Eluard à 300m,
3. Complexe sportif à 700m,
4. Mairie à 1700 m



Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

2. Le site d'implantation

Présentation de la parcelle :

Le projet (emprise rouge) se situe sur la parcelle AM 99 (en bleu) d'une contenance totale de 15 131 m².

Secteur 1AU, la parcelle concernée par le projet représente approximativement 4200 m².



Proposition de projet en VEFA Rue Seghin SAINT ETIENNE AU MONT

Le projet de construction :

Bâtiment collectif de 41 logements :

- 11 logements T2
- 26 logements T3
- 4 logements T4

Façades en finition enduit ligné ton pierre, bardage bois ton naturel, brique ton rouge, menuiseries PVC blanc.



Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

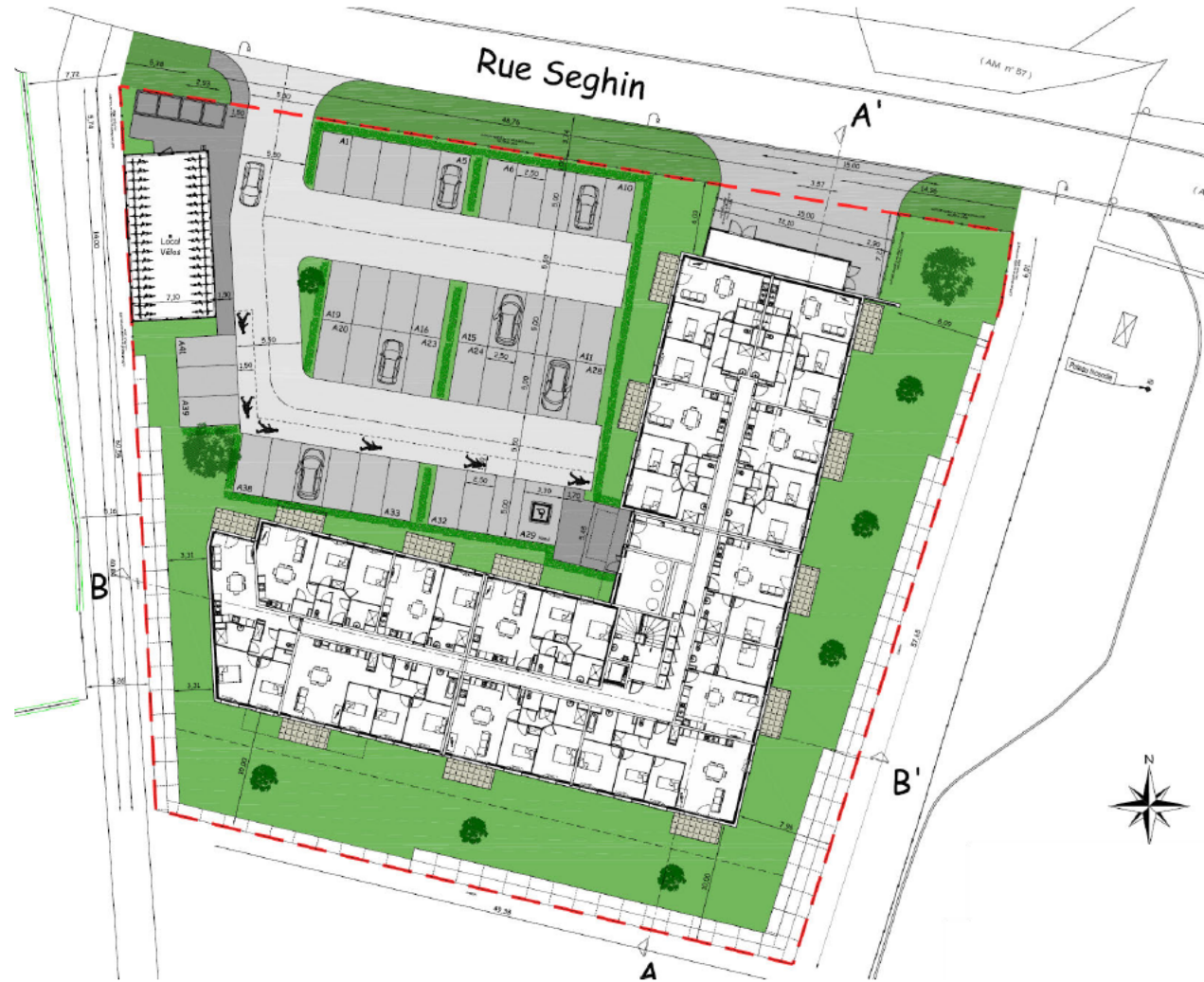
Le plan masse :

Parking privatif comprenant 41 places.

Local vélos situé à l'entrée de la résidence.

Point d'apport volontaire pour les déchets situé à l'entrée de la résidence.

Chaudière collective avec accès direct de la rue Séghin (local chaudière surdimensionné pour offrir la possibilité d'alimenter ultérieurement d'autres bâtiments).



Proposition de projet en VEFA Rue Seghin SAINT ETIENNE AU MONT

Les façades :

Façade Ouest



Façade Est



Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

Façade Sud

Façade Nord



Récapitulatif des surfaces :

Récapitulatif SHAB/SU
<u>SHAB</u>
Rez-de-chaussée
1er étage
2ème étage
<u>TOTAL SHAB</u>

<u>888,52</u>	<u>m²</u>
<u>923,02</u>	<u>m²</u>
<u>923,02</u>	<u>m²</u>

<u>2734,56</u>	<u>m²</u>
----------------	----------------------

<u>SU</u>
Rez-de-chaussée
1er étage
2ème étage

<u>888,52</u>	<u>m²</u>
<u>958,72</u>	<u>m²</u>
<u>958,72</u>	<u>m²</u>

<u>TOTAL SU</u>

<u>2805,96</u>	<u>m²</u>
----------------	----------------------

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Détail des surfaces :

Rdc

LOGEMENTS COLLECTIFS REZ-DE-CHAUSSEE	Nom des pièces															Total Surface Habitable (m²)	Terrasse / Terrasse étage	Balcon	Total Surface Utile (m²)
	Entrée	Entrée / Dépassement	Entrée / Séjour	Entrée / Séjour / Cuisine	Placard 1	Dépassement	Séjour	Cuisine	Salle de bain / WC	Salle de bain	WC	Rangement	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3				
Logt A 001 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	13,74	10,50		70,25			70,25
Logt A 002 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25			71,25
Logt A 003 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25			71,25
Logt A 004 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,00			71,00
Logt A 005 (T2)				30,87					6,66				13,94			51,47			51,47
Logt A 006 (T2)				30,91					6,66				13,94			51,51			51,51
Logt A 007 (T4)	4,85				0,73	3,94	26,04	9,85		5,97	2,18	2,16	12,70	10,04	10,04	88,50			88,50
Logt A 008 (T3)	3,84				0,59	3,80	20,01	6,77		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		68,87			68,87
Logt A 009 (T4)	4,85				0,73	3,94	26,04	9,60		5,97	2,18	2,16	12,70	10,04	10,04	88,25			88,25
Logt A 010 (T3)	4,66				0,85	4,30	18,22	7,35		5,60	2,18	1,39	13,08	10,33		67,96			67,96
Logt A 011 (T3)	5,49				0,59		23,69	5,49		4,92	2,10	1,70	14,49	10,50		68,97			68,97
Logt A 012 (T2)				27,85					6,57				13,77			48,19			48,19
Logt A 013 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,66	7,30		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,05			71,05

Surface Utile = SHAB + Surface annexe/2

Surface annexe (dans la limite de 16,00m²) = terrasse accessible (dans la limite de 9,00m²), balcon, cabanon, cellier et garage (moins 12 m²)

888,52 m²

888,52 m²

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Détail des surfaces :

Etage 1

LOGEMENTS COLLECTIFS 1er ETAGE	Nom des pièces															Total Surface Habitable (m²)	Terrasse / Terrasse étage	Balcon	Total Surface Utile (m²)
	Entrée	Entrée / Dépassement	Entrée / Séjour	Entrée / Séjour / Cuisine	Placard 1	Dépassement	Séjour	Cuisine	Salle de bain / W.C	Salle de bain	W.C	Rangement	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3				
Logt A 101 (T2)				28,33					6,57				13,77			48,67		5,10	51,22
Logt A 102 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,00		5,10	73,55
Logt A 103 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25		5,10	73,80
Logt A 104 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25		5,10	73,80
Logt A 105 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,00		5,10	73,55
Logt A 106 (T2)				30,87					6,66				13,94			51,47		5,10	54,02
Logt A 107 (T2)				30,91					6,66				13,94			51,51		5,10	54,06
Logt A 108 (T4)	4,85				0,73	3,94	26,04	9,85		5,97	2,18	2,16	12,70	10,04	10,04	88,50		5,10	91,05
Logt A 109 (T3)	3,84				0,59	3,80	20,01	6,77		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		68,87		5,10	71,42
Logt A 110 (T3)	4,07				0,59	3,80	21,19	7,05		5,14	2,18	1,32	14,49	10,50		70,33		5,10	72,88
Logt A 111 (T3)	2,90				0,85	3,06	20,31	8,70		5,50	2,28	2,92	13,77	11,38		71,67		5,10	74,22
Logt A 112 (T3)	5,49				0,59		23,15	5,32		4,92	2,10	1,70	14,49	10,50		68,26		5,10	70,81
Logt A 113 (T2)				27,85					6,57				13,77			48,19		5,10	50,74
Logt A 114 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,66	7,30		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,05		5,10	73,60

Surface Utile = SHAB + Surface annexe/2

Surface annexe (dans la limite de 16,00m²) = terrasse accessible (dans la limite de 9,00m²), balcon, cabanon, cellier et garage (moins 12 m²)

923,02 m²

958,72 m²

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Détail des surfaces :

Etage 2

LOGEMENTS COLLECTIFS 2ème ETAGE	Nom des pièces															Total Surface Habitable (m²)	Terrasse / Terrasse étage	Balcon	Total Surface Utile (m²)	
Nom de logement	Entrée	Entrée / Dépassement	Entrée / Séjour	Entrée / Séjour / Cuisine	Placard 1	Dépassement	Séjour	Cuisine	Salle de bain / WC	Salle de bain	WC	Rangement	Chambre 1	Chambre 2	Chambre 3					
Logt A 201 (T2)				28,33					6,57				13,77			48,67		5,10	51,22	
Logt A 202 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,00		5,10	73,55	
Logt A 203 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25		5,10	73,80	
Logt A 204 (T3)		9,31			0,59		20,50	6,30		5,40	2,43	2,90	13,03	10,79		71,25		5,10	73,80	
Logt A 205 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,52	7,39		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,00		5,10	73,55	
Logt A 206 (T2)				30,87					6,66				13,94			51,47		5,10	54,02	
Logt A 207 (T2)				30,91					6,66				13,94			51,51		5,10	54,06	
Logt A 208 (T4)	4,85				0,73	3,94	26,04	9,85		5,97	2,18	2,16	12,70	10,04	10,04	88,50		5,10	91,05	
Logt A 209 (T3)	3,84				0,59	3,80	20,01	6,77		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		68,87		5,10	71,42	
Logt A 210 (T3)	4,07				0,59	3,80	21,19	7,05		5,14	2,18	1,32	14,49	10,50		70,33		5,10	72,88	
Logt A 211 (T3)	2,90				0,85	3,06	20,31	8,70		5,50	2,28	2,92	13,77	11,38		71,67		5,10	74,22	
Logt A 212 (T3)	5,49				0,59		23,15	5,32		4,92	2,10	1,70	14,49	10,50		68,26		5,10	70,81	
Logt A 213 (T2)				27,85					6,57				13,77			48,19		5,10	50,74	
Logt A 214 (T3)	3,84				0,59	3,80	21,66	7,30		5,14	2,18	1,55	14,49	10,50		71,05		5,10	73,60	
Surface Utile = SHAB + Surface annexe/2																923,02	m²	958,72		m²
Surface annexe (dans la limite de 16.00m²) = terrasse accessible (dans la limite de 9.00m²), balcon, cabanon, cellier et aorage (moins 12 m²)																				

Surface Utile = SHAB + Surface annexe/2

Surface annexe (dans la limite de 16,00m²) = terrasse accessible (dans la limite de 9,00m²), balcon, cabanon, cellier et garage (moins 12 m²)

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Informations génériques

Présentation générale du projet		
Présentation générale du projet	Adresse exacte	Rue Séghin
	Commune	62360 Saint Etienne Au Mont
	Zonage Pinel	62746
	Localisation du programme (cadre juridique)	B2
		Terrain privé
Descriptif du programme (totalité du programme - PC)		
Descriptif du programme (totalité du programme - PC)	Nombre de logements (Totalité du programme)	41
	Typologie / Répartition par type (en nombre)	11 T2 + 26 T3 + 4 T4
	Nombre de places de stationnement (extérieurs)	41 places extérieures
	Surface habitable	2734 m2
	Performance thermique	RE2020
	Certification visée	Prestaterre - HPE
Eléments juridiques		
Juridique	Acquisition du terrain	Prévue en 2025
	Montage juridique	02/05/2025
Planning prévisionnel de l'opération		
Planning de l'opération	Dépôt du PC	Décembre 2024 (prév.)
	Obtention du PC	Septembre 2025 (prév.)
	Signature du CPR	Novembre 2025 (prév.)
	Lancement des travaux	Décembre 2025 (prév.)
	Signature de la VEFA	Décembre 2025 (prév.)
	Livraison	Avril 2028 (prév.)

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

Proposition financière :

Acquisition en VEFA de 41 logements sociaux, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 41 logements collectifs (typologie T2 / T3 / T4)
- Chaufferie collective biomasse
- SHAB prévisionnelle : 2 734,56 m²
- Niveau de performance énergétique visé : RE 2020
- Certification : Prestaterre niveau HPE
- Prix de vente : 2 350 € HT / m² Shab
- Prix de vente global : 6 426 216 € HT

Proposition de projet en VEFA
Rue Seghin
SAINT ETIENNE AU MONT

3. Proposition technique et financière

Proposition financière :

Acquisition en VEFA de 41 logements sociaux, dont les caractéristiques sont les suivantes :

- 41 logements collectifs (typologie T2 / T3 / T4)
- Chaufferie collective biomasse
- SHAB prévisionnelle : 2 734,56 m²
- Niveau de performance énergétique visé : RE 2020
- Certification : Prestaterre niveau HPE
- Prix de vente : 2 350 € HT / m² Shab
- Prix de vente global : 6 426 216 € HT

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

Nb de test d'équilibre

2

Description du projet

SAINT ETIENNE AU MONT 41 LLS - PROJET_DEVT_2024_00600 - S04

23/09/25

Libellé simulation	Reconstitution hors site ANRU 41 LLS				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2024_00600	S04	Code Opération Investissement	NR	
Libellé projet	SAINT ETIENNE AU MONT 41 LLS		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	L. PEYRONIE	
Commune & EPCI	Saint Etienne CA du Boulonnais		Nombre de logements	41	
Type de projet / développement	Acquisition en VEFA neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Collectif		Nombre de garages ou parkings	25	
Performance Thermique	NR		Surfaces Habitables	2 735	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/06/25	01/07/27	24 mois	Surfaces Utiles	2 806
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NPNRU	Date de validation Bureau	13/12/24

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	25	16	0	0	0	41
Surfaces Habitables	1 687	1 047	0	0	0	2 735
Surfaces Utiles	1 738	1 068	0	0	0	2 806
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,37	5,71			20,00	
Loyers des commerces & Autres (€/mois/Unité)						

Prix de revient & Plan de financement

I) Prix de revient (dont frais d'acte)	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total / Moyenne
Prix de revient HT	4 093 934	2 515 018	0	0	0	6 608 952
Prix de revient TTC Lasmé	4 319 101	2 653 344	0	0	0	6 972 444
Prix de revient HT par logement	163 757	157 189	0	0	0	161 194
Prix de revient TTC Lasmé par logement	172 764	165 834	0	0	0	170 060
Prix de revient HT par m² SH	2 427	2 401	0	0	0	2 417
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 560	2 533	0	0	0	2 550
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	3 825 691	2 106 409	0	0		5 932 100
Emprunt action logement	0	0	0	0	0	0
Autres emprunts	61 500	156 800	0	0	0	218 300
Total des emprunts	3 887 191	2 263 209	0	0	0	6 150 400
Subventions d'Etat	0	124 800	0	0	0	124 800
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	124 800	0	0	0	124 800
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	431 910	265 334	0	0	0	697 244
Total des fonds propres	431 910	265 334	0	0	0	697 244
Total des financements	4 319 101	2 653 344	0	0	0	6 972 444
III) Plan de financement en %						
Emprunts	90%	85%	0%	0%	0%	88%
Subventions	0%	5%	0%	0%	0%	2%
Fonds propres	10%	10%	0%	0%	0%	10%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-30 581	-27 755	9 499	32 163	-31 840	-34 945
Autofinancement cumulé	-176 066	-350 057	-462 968	-358 234	-546 947	-1 071 355
Valorisation de la vente (à l'année)						1 358 660
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	-176 066	-350 057	-462 968	-358 234	-546 947	287 305
Variation de trésorerie annuelle	-30 581	-27 755	9 499	-474	-96 999	-49 502
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	-176 066	-350 057	-462 968	-390 871	-644 743	-1 183 708
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						174 952
Total CA net (cumul)	1 050 671	2 214 069	4 896 601	6 439 512	8 134 676	12 043 343
Autofinancement (cumul)	-17%	-16%	-9%	-6%	-7%	-9%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	-17%	-16%	-9%	-6%	-7%	2,5%
Annuités des emprunts	1 145 657	2 304 450	4 672 055	5 849 559	7 118 057	10 022 439
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	109%	104%	95%	91%	88%	83%
EBE	205 133	209 827	252 905	272 101	230 579	271 010

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	547 434	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	103%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,55%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,81%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,24%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	3,30%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,86%
			35,00

Direction Générale Des Finances Publiques
Direction départementale des Finances Publiques du Pas-de-Calais
Pôle d'évaluations domaniales
5 rue du Docteur Brassart
62034 Arras cedex
téléphone : 03 21 23 68 00
mél. : ddfip62.pole-evaluation@dgfip.finances.gouv.fr

Le 25 novembre 2024

Le Directeur départemental des finances publiques
du Pas-de-Calais

à

POUR NOUS JOINDRE

Affaire suivie par : Sébastien PIECHOWIAK
Courriel : sebastien.piechowiak@dgfip.finances.gouv.fr
Téléphone : 03 91 80 11 19
Réf DS: 20753487
Réf OSE 2024-62746-79430

Pas-de-Calais HABITAT
4 AVENUE DES DROITS DE L'HOMME
ARRAS 62000

LETTRE VALANT AVIS DES DOMAINES

La charte de l'évaluation du Domaine, élaborée avec l'Association des Maires de France, est disponible sur le site collectivites-locales.gouv.fr



Objet : Acquisition en vente en état futur d'achèvement (VEFA) de 41 logements locatifs sociaux (LLS) collectifs pour une surface habitable totale de 2 734,56 m² situés rue Seguin à Saint-Étienne-au-Mont.

Par une saisine du 29/10/2024, vous sollicitez l'avis du Pôle d'Évaluation Domaniale quant à l'acquisition auprès de la SEM TERRITOIRES SOIXANTE-DEUX, d'un ensemble immobilier érigé sur les parcelles AM n°59 et AM n°99 sur la commune de Saint-Étienne-au-Mont.

Les 41 LLS collectifs sont repartis dans un bâtiment R+2. La typologie des logements est la suivante : 11 T2, 26 T3 et 4 T4. Le projet bénéficie de la labellisation RE 2020.

Vous précisez dans la saisine que l'acquisition est envisagée au prix de 6 426 216 € HT, soit 2 350 € HT/m² de surface habitable.

En l'espèce, compte tenu de l'ensemble des éléments communiqués et du marché immobilier actuel pour des biens comparables, la valeur vénale pleine et entière des 41 logements peut être arbitrée de la manière suivante : $2\,734,56 \text{ m}^2/\text{shab} \times 2\,200 \text{ € m}^2/\text{HT} = 6\,016\,032 \text{ € HT}$, **assorti d'une marge d'appréciation de 10%**.

L'immeuble peut ainsi être acquis sans justification particulière jusqu'à une valeur de 6 620 000 € HT (valeur arrondie).

La marge d'appréciation reflète le degré de précision de l'évaluation réalisée (plus elle est faible et plus le degré de précision est important). De fait, elle est distincte du pouvoir de négociation du consultant.

Dès lors, le consultant peut, bien entendu, toujours vendre à un prix plus élevé ou acquérir à un prix plus bas sans nouvelle consultation du pôle d'évaluation domaniale.

Le présent avis est valable 18 mois.

Pour le Directeur Départemental des Finances Publiques
et par délégation,

La Directrice du pôle État, Stratégie et Ressources

Signé

Isabelle ORTIZ
Administratrice de l'Etat

L'enregistrement de votre demande a fait l'objet d'un traitement informatique. Le droit d'accès et de rectification, prévu par la loi n° 78-17 modifiée relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'exerce auprès des directions territorialement compétentes de la Direction Générale des Finances Publiques.