

Accusé de réception en préfecture
062-344077672-20250124-12724-DE-1-1
Date de télétransmission : 06/02/2025
Date de réception préfecture : 06/02/2025

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 24 JANVIER 2025

Président : Monsieur COTTIGNY

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

Excusés : Monsieur MELLICK qui a donné pouvoir à Monsieur COTTIGNY, Madame
ROSSIGNOL qui a donné pouvoir à Monsieur LEROY.

OUTREAU - Rue du Professeur Clerc Construction de 29 logements NPNRU

Lancement

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

I - CONTEXTE

Cette opération de construction de 29 logements semi-collectifs située rue du Professeur Clercs à Outreau s'inscrit dans le cadre de la Convention du Plan de Renouvellement Urbain de la Communauté d'Agglomération Urbaine du Boulonnais signée en date du 14 octobre 2022.

L'assiette foncière de ce projet, est reprise au cadastre aux sections AL 292 et 383 pour une superficie de 2 039 m² (lot E1), et aux sections AL 488 et 383 pour une superficie de 2 012 m² (lot E2).

Le terrain se situe sur une aire laissée libre après démolition et a fait l'objet d'une cession à la ville.

Suite aux aménagements de voirie réalisés par la commune dans le cadre du projet NPNRU, le terrain a fait l'objet d'une acquisition pour un montant de 283 283 € TTC.

Une faisabilité a été validée par le Bureau du Conseil d'administration en date du 20 octobre 2023.

Deux consultations ont été lancées les 2 juillet et 17 octobre 2024, ainsi qu'une consultation sans mise en concurrence le 21 novembre 2024 pour le dernier lot infructueux.

Les permis de construire ont été accordés le 26 novembre 2024.

Une extension de réseau électrique est à prévoir pour le raccordement de notre parcelle.

II – RAPPEL DU PROJET

Le projet propose la construction de 29 logements semi-collectifs répartis en 5 plots. Il se compose de 13 logements de type 2 d'une surface habitable moyenne de 49 m², de 15 logements de type 3 d'une surface moyenne de 69 m², et d'un logement de type 4 d'une surface de 90 m².

Chaque logement dispose d'un espace extérieur : Jardin privatif pour les rez-de-chaussée, balcons ou terrasse aux étages.

Deux espaces de stationnement sont créés en entrée de parcelle par les rues du Professeur Clerc et de l'Aisne.

III – BILAN FINANCIER

Le prix de revient est estimé à 4 937 329 € TTC (soit 2 711 € TTC/m² SH), soit une évolution de + 6,45% par rapport au coût présenté en faisabilité.

Le financement de l'opération de type PLUS et PLAI est réalisé suivant le bilan financier (annexe 1).

	FAISABILITE	LANCEMENT	OBSERVATIONS
<i>Surfaces Habitables</i>	<i>1 755 m²</i>	<i>1 821,05 m²</i>	
A - PRIX DE REVIENT	4 638 175 €	4 937 329 €	
Travaux en investissement	3 243 099 €	3 485 057 €	+7,66% du coût bâtiment
Honoraires	186 295 €	244 446 €	
Foncier	1 030 411 €	1 026 788 €	
Autres (révisions/avenant/conduites op)	178 370 €	181 038 €	
B - FINANCEMENT	4 638 175 €	4 937 328 €	
<u>Subventions</u>	56 700 €	56 700 €	
Etat	56 700 €	56 700 €	
Autres Subventions			
<u>Emprunts</u>	4 071 276 €	4 071 276 €	
Emprunt PLUS	2 664 849 €	2 664 849 €	
Emprunt PLAI	1 201 327 €	1 201 327 €	
Emprunt 1% Action Logement	205 100 €	205 100 €	
<u>Fonds Propres</u>	510 199 €	809 352 €	
PRIX DE REVIENT A LA SURFACE HABITABLE	2 643 €	2 711 €	

IV - PLANNING

Février 2025 : Notification des marchés et lancement de la préparation

Mars 2025 : Démarrage des travaux

Février 2027 : Livraison des 29 logements

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

✓ autorisent le lancement de l'opération,

Décision adoptée à l'unanimité

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

Nb de test d'équilibre

1

Description du projet

Rue du Professeur Clerc 29 OUTREAU - PROJET_DEVT_2023_00528 - S05

09/12/24

Libellé simulation	Rue du Professeur Clerc 29 intermédiaires				
Code projet Xélos & Code simulation	PROJET_DEVT_2023_00528	S05	Code Opération Investissement	SZ2007933	
Libellé projet	Rue du Professeur Clerc 29 OUTREAU		Utilisateur (Ch Op, Projet, etc)	C.LASCAUD	
Commune & EPCI	Outreau	CA du Boulonnais	Nombre de logements	29	
Type de projet / développement	Logement neuf		Nombre de commerces & autres	0	
Type de logement	Semi-collectif		Nombre de garages ou parkings	20	
Performance Thermique	RE 2020		Surfaces Habitables	1 821	
Date d'OS/MES prévisionnelle/ Délais	01/03/25	01/03/27	23 mois	Surfaces Utiles	1 916
Niveau de décision / Périmètre du programme	4 - Lancement		NPNRU	Date de validation Bureau	NR

Nombre de logements, Surfaces & loyers

	PLUS	PLAI	PLS	PLI	Autre	Total
Nombre de logements	20	9	0	0	0	29
Surfaces Habitables	1 228	593	0	0	0	1 821
Surfaces Utiles	1 297	620	0	0	0	1 916
Loyers Lgts (en €/mois/m² SU) & Garages/Parkings (€/mois/Unité)	6,27	5,50			20,00	
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	3 169 187	1 514 372	0	0	0	4 683 558
Prix de revient TTC Lasmé	3 340 903	1 596 425	0	0	0	4 937 329
Prix de revient HT par logement	158 459	168 264	0	0	0	161 502
Prix de revient TTC Lasmé par logement	167 045	177 381	0	0	0	170 253
Prix de revient HT par m² SH	2 581	2 553	0	0	0	2 572
Prix de revient TTC Lasmé par m² SH	2 721	2 691	0	0	0	2 711
II) Plan de financement						
Emprunts CDC & CDC Foncier	2 664 849	1 201 327	0	0		3 866 176
Emprunt action logement	134 000	71 100	0	0	0	205 100
Autres emprunts	0	0	0	0	0	0
Total des emprunts	2 798 849	1 272 427	0	0	0	4 071 276
Subventions d'Etat	0	56 700	0	0	0	56 700
Subventions EPCI	0	0	0	0	0	0
Autres subventions	0	0	0	0	0	0
Total des subventions	0	56 700	0	0	0	56 700
Fonds propres rémunérés	0	0	0	0	0	0
Quasi fonds propres (=équivalent subvention)	542 054	267 298	0	0	0	809 352
Total des fonds propres	542 054	267 298	0	0	0	809 352
Total des financements	3 340 903	1 596 425	0	0	0	4 937 328
III) Plan de financement en %						
Emprunts	84%	80%	0%	0%	0%	82%
Subventions	0%	4%	0%	0%	0%	1%
Fonds propres	16%	17%	0%	0%	0%	16%
Validation du plan de financement (DF)						NR

Autofinancement & Endettement

	5 ans	10 ans	20 ans	25 ans	30 ans	40 ans
Autofinancement annuel	-1 081	1 040	25 477	40 904	-1 619	2 150
Autofinancement cumulé	13 143	-7 226	103 871	269 536	241 663	149 365
Valorisation de la vente (à l'année)						941 183
Autofinancement cumulé (y compris valorisation vente)	13 143	-7 226	103 871	269 536	241 663	1 090 548
Variation de trésorerie annuelle	-1 081	1 040	25 477	23 728	-36 079	-5 625
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés)	13 143	-7 226	103 870	252 359	190 026	89 953
Trésorerie cumulée (hors QFP non valorisés & y compris valo vente)						1 031 136
Total CA net (cumul)	744 123	1 572 556	3 497 067	4 612 029	5 843 037	8 702 760
Autofinancement (cumul)	2%	0%	3%	6%	4%	2%
Autofinancement (cumul y compris valorisation vente)	2%	0%	3%	6%	4%	13,1%
Annuités des emprunts	731 266	1 468 595	3 028 085	3 823 771	4 679 477	6 627 911
Endettement (annuités des emprunts/total CA net)	98%	93%	87%	83%	80%	76%
EBE	145 406	149 202	181 599	196 237	167 456	198 798

Rentabilité

Rendement

	à 40 ans	Rendement cumulé sur la période	à 40 ans
Valeur actuelle nette (avec Valeur Terminale)	645 290	CA net cumulé/ Total investissements (avec composants)	105%
		Rendement locatif	En %
TRI Investissement (Investissement / Exploitation)	2,76%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé	2,79%
TRI Financement (Emprunt / Annuités)	2,25%	Rendement locatif net de subvention	En années
TRI Trésorerie investie (Fonds propres / Autofinancement)	3,73%	CA net année 1 / Pr TTC lasmé net de subventions	2,83%
			35,37